

Національний технічний університет  
«Дніпровська політехніка»

Навчально-науковий Інститут економіки  
Фінансово-економічний факультет

Кафедра економічного аналізу і фінансів

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

до кваліфікаційної роботи  
ступеню магістра

студента Григоренка Вячеслава Олександровича

(ПІБ)

академічної групи 072м-22з-1(заочна форма навчання)

(шифр)

спеціальності 072 Фінанси, банківська справа та страхування

(код і назва спеціальності)

освітньо-професійної програми: «Фінанси, банківська справа та страхування»

на тему: «Удосконалення процедур оцінки земельних ділянок на земельному ринку України (на прикладі ПП «Новомосковське бюро експертної оцінки»)»

Керівники	Прізвище, ініціали	Оцінка за шкалою		Підпис
		рейтинговою	інституційною	
Кваліфікаційної роботи	Єрмошкіна О.В.			
Рецензент	Перемітько С.В.			
Нормоконтролер	Федорова О.Г			

Дніпро  
2023

**Національний технічний університет  
«Дніпровська політехніка»**

**ЗАТВЕРДЖЕНО:**

завідувач кафедри  
**економічного аналізу і фінансів**  
(повна назва)

\_\_\_\_\_ **Д.С. Букресва**  
(підпис) (прізвище, ініціали)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 року

**ЗАВДАННЯ**  
на кваліфікаційну роботу  
ступеню магістра

студенту Григоренку Вячеславу Олександровичу академічної групи 072м-22з-1  
(прізвище, ініціали) (шифр)

спеціальності 072 Фінанси, банківська справа та страхування  
(код і назва спеціальності)

на тему: **«Удосконалення процедур оцінки земельних ділянок на земельному ринку України (на прикладі ПП «Новомосковське бюро експертної оцінки»)»**  
затверджену наказом ректора НТУ "Дніпровська політехніка" від **06.11.2023р №1354-с**

Розділ	Зміст	Термін виконання
ВСТУП	Актуальність теми, мета і завдання, об'єкт і предмет роботи, методи, наукова та практична цінність, апробація результатів, публікації, структура роботи	01.09.2023- 09.09.2023
Розділ 1	Теоретико-методичні підходи до оцінки земельних ділянок в умовах трансформації фінансових відносин	10.09.2023- 30.09.2023
Розділ 2	Аналіз ефективності застосування існуючих методів оцінки земельної ділянки на прикладі діяльності ПП «Новомосковське бюро експертної оцінки»	01.10.2023- 20.10.2023
Розділ 3	Удосконалення теоретико-методичних підходів до оцінки земельної ділянки в контексті розвитку зелених фінансів	21.10.2023- 10.11.2023
Розділ 4	Впровадження запропонованих процедур: оцінка ефективності	11.11.2023- 30.11.2023
ВИСНОВКИ		01.12.2023- 04.12.2023
Демонстраційний матеріал	Підготовка демонстраційного матеріалу до захисту	05.12.2023- 08.12.2023

**Завдання видано**

**Дата видачі завдання 03.07.2023 р.**

**Дата подання до екзаменаційної комісії 11.12.2023 р.**

**Завдання прийнято до виконання**

\_\_\_\_\_ (підпис керівника)

**О.В.Єрмошкіна**  
(прізвище, ініціали)

\_\_\_\_\_ (підпис студента)

**В.О.Григоренко**  
(прізвище, ініціали)

## АНОТАЦІЯ

*Григоренко В.О.* Удосконалення процедур оцінки земельних ділянок на земельному ринку України (на прикладі ПП «Новомосковське бюро експертної оцінки»). – Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Кваліфікаційна робота магістра за спеціальністю 072 Фінанси, банківська справа та страхування (ОП «Фінанси, банківська справа та страхування»). – НТУ «Дніпровська політехніка», Дніпро, 2023.

Робота присвячена дослідженню чинних теоретичних та практичних підходів до експертної грошової оцінки земельних ділянок та вдосконаленню процедури проведення такої оцінки. В ході дослідження розглянуто сучасний стан земельного ринку України та історичні аспекти його формування. На прикладі діяльності підприємства «Новомосковське бюро експертної оцінки» було проаналізовано ефективність застосування існуючих методів експертної грошової оцінки. На основі отриманих даних та відповідно до стандартів сталого розвитку земель розроблено економіко-математичну модель оцінки земельних ділянок та проаналізовано її ефективність.

Одержані результати дозволять досягти відповідності стандартам сталого розвитку земель під час проведення робіт з визначення вартості земельних ділянок, що позитивно вплине на земельний ринок та стан сільського господарства в країні.

**ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК, ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА, ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, СТАЛИЙ РОЗВИТОК, БОНІТУВАННЯ.**

## ABSTRACT

*Hryhorenko V.O.* Improvement of procedures for the assessment of land plots on the land market of Ukraine (based on the example of PE "Novomoskovsk Bureau of Expert Assessment"). – Qualification work on the rights of the manuscript.

Master's qualification work in specialty 072 Finance, banking and insurance. – Dnipro University of Technology, Dnipro, 2023.

The work is devoted to researching current theoretical and practical approaches to expert cash evaluation of land parcels and improving the procedure for conducting such valuation. In the course of the study, the current state of the land market of Ukraine and historical aspects of its formation were considered. The effectiveness of the application of existing methods of expert cash evaluation was analyzed on the example of the activity of the enterprise «Novomoskovsk bureau of expert evaluation». On the basis of the received data and in accordance with the standards of sustainable land development, an economic and mathematical model of the evaluation of land parcels was developed and its effectiveness was analyzed.

The obtained results will make it possible to meet the standards of sustainable land development during work on determining the value of land parcels, which will positively affect the land market and the state of agriculture in the country.

LAND MARKET, EXPERT CASH EVALUATION, VALUE OF LAND PARCEL, SUSTAINABLE DEVELOPMENT, APPRAISAL.

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ ФІНАНСОВИХ ВІДНОСИН .....	10
1.1. Земельний ринок України: основні правила та принципи регулювання .....	10
1.2. Нормативно-правова основа оцінки земельних ділянок в Україні.....	18
1.3. Світова практика оцінки земельних ділянок в контексті розвитку зелених фінансів та сталого розвитку .....	27
Висновки до розділу 1 .....	33
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ЕФЕКТИВНОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ ІСНУЮЧИХ МЕТОДІВ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА ПРИКЛАДІ ДІЯЛЬНОСТІ ПП «НОВОМОСКОВСЬКЕ БЮРО ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ».....	35
2.1. Оцінка земельної ділянки порівняльним методом.....	35
2.2. Оцінка земельної ділянки дохідним методом.....	41
2.3. Оцінка земельної ділянки витратним методом.....	48
Висновки до розділу 2.....	62
РОЗДІЛ 3 УДОСКОНАЛЕННЯ ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КОНТЕКСТІ РОЗВИТКУ ЗЕЛЕНИХ ФІНАНСІВ .....	64
3.1. Аналіз концепції сталого розвитку земель як частини зелених фінансів та її вплив на побудову економіко-математичної моделі оцінки земельних ділянок ....	64
3.2. Визначення факторів, що впливають на вибір методу оцінки земельної ділянки в контексті розвитку зелених фінансів .....	69
3.3. Економіко-математична модель оцінки земельної ділянки в контексті розвитку зелених фінансів .....	74
Висновки до розділу 3.....	85

РОЗДІЛ 4 ВПРОВАДЖЕННЯ ЗАПРОПОНОВАНИХ ПРОЦЕДУР: ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ .....	87
4.1. Формування бази вхідних даних для оцінки земельної ділянки на основі сформованої моделі .....	87
4.2. Апробація економіко-математичної моделі для обраної земельної ділянки та оцінка ефективності її використання .....	89
Висновки до розділу 4 .....	97
ВИСНОВКИ .....	99
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....	101

## ВСТУП

**Актуальність теми дослідження.** Згідно з Конституцією України земля є основним національним багатством всього українського народу. Правильне управління та розпорядження цим багатством є запорукою сталого та стрімкого розвитку країни. І оцінка земельних ділянок та визначення їх вартості є одними зі складових такого раціонального менеджменту.

В 2021 році було почато земельну реформу, метою якої стало зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та відкриття ринку землі. До 2024 року інвестувати в землю сільськогосподарського призначення можуть лише фізичні особи, які є громадяни України, але максимальна площа, якою може володіти одна фізична особа, обмежена 200 га. Але після 2024 року ці обмеження будуть зняті і на земельний ринок України зможуть вийти юридичні особи, в тому числі і міжнародні компанії.

Наявні теоретико-методичні підходи, що застосовуються для оцінки земельних ділянок на земельному ринку України розроблялися на початку 2000-х в умовах переходу від планової економіки до ринкової, зародженні ринкових відносин та наявності мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та з того часу не зазнавали суттєвого та критичного перегляду. Тому такі підходи можуть не відповідати тим вимогам, які поставить перед земельним ринком відкритий доступ.

З розвитком соціально-економічних відносин все більше країн переходять від нераціональної форми землекористування, яка покликана забезпечити лише потреби теперішнього покоління, до землекористування, що спирається на принципи сталого розвитку земель, що має на меті забезпечити добробут майбутніх поколінь. Розроблені раніше та чинні процедури оцінки земельних ділянок не відповідають стандартам сталого розвитку земель та потребують вдосконалення.

Питання, що пов'язані з аналізом та вдосконаленням підходів до оцінки земельних ділянок розглядаються багатьма вченими економістами та спеціалістами зі сфери землеоціночної діяльності. Серед них варто зазначити таких науковців як: В. Алексійчук, В. Андрійчук, Р. Гулько, І. Залуцький, С. Кручок, В. Кілочко, О. Канаш, О. Кучер, М. Медведєва, М. Ступень, А. Третяк, М. Федоров, О. Шпичак.

Аналіз наукової літератури та її узагальнення дозволили визначити, що існує необхідність подальших наукових досліджень у напрямку вдосконалення методів оцінки земельних ділянок та приведення їх у відповідність до стандартів сталого розвитку земель.

**Метою роботи** є дослідження існуючих методів експертної оцінки земельних ділянок на земельному ринку України та їх вдосконалення відповідно до стандартів сталого розвитку земель та зелених фінансів.

Для досягнення мети поставлено наступні **завдання**:

- дослідити історичні аспекти розвитку земельного ринку України та проаналізувати його теперішній стан;
- розглянути існуючі методи експертної оцінки земельних ділянок;
- проаналізувати світовий досвід відкриття ринку землі та оцінки земельних ділянок;
- дослідити ефективність застосування існуючих методів оцінки земельних ділянок на прикладі діяльності «Новомосковського бюро експертної оцінки»;
- вдосконалити методи оцінки земельних ділянок відповідно до стандартів зелених фінансів;
- проаналізувати ефективність вдосконалених методів оцінки.

**Об'єкт дослідження** – це діяльність з оцінки земельних ділянок на земельному ринку України.

**Предмет дослідження** – це методи експертної оцінки земельних ділянок.



**Методи дослідження.** Було використано методи аналізу та порівняння для дослідження стану земельного ринку в Україні та деяких іноземних країнах. Історичний метод застосовувався при вивченні історичних аспектів формування земельних ринків в цих країнах. При створенні економіко-математичної моделі оцінки земельної ділянки застосовувався метод моделювання та аналогій. Також метод моделювання та аналізу застосовувався при апробації результатів створеної економіко-математичної моделі та оцінці її ефективності.

**Інформаційна база.** Нормативно-правова база України щодо землеустрою та діяльності у сфері оцінки земель, європейські статистичні дані, наукові праці вітчизняних вчених, документація з виконаної оціночної діяльності підприємства «Новомосковське бюро експертної оцінки».

**Наукова новизна.** Удосконалено методичний підхід до оцінки ринкової вартості земельної ділянки на основі створення стимулів для землевласників та землекористувачів щодо ведення господарства відповідно до стандартів та принципів сталого розвитку земель та зелених фінансів.

**Практичне значення.** Розроблена вдосконалена методика з експертної оцінки може застосовуватись для проведення робіт з оцінки земельних ділянок відповідно до стандартів сталого розвитку земель.

**Структура та обсяг кваліфікаційної роботи.** Складається із вступу, чотирьох розділів, висновків, списку використаних джерел (50 джерел), 4 рисунків, 24 таблиці та з 13 формул. Загальний обсяг роботи 111 сторінок.

## РОЗДІЛ 1

### ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ ФІНАНСОВИХ ВІДНОСИН

#### 1.1. Земельний ринок України: основні правила та принципи регулювання

Розвиток земельного ринку в Україні відбувається базуючись на принципі, який викладений в статті 14 [1]. Відповідно до цієї статті основним національним багатством нашої країни є земля, а право власності на неї гарантується кожному громадянину державою.

Згідно з пунктом 1 статті 78 Земельного кодексу України [2] право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. При цьому, відповідно до пунктів 2 та 3 статті 79 [2] право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб також право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Розбудова земельного ринку та проведення земельної реформи фактично відбувається весь час з дня отримання Україною незалежності та вже має загальносвітову рекордну тривалість. Причиною цього, не в останню чергу, є особливості земельних відносин, що склалися на території України протягом всієї її історії.

Історію земельних відносин на території України можна поділити на 9 етапів:

- родоплемінний лад;
- епоха Київської Русі;
- монголо-татарська епоха;

- епоха польсько-литовського панування;
- епоха Гетьманщини та козаччини;
- українські землі під владою Російської та Австрійської імперій;
- українські землі у складі Радянського союзу;
- доба незалежності.

За часів панування на українських землях різних об'єднань слов'янських племен земельні відносини відрізнялися переважанням родоплемінного ладу, що характеризувався відсутністю приватної власності як такої, а все господарство велося спільно окремим родом чи племенем під керівництвом старійшини.

Степ та північ Криму перебували під контролем Хазарського каганату, а земля використовувалася як пасовища для кочових племен. На південному узбережжі кримського півострова панувала Візантійська імперія, яка успадкувала принципи земельних відносин від Римської імперії та поступово переходила до феодальних форм господарювання.

В часи Київської Русі спостерігаємо поступове зміцнення княжої влади, централізацію країни та перехід від родоплемінного способу господарювання до феодального.

На початку XIII ст. землями Київської Русі прокотилось нашествя татаро-монгольських орд, які знищили безліч міст та сіл, в наслідок чого було назавжди втрачено велику кількість ремісничих та культурних надбань нашого народу та перетворено велику кількість оброблюваних земель на пустки або пасовища для кочових племен. На землях, яким вдалось вціліти, відбувається подальше зміцнення феодальної влади князів, бояр та шляхти.

В XIV – XV ст. більшість українських земель опиняються під владою Великого князівства Литовського. В цей час спостерігається початок закріпачення селянства. Але через схильність литовського дворянства переймати звички та віру місцевого населення, ці процеси відбувалися повільно.

В 1569 році між Великим князівством Литовським та королівством Польським було укладено Люблінську унію, за умовами якої утворювалася нова держава Річ Посполита, а всі українські землі, що належали Великому князівству Литовському, передавалися під безпосередню владу Польському королівству. Як результат – українські землі було поділено між польськими магнатами та шляхтою, що призвело до посилення закріпачення селянства.

У цей же час на території Кримського півострова та причорноморських земель утворилось Кримське ханство, основу господарства якого становило кочове скотарство та работоргівля. Через часті спустошливі набіги кримських татар на українські землі утворилось так зване Дике поле – велика незаселена територія, що займала більшу частину степової та лісостепової частини сучасної України та була порубіжною зоною між Річчю Посполитою та Кримським ханством.

З початком доби Великих географічних відкриттів ціни на продовольство в Європі значно вирости, що призвело до максимального закріпачення українських селян польською шляхтою, яка вдавалася лише до таких, екстенсивних, способів ведення господарства.

Внаслідок цього зросла кількість селян, котрі втікали від кріпосного життя в Дике поле, та ставали козаками. Основою господарства раннього козацтва становила військова здобич. Ті козаки, котрі бажали займатись сільським господарством чи промислами, засновували на вільних степових землях так звані зимівники. При цьому деякі сучасні історики стверджують, що характер економічних відносин, що складався в козацькому середовищі, мав суто ранньокапіталістичний характер.

Внаслідок Національно-визвольної війни під проводом Богдана Хмельницького 1648 – 1657 рр. на українських землях утворилась нова держава Гетьманщина, польську шляхту та магнатів було позбавлено їх земельних володінь на цій території. Хоч кріпосний гніт для селян і було полегшено, але, через брак

інформації про інші моделі господарювання, феодально-кріпосна система господарювання продовжила своє існування. Найбільшими землевласниками стала козацька старшина та канцелярія гетьмана, яка керувала державними землями.

В другій половині XVIII ст. внаслідок ліквідації Гетьманщини та трьох поділів Речі Посполитої всі українські землі опинилися під владою Російської та Австрійської імперій. Після ліквідації Кримського ханства почалось заселення Півдня. Здійснювалось це переважно шляхом переселення державних селян та стимуляції переселення колоністів з Німеччини та балканських країн.

З відміною кріпосного права збільшилась кількість приватних господарств селян. Але разом з тим зберіглась велика кількість господарств, які не змогли заплатити викуп за землю та продовжували працювати на дворян.

В цей же час розвивається колективна власність на землю, яка була представлена так званими громадами. Ця форма господарювання виявилась неефективною через відсутність стимулювання індивідуального інтересу селянина.

Щоб підвищити продуктивність праці та зміцнити приватну власність на землю в Російській імперії було проведено Столипінську аграрну реформу.

Після більшовицької революції в Російській імперії та окупації червоною армією України було створено Радянський союз. Після нетривалого періоду «нової економічної політики», який дав приголомшливі результати праці приватних селянських господарств, партійне керівництво змінило політику та взяло курс на індустріалізацію та колективізацію сільського господарства. З цього часу будь-яка приватна власність на землю була заборонена, а селян насильно змушували вступати в колгоспи та радгоспи. Незгодних з такою політикою селян «розкуркулювали». В результаті така політика привела до Голодомору 1932 – 1933 рр.

В 50-х роках XX ст. політику партії щодо земельного питання було трішки лібералізовано та селянам дозволили утримувати індивідуальні присадибні ділянки.

24 серпня 1991 року Україна стала незалежною державою. В березні 1992 року набув чинності перший Земельний кодекс. В ньому було вперше з часів Радянського союзу проголошено існування приватної власності на землю, але умовою затвердження такої форми власності стало введення мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення на 6 років.

В 90-х роках більша частина сільськогосподарських земель належала колишнім радгоспам та колгоспам, які було перейменовано в «колективні сільськогосподарські підприємства» (КСП). Наказом Президента України від 8 серпня 1995 року №720/95 було започатковано програму поступового реформування КСП шляхом надання їхнім дійсним та колишнім членам, а також певним категоріям працівників, що були зайняті в соціальній сфері (медицина, освіта тощо) в сільській місцевості, земельних часток (паїв) без зазначення конкретного фізичного розташування таких часток або визначення меж.

Активно процес ліквідації КСП розпочався в 1999 році. В цей час почався процес масового визначення в натурі (на місцевості) меж земельних часток (паїв), що були отримані населенням від КСП.

Зі збігом першого шестирічного мораторію сільськогосподарські землі почали вільно продаватись, проте об'єми купівлі-продажу були незначними.

В 2001 році було введено новий мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Спочатку на 1 рік, потім продовжено ще на 4 роки.

Наприкінці 2004 року Верховною Радою дію мораторію було продовжено ще на 2 роки, в 2006 році – ще на рік.

В 2008 році до Земельного кодексу України було внесено пункти про те, що дія мораторію на продаж сільськогосподарських земель припиняється з набранням чинності двох законів: «Про земельний кадастр» та «Про ринок земель». Перед

президентськими виборами 2010 року було внесено поправку, що мораторій не втрачає силу до 1 січня 2012 навіть, якщо набудуть чинності відповідні закони.

У 2012 році мораторій було продовжено на 4 роки. Протягом 2015-2018 років мораторій продовжувався чотири рази по одному року.

1 липня 2021 року дію мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення було припинено та запущено ринок землі.

Протягом семи місяців діяльності ринку навколо нього почали виникати інфраструктурні об'єкти, що представлені великою кількістю посередників, що допомагають з купівлею-продажем землі та оформленням всіх необхідних документів. Обсяг угод з купівлі-продажу земель становив близько 5 мільярдів гривень та кожного місяця зростав. Місячна кількість операцій становила близько 10 000 угод на місяць, а середній розмір угоди – 2,5 га. Середній рівень цін становив близько 30 000 грн/га. При цьому варто зауважити, що законодавством встановлено мінімальну ціну на земельну ділянку. Земельна ділянка не може коштувати дешевше її нормативно-грошової оцінки.

Нормативно-грошова оцінка земельної ділянки – це капіталізований рентний дохід з ділянки, який отриманий від найбільш ефективного використання такої земельної ділянки за її цільовим призначенням. Показник нормативно-грошової оцінки використовується для визначення орендної плати за землю та розміру земельного податку.

Більшість угод купівлі-продажу земельних ділянок здійснювалось по ціні, що майже не відрізняється від значення нормативно-грошової оцінки цієї ділянки, тобто по мінімально можливій ціні. Цей фактор вберіг ринок землі від значного падіння цін на земельні ділянки.

З початком повномасштабної війни, ринок землі фактично перестав діяти. У травні 2022 року уряд дозволив відновити роботу Державного земельного кадастру і ринок почав потроху відновлювати свою роботу.

Інвестори почали віддавати перевагу меншим ділянкам. Так, якщо до повномасштабного вторгнення середній розмір земельної ділянки, щодо якої укладався договір купівлі-продажу, становив 2,5 га, то після відновлення роботи ринку – 2,0 га.

З відновленням роботи земельного ринку, середня ціна на земельну ділянку збільшилась, порівняно з довоєнними цінами, та становить 35 000 грн/га. Проте в доларовому еквіваленті ціна на земельні ділянки зменшилась через девальвацію гривні Національним банком в липні 2022 року. Медіанна ціна сільськогосподарської землі по областях наведена в табл. 1.1

Таблиця 1.1 – Медіанна ціна сільськогосподарської землі по областях (в гривнях)

Область	Ціна за 1 га до 24.02.2022	Ціна за 1 га з травня 2022
1	2	3
Львівська	118 850	97 698
Івано–Франківська	84 112	71 856
Київська	78 095	74 035
Рівненська	45 888	24 314
Закарпатська	45 142	45 644
Чернівецька	39 822	35 327
Тернопільська	38 000	41 006
Одеська	37 500	32 180
Черкаська	36 788	38 263
Хмельницька	33 281	31 358
Харківська	31 923	31 906
Полтавська	30 927	35 547
Кіровоградська	30 298	33 421



Продовження табл. 1.1

1	2	3
Луганська	29 788	0
Дніпропетровська	38 331	30 465
Донецька	27 753	0
Вінницька	27 692	39 270
Херсонська	23 311	0
Миколаївська	22 950	26 407
Запорізька	21 588	18 749
Сумська	21 032	21 156
Волинська	20 897	23 600
Житомирська	20 100	40 399
Чернігівська	19 906	14 109

Як можемо бачити з даних в табл. 1.1 ціни на землю в областях, які повністю опинились під окупацією з 24 лютого 2022 року, впали до нуля. Області, які знаходяться поблизу від зон активних бойових дій, зазнали зниження цін на земельні ділянки або такі ціни залишилися майже незмінними в гривневому еквіваленті, але подешевшали в доларовому.

Попри війну, ціни на земельні ділянки зросли більше ніж на 100% в Житомирській області, на 40% – у Вінницькій області, на 15% – у Полтавській області. Таке зростання цін значно перевищило рівень інфляції та девальвації гривні.

Ці дані свідчать про те, що попри політичну нестабільність та безпекову невизначеність, інвестори продовжують розглядати землю як надійний інструмент інвестування.

Порівнюючи ціни на землі сільськогосподарського призначення в Україні з цінами на аналогічні земельні ділянки в країнах, що є нашими найближчими сусідами (табл. 1.2), бачимо, що ціни на українську землю є недооціненими.

Таблиця 1.2 – Вартість землі в країнах ЄС (євро/га)

Рік	Болгарія	Угорщина	Румунія	Польща	Литва
2013	3175	2709	1653	6275	2009
2014	3620	3042	2423	7723	2330
2015	3891	3356	2039	9220	3089
2016	4131	4182	1958	9083	3516
2017	4622	4368	2085	9699	3571
2018	5011	4662	4914	10 414	3890
2019	5382	4862	5339	10 991	3959
2020	5281	4893	7163	10 711	4127
2021	6001	5215	7601	10 937	4667
2022	7303	5240	8051	12 673	5012

У рамках першої стадії відкриття ринку землі діють певні обмеження щодо можливості придбання земель сільськогосподарського призначення, а саме:

- купівля доступна лише фізичним особам, що мають українське громадянство;
- максимальна допустима площа, якою може володіти одна фізична особа, становить 100 га.

З 1 січня 2024 року має вступити в силу друга стадія відкриття ринку землі, яка збільшить максимально допустиму площу володіння до 10 000 га та допустить до купівлі юридичні особи, які не мають іноземних громадян як власників. Цей крок має стимулювати ринок земель сільськогосподарського призначення та підвищити попит на земельні ділянки в найбільш сприятливих для ведення сільського господарства регіонах та які є більш безпечними.

## 1.2. Нормативно-правова основа оцінки земельних ділянок в Україні

Нормативно-правовою базою для проведення експертної оцінки земель в Україні є наступні документи:

- закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [5];
- закон України «Про оцінку земель» [6];
- постанова Кабінету міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» [7];
- наказ Держкомітету України по земельних ресурсах «Про затвердження порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» [8];
- Національний стандарт №1 «Загальні основи оцінки майна й майнових прав» [9];
- Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» [10].

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [5] регулює відносини, що виникають у процесі оцінки майна та майнових прав, які належать громадянам та юридичним особам України, як на її території, так і за її межами.

Згідно [5] оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно–правовими актами і є результатом практичної діяльності суб’єкта оціночної діяльності.

Суб’єктами оціночної вважаються:

- фізичні та юридичні особи, суб’єкти господарської діяльності, зареєстровані відповідно до закону та в складі яких є хоча б один кваліфікований оцінювач, що підтверджується відповідним кваліфікаційним сертифікатом;
- державні органи влади та органи місцевого самоврядування, які отримали відповідні повноваження зі здійснення оцінки майна.

Отримати кваліфікаційний сертифікат та стати оцінювачем можуть громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит відповідно до законодавства.

Кваліфікаційний сертифікат (кваліфікаційне свідоцтво) є документом, що підтверджує достатню фахову підготовку оцінювача для самостійного здійснення робіт з оцінки.

Кваліфікаційне свідоцтво видається Фондом державного майна України спільно з навчальним закладом, на базі якого проводилася підготовка та складався кваліфікаційний іспит, на підставі відповідного рішення екзаменаційної комісії.

Здійснювати підготовку оцінювачів можуть навчальні заклади, які уклали угоди про професійну підготовку оцінювачів з Фондом державного майна України.

Фонд

Фонд державного майна України повинен сприяти створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів.

Особи, що отримали кваліфікаційний сертифікат зобов'язані один раз на два роки проходити програму підвищення кваліфікації. Невиконання цієї умови є підставою для скасування дії кваліфікаційного сертифікату оцінювача.

Національні нормативно-правові акти, що регулюють оцінку майна, складаються на засадах міжнародних стандартів оцінки.

Як результат проведеної роботи з оцінки майна складається звіт про оцінку майна.

Звіт про оцінку майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконання робіт з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності відповідно до договору.

Зміст звіту про оцінку майна встановлюється національними стандартами з оцінки майна. Такий звіт має містити розділи, що розкривають сутність проведених процедур та використаної нормативно-правової основи з оцінки майна.

Закон України «Про оцінку земель» [6] встановлює юридичні основи для проведення оцінки земель, регулює професійну оціночну діяльність у сфері оцінки

земель в Україні та спрямований на нормування відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель. Він також має на меті забезпечення проведення оцінки земель з метою захисту законних інтересів держави та інших учасників правових відносин у справах, пов'язаних з оцінкою земель, і надання інформаційної підтримки в оподаткуванні та на ринку земель.

Вартість земельної ділянки – еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець.

При цьому також важливо розуміти значення, в якому розглядається земельна ділянка. Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Оцінка землі відбувається на основі таких принципів:

– додержання вимог всіх нормативно-правових актів України, що регулюють питання оцінки землі;

– єдності методології та інформаційного забезпечення у сфері оцінки земель;

– безперервності процесу оцінки земель;

– рівності перед законом всіх суб'єктів оціночної діяльності.

У залежності від цілі проведення оцінки виділяють такі види оцінки:

– бонітування ґрунтів;

– грошова оцінка.

У свою чергу грошова оцінка поділяється на експертну та нормативну.

Бонітування ґрунтів - порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем із застосуванням

сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Такий вид оцінки використовується для встановлення розміру податку на землю та орендної плати.

Експертна грошова оцінка використовується з метою визначення вартості об'єкта оцінки та застосовується при здійсненні цивільно-правових угод.

Закон [6] встановлює порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок виконується згідно з усіма нормами, правилами та нормативно-правовими актами, що регулюють оціночну та землевпорядну діяльність. Такий вид оцінки проводиться на землях усіх форм власності. Відповідно до чинного законодавства в Україні існує три форми власності: приватна, комунальна та державна.

На землях, що розташовані у межах населених пунктів нормативна грошова оцінка проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років. Термін проведення нормативної грошової оцінки не залежить від цільового призначення земель.

Для земель, що розташовані за межами населених пунктів та які мають сільськогосподарське призначення, нормативна грошова оцінка проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років. Для земель, що не мають сільськогосподарського призначення, така оцінка проводиться не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок виконується особами господарювання, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до закону України «Про землеустрій» [4].

Експертна грошова оцінка земельних ділянок може виконуватись на основі таких підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок (дохідний метод);
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок (метод порівняння);
- врахування витрат на земельні поліпшення (витратний метод).

Експертна грошова оцінка земельних ділянок може виконуватись суб'єктами оціночної діяльності, які мають в своєму штаті не менше ніж одного кваліфікованого оцінювача.

Постанова Кабінету міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» [7] регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством.

Згідно з [7] методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного), передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому

вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою (1.1):

$$Ц_{кп} = \frac{D_0}{C_k} \quad (1.1)$$

де  $C_{кп}$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації;  
 $D_0$  – чистий операційний або рентний дохід;  
 $C_k$  – ставка капіталізації.

Принцип непрямої капіталізації ґрунтується на припущенні про обмеженість та непостійність грошового потоку від земельної ділянки. Вартість земельної ділянки з врахуванням такого принципу оцінюється за такою формулою (1.2):

$$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{0i}}{(1-C_k)^i} + P \quad (1.2)$$

де  $D_{0i}$  – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за  $i$ -й рік;  
 $P$  – поточна вартість реверсії (реверсія – очікувана вартість земельної ділянки в період, що настає за прогнозним);  
 $t$  – період, який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних 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 може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.



За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних. Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою (1.3):

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{aj} \quad (1.3)$$

де  $Ц_{за}$  – скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях);

$Ц_a$  – фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях);

$m$  – кількість факторів порівняння;

$\Delta Ц_{aj}$  – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j-м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів. За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або

земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного).

При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою (1.4):

$$Цв = Цо - Вос \quad (1.4)$$

де  $Цв$  – ціна земельної ділянки, визначена витратним методом;

$Цо$  – очікуваний дохід від продажу даної земельної ділянки чи очікуваний операційний чи рентний дохід від її використання;

$Вос$  – витрати на земельні поліпшення.

Відповідно до [8] проведення експертної грошової оцінки складається з таких етапів:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку.

### 1.3. Світова практика оцінки земельних ділянок в контексті розвитку зелених фінансів та сталого розвитку

Ринок землі в Польщі пройшов складний еволюційний шлях, включаючи період колективізації після Другої світової війни та пізнішу аграрну реформу 1990-х років. Після закінчення колективізації більшість сільськогосподарських земель належала державі, але з розпадом комуністичного режиму в 1989 році розпочалася аграрна реформа, яка передбачала перерозподіл земель між приватними власниками. Однак до 2004 року іноземцям було заборонено купувати земельні ділянки в Польщі. Під тиском ЄС польський ринок землі був відкритий для іноземців лише в 2016 році.

У сільському господарстві цієї країни зайнято 11,2% робочої сили, що забезпечує 3,4% ВВП.

Сільськогосподарські угіддя займають майже половину території країни – 47,1%. Із цих земель 74,9% (або 35,2% земельного фонду країни) складає рілля. У сільській місцевості проживає 39,4% населення, 81% землі перебуває у приватній власності. Зайнятість в АПК – 17%.

Іноземці можуть купити землю, якщо вони одружені з громадянами Польщі та жили в країні останні 2 роки. Або якщо вони мешкали в Польщі останні 5 років, після набуття статусу постійного резидента.

В окремих регіонах таке обмеження не стосується громадян ЄС, які орендували землю протягом останніх трьох років. Для купівлі землі фізичні особи повинні мати відповідну освіту, а юридичні особи спеціалізуватись на роботі з землями сільськогосподарського призначення.

Максимальна площа ділянки у власності – 500 га. Ціни регулюються ринком. Також існує податок у розмірі 2-5% від вартості проданої ділянки. Податок сплачує

покупець. Варто зауважити, що це єдиний податок на землю, який сплачує власник цієї землі протягом всього терміну володіння.

Як результат – сьогодні у країні домінують сімейні ферми, яким належить 80% оброблюваних земель. Основна частина сільськогосподарських угідь країни розділена між більш ніж 3 мільйонами приватних господарств, при цьому площа, якою володіє кожне таке господарство, складає менше 7 га.

Динаміка зміни ціни на землі сільськогосподарського призначення в Польщі представлені на рис. 1.1.

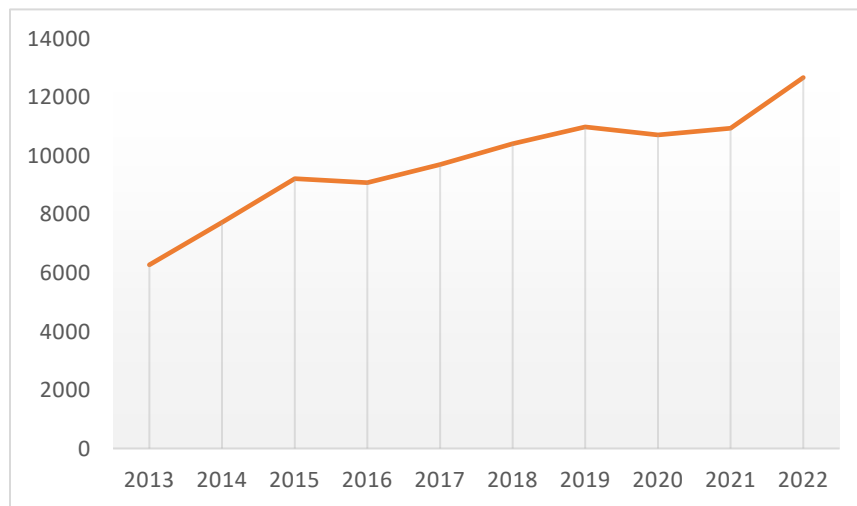


Рис. 1.1 – Динаміка цін на землі сільськогосподарського призначення в Польщі протягом 2013–2022 рр.

Оцінка землі в Польщі базується на певних методиках та принципах, які регулюються відповідним законодавством та відображають сучасні тенденції у сфері сільського господарства та природокористування.

У Польщі оцінка землі регулюється рядом нормативно-правових актів, зокрема:

– законом «Про оцінку землі» від 21 серпня 1997 року – цей закон встановлює загальні принципи та процедури оцінки землі, а також визначає органи та установи, відповідальні за здійснення оцінки;

– закон «Про аграрну реформу та розподіл земель» від 23 січня 1991 року – цей закон регулює власність та розподіл земель в аграрному секторі. Він встановлює правила для визначення цін на земельні ділянки під час їх продажу або передачі в оренду;

– закон «Про містобудівну та земельну діяльність» від 27 березня 2003 року – цей закон регулює містобудівну діяльність та використання земель в регіонах. Він містить важливі положення про оцінку землі в контексті розвитку міського середовища.

Оцінка землі в Польщі проводиться з використанням різних методів, які враховують специфіку земельних ресурсів та їх призначення. Основні методи оцінки землі такі:

– порівняльний метод – цей метод полягає у визначенні ціни на земельну ділянку на основі порівняння з цінами на подібні ділянки у сусідніх районах. Цей метод використовується для земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення;

– доходний метод – при оцінці землі за цим методом враховується потенційний дохід, який може бути отриманий від використання земельної ділянки. Цей метод застосовується переважно для земель з комерційним призначенням;

– вартісний метод – цей метод визначає вартість земельної ділянки на основі вартості будівель та інфраструктури, які знаходяться на ній. Його використовують для оцінки інвестиційних об'єктів.

Процес оцінки земель відбувається в строгому дотриманні таких принципів:

– об'єктивність (оцінка землі повинна бути об'єктивною та безпристрасною, враховуючи всі фактори, що впливають на її вартість);

- транспарентність (процес оцінки повинен бути прозорим і доступним для всіх зацікавлених сторін);
- достовірність (оцінка землі повинна базуватися на достовірних даних та методиках);
- легальність (оцінка землі повинна відповідати законодавству Польщі).

Ринок землі в Румунії є активним і різноманітним. Сільськогосподарські землі є найбільш розповсюдженими на ринку, але також існують нежитлові та промислові ділянки. Земельні ресурси варіюються за якістю та розташуванням.

Ринок землі в цій країні також довгий час перебував під впливом комуністичних ідей та фактично був відсутній і почав розвиватись лише з 1991 року, а в 2014 році він був відкритий для громадян країн ЄС.

Динаміка цін на землі сільськогосподарського призначення в Румунії протягом 2013–2022 рр. відображена на рис.1.2.

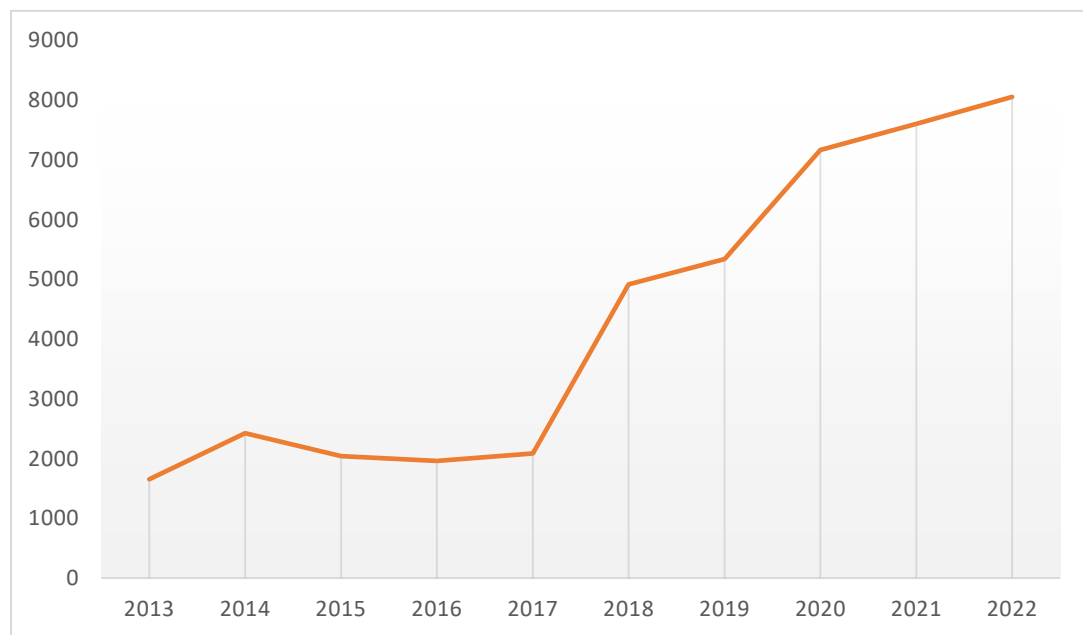


Рис. 1.2 – Динаміка цін на землі сільськогосподарського призначення в Румунії протягом 2013–2022 рр.

У цій країні оцінка земель регулюється наступними нормативно-правовими актами:

– закон «Про оцінку та кадастр земель» від 2009 року – цей закон встановлює загальні принципи та процедури оцінки землі, а також визначає органи та установи, відповідальні за здійснення оцінки та ведення кадастру;

– закон «Про земельні відносини» від 1991 року – цей закон регулює правила власності та використання земельних ресурсів в Румунії. Він містить положення щодо оцінки землі під час продажу, обміну або передачі в оренду;

– закон «Про аграрну реформу та розподіл земель» від 1991 року – цей закон визначає правила щодо розподілу земель сільськогосподарського призначення та оцінки їх вартості під час цього процесу.

Оцінка землі в Румунії здійснюється за допомогою різних методів, які враховують природні та господарські характеристики земельних ділянок.

Основні методи оцінки землі:

– порівняльний метод – цей метод передбачає порівняння цін на земельні ділянки зі схожими характеристиками у певному регіоні. Він допомагає визначити ринкову вартість землі на основі аналогічних угод;

– доходний метод – при використанні цього методу враховується потенційний дохід, який може бути отриманий від використання земельної ділянки. Цей метод особливо важливий для оцінки сільськогосподарських земель;

– вартісний метод – цей метод визначає вартість землі на основі вартості будівель та інфраструктури, розташованих на ній. Його використовують для оцінки земель з інвестиційним потенціалом.

Підготовка до проведення земельної реформи у Словаччині відбувалася у 1991-1993 роках. 1992 року землі, які були відібрані в період комунізму, почали повертати власникам або їхнім спадкоємцям. Загалом понад 124 тис. початкових

власників зголосилися повернути понад 180 тис. га землі. У середньому це становило 1,5 га на господарство.

У 2004 Словаччина увійшла до ЄС та встановила семирічний перехідний період з обмеженням доступу іноземного капіталу. У 2014 році було ухвалено закон про купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення.

Ціни на землю в цій країні диктуються ринком, але місцева влада може призначати рекомендовану ціну. Податки також визначаються на місцевому рівні. Мінімальна зафіксована ставка податку на права власності ділянкою – \$5 за 1 га, максимальна – \$59 за 1 га.

Власник може без будь-яких обмежень продати землю родичам або покупцю, якщо той є фізичною чи юридичною особою, яка займається агробізнесом у цій місцевості не менше 3 років.

У Словаччині відновилася фрагментована структура власності із середнім розміром наділу 0,45 га на 12-15 співвласників. Така структура негативно відбивається на розвитку ринку землі, оскільки операції із землею неможливо провести без згоди всіх співвласників.

Динаміка змін цін на земельні ділянки в Словаччині протягом 2013-2022 рр. наведено на рис.1.3.

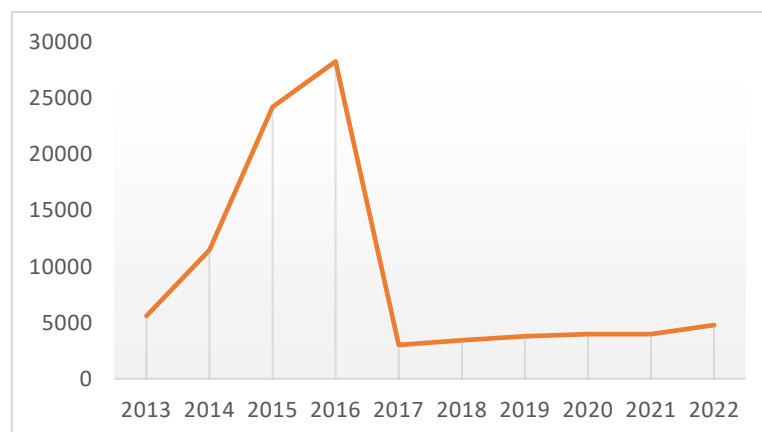


Рис. 1.3 – Динаміка цін на землі сільськогосподарського призначення в Словаччині протягом 2013–2022 рр.



Як можемо бачити з інформації на рис.1.3. з відкриттям ринку землі для іноземного капіталу в 2014 році ціни на земельні ділянки стрімко зросли. Проте після спаду популярності довкола нововідкритого ринку, враховуючи місцеву зарегульованість земельного ринку, інвестори почали масово продавати земельні ділянки, що призвело до масштабного падіння ціни у 2017 році. З того часу ціна на земельні ділянки продовжує коливання біля мінімальних значень з тенденцією на поступове зростання. Проте варто припустити, що дане зростання ціни скоріш за все є номінальним та покликане інфляційними чинниками.

## Висновки до розділу 1

У даному розділі було проаналізовано земельний ринок України – історію його становлення та сучасний стан. Також було проаналізовано нормативно-правове забезпечення робіт з оцінки земельних ділянок в Україні. Було з'ясовано стан земельного ринку деяких країн, що є сусідами України та наразі є членами ЄС та мають схожу з українською історію земельних відносин на своїй території.

Земельний ринок України пройшов довгий та непростий шлях до свого становлення. Перші сучасні риси земельного ринку на території сучасної України можна відслідкувати ще за часів так званої Нової Січі. Природній розвиток земельних відносин було прервано з червоною окупацією та встановленням влади Радянського Союзу.

Після проголошення незалежності України, земельний ринок почав поступове відродження, проте незабаром було накладено декількарічний мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, що фактично і зупинило роботу такого ринку. Після спливу першого терміну дії мораторію, його було ще декілька разів продовжено, остаточно знято його було лише в липні 2021. Разом зі зняттям мораторію почалася і земельна реформа.

Основними нормативно-правовими актами, що регулюють процедуру оцінки земельних ділянок на території України є: закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та два Національні стандарти. Дані нормативно-правові акти встановлюють методики проведення оцінки, а також основні обов'язки та права сторін землеоціночної діяльності.

Аналізуючи земельні ринки наших сусідів та динаміку їх розвитку, можемо прийти до висновку, що відкриття доступу до земельного ринку іноземному капіталу значно активізує ринок та стимулює зростання цін. Проте надання такого доступу має супроводжуватись захистом прав громадян, які мають зберегти за собою право вільно розпоряджатись землями в своїй країні.

Велика зарегульованість земельного ринку може негативно відобразитись на динаміці такого ринку. Як показує приклад Словаччини, потужне зростання через приплив іноземного капіталу може зійти нанівець за умови обтяження прав інвесторів регуляторними нормами.

Проведення оцінки земель в розглянутих країнах відбувається відповідно до різних нормативно-правових актів цих країн. Процедура оцінки земельних ділянок в даних країнах опирається на принципи сталого розвитку земель та землекористування, що дозволяє гармонійно поєднати фінансовий зиск сторін цивільно-правових відносин та сприяння збереженню навколишнього середовища та якості земельних ресурсів країни.

## РОЗДІЛ 2

### АНАЛІЗ ЕФЕКТИВНОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ ІСНУЮЧИХ МЕТОДІВ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА ПРИКЛАДІ ДІЯЛЬНОСТІ ПП «НОВОМОСКОВСЬКЕ БЮРО ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ»

#### 2.1. Оцінка земельної ділянки порівняльним методом

Згідно Національного стандарту №2 [10] оцінка земельних ділянок проводиться із застосуванням дохідного та (або) порівняльного підходів на підставі аналізу інформації про розмір орендної плати та ціни продажу (ціни пропонування) подібних земельних ділянок, у разі потреби - з урахуванням витрат на земельні поліпшення, що знаходяться у її межах.

У разі визначення ринкової вартості земельної ділянки при її найбільш ефективному використанні земельна ділянка розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень.

Метод, що ґрунтується на зіставленні продажів базується на тому, що раціональний покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж йому буде коштувати інша ділянка з подібними корисними властивостями.

За цим підходом вартість об'єкта оцінки визначається на рівні ціни продажу об'єктів, аналогічних тому, що оцінюється, з урахуванням відмінностей у правовому стані, місці розташування земельних ділянок, їхніх фізичних характеристик, використанні прилеглої території й існуючих вимог до забудови й до використання ділянки.

Тобто, треба визначити вартість ділянки, що зіставляється, якщо він має такі ж корисні властивості, що й ділянка, що оцінюється.

Якщо корисні властивості ділянки, що зіставляється, перевищують відповідні параметри ділянки, що оцінюється, то його фактична ціна повинна бути відповідно

зменшена, а якщо уступають, то ціна ділянки, що зіставляється, повинна бути збільшена.

При застосуванні цього підходу передбачається зіставлення продажів декількох об'єктів-аналогів, тому вартість об'єкта оцінки визначається як медіанне значення для ранжованого ряду варіантів значень.

Для порівняння обрані 5-ть подібних земельних ділянок, вільних від забудови або з забудовами, що відносяться до категорії земель – землі громадської забудови в м. Київ (Дарницький або інші р-ни, периферія міста, рекреаційна зона). При цьому оцінювачем аналізувалися як споживчі якості об'єктів-аналогів, так і їхнє місце розташування.

Для всіх аналогів умови продажу типові й пропозиція до продажу проводиться в 2023 р.

Інформація про запропоновані до продажу земельні ділянки на вторинному ринку отримана по даним сайтів.

Перелік і характеристика земельних ділянок – об'єктів порівняння представлені в табл. 2.2.

Аналоги обрані близькі по основних характеристиках об'єкту, але є деякі розбіжності в таких фізичних показниках як: локальні фактори місця розташування, наявності мереж благоустрою, площі.

Згідно з [2] зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як:

- ціна об'єкта порівняння;
- ціна одиниці площі чи об'єму;
- за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;
- на основі визначення середньозваженої вартості;
- за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;

- на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірні;

При застосуванні методу, заснованому на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок ринкова вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок (аналогів продажу), що враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Коригування здійснюється з використанням методу ринкових мультиплікаторів, з використанням прийнятої методології. Це дозволяє обґрунтовано оцінювати стан якісних факторів і визначати їхній коефіцієнт відмінності. Опис шкали для здійснення коригувань наведено в табл. 2.1.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою (1.3).

Таблиця 2.1 – Опис шкали для здійснення коригувань

Показники коригування	Оцінка	Характеристика	Бали
1	2	3	4
Місце розташування	Відмінно	Центр міста, червона лінія, біля тротуару, автошляху, зупинок міського транспорту	4,5 - 5,0
	Добре	Середина міста, друга лінія	4,0 - 4,5
	Задовільно	Середина або периферія міста, третя лінія	3,0 - 4,0
	Не задовільно	Периферія міста, третя лінія, погано розвинута інфраструктура	2,0 – 3,0

Продовження табл. 2.1

1	2	3	4
Локальні фактори місцезрозташування земельної ділянки	Відмінно	добра транспортна доступність, дороги із твердим покриттям, наявність інженерних мереж, паркінг,	4,5 - 5,0
	Добре	добра транспортна доступність, ґрунтові дороги, наявність доступу до інженерних комунікацій	4,0 - 4,5
	Задовільно	задовільна транспортна доступність, ґрунтові дороги, часткова наявність доступу до інженерних комунікацій	3,0 - 4,0
	не задовільно	периферія, труднодоступна місцевість, відсутність комунікацій	2,0 – 3,0
Площа земельної ділянки*	Відмінно	0,2 га та більше	4,5 - 5,0
	Добре	0,1-0,2 га	4,0 – 4,5
	Задовільно	До 0,1 га	3,0 – 4,0
Конфігурація земельної ділянки та її фасадність	Відмінно	правильна, прямокутна, довгий фасад	5,0
	Добре	близька до прямокутної, довгий фасад	4,5
	Задовільно	неправильна форма, вузький фасад	3,5 - 4,0
Рельєф	Відмінно	Рівний	5,0
	Добре	невеличкий нахил, або нерівність	4,5
	Задовільно	нахил, близькість ярів	4,0

Таблиця 2.2 – Таблиця об'єктів порівняння та коригування цін пропонування

Фактори	Об'єкт оцінки	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4	Об'єкт порівняння №5
1	2	3	4	5	6	7
Загальна вартість дол. США	-	2496060,00	426150,00	584440,00	1217590,00	2029318,00
Вартість \$/м <sup>2</sup>	-	52,00	71,03	81,17	96,42	101,47
Правовий режим земельної ділянки	Державна власність	Приватна власність	Приватна власність	Приватна власність	Приватна власність	Приватна власність
Поправка,%		0	0	0	0	0
Умови продажу	-	вільні	вільні	вільні	вільні	вільні
Поправка,%		0	0	0	0	0
Поправка на торг,%		-10	-10	-10	-10	-10
Вартість після коригування		46,80	63,92	73,06	86,78	91,32
Місцезнаходження	м. Київ, Дарницький р-н, мр-н «Бортничі», периферія, поруч рекреаційна зона	м. Київ, Голосіївський р-н, периферія, поруч рекреаційна зона	м. Київ, Дарницький р-н, мр-н «Осокорки», поруч рекреаційна зона, водойма	м. Київ, Дарницький р-н, мр-н «Осокорки», поруч рекреаційна зона, водойма	м. Київ, Голосіївський р-н, периферія, м. Теремки, поруч рекреаційна зона	м. Київ, Дарницький р-н, мр-н «Осокорки», поруч рекреаційна зона, водойма
Поправка, %		0	-5	-5	-5	-5
Вартість після коригування		46,80	60,73	69,40	82,44	86,75

Продовження табл. 2.2

1	2	3	4	5	6	7
Інженерно-інфраструктурні фактори	всі комунікації, умовно незабудована	всі комунікації, незабудована	всі комунікації, незабудована	всі комунікації, незабудована	всі комунікації, незабудована	всі комунікації, незабудована
Поправка, %		0	0	0	0	0
Вартість після коригування		46,80	60,73	69,40	82,44	86,75
Площа земельної ділянки/сотоку	3678,19	480,00	60,00	72,00	126,28	200,00
Поправка, %		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
Вартість після коригування		44,46	57,69	65,93	78,32	82,42
Цільове використання	Для експлуатації та обслуговування будівель і споруд	під забудову ЖК	під забудову ЖК	під забудову ЖК	під забудову ЖК	під забудову ЖК
Поправка, %		-5	-5	-5	-5	-5
Вартість зем. ділянки, \$ м.кв. після коригування	-	42,24	54,81	62,64	74,40	78,29
Загальна поправка, %		-20,00	-25,00	-25,00	-25,00	-25,00



Після внесення всіх поправок на розбіжності отримано суму в 62,64 долара США за квадратний метр.

Тоді ймовірна ринкова вартість земельної ділянки, визначена за порівняльним методичним підходом (метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок), складає:

$62,64 \times 367819,0 \text{ м}^2 = 23\,040\,182,00$  доларів США або 619 426 081,00 грн по курсу на момент оцінки.

## 2.2. Оцінка земельної ділянки дохідним методом

Підхід, що базується на капіталізації чистого доходу (земельної ренти), застосовується при умовах найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням існуючих зобов'язань і обмежень щодо його використання. У його основі лежить принцип доданої продуктивності, не пов'язаний із земельними поліпшеннями. Даний підхід найбільше часто використовується у випадках, коли земля надається в оренду. При цьому щорічний чистий дохід від оренди, що визначається як різниця між розміром орендної плати й податками на власність і операційні витрати, може бути переведений у вартість земельної ділянки шляхом капіталізації.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Пряма капіталізація базується на припущенні про постійність і незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу й ставки капіталізації по формулі (1.1).

В основі дохідного підходу до оцінки землі – принцип очікування, що застосовується тільки до тих земельних ділянок, які приносять дохід. Ринкова

вартість земельної ділянки розраховується методом дисконтування очікуваних рентних доходів та інших вигод. Грошові потоки від володіння земельною ділянкою, а також у процесі її перепродажу дисконтуються у теперішню вартість.

За цим підходом використовують методи прямої та непрямої капіталізації.

За методом прямої капіталізації здійснюється капіталізація річного рентного доходу від використання земельної ділянки у її вартість відповідною ставкою капіталізації.

Залежно від використання земельної ділянки рентним доходом може бути:

- дохід, розрахований від використання земель як сільськогосподарських, садівничих або лісних;
- дохід, визначений як залишок від використання майнового комплексу;
- дохід, як орендна (суборендна) плата за використання земельної ділянки.

Об'єкт оцінки - земельна ділянка площею 367819,0 м<sup>2</sup>. Земельна ділянка знаходиться у державній власності та є право на надання в оренду земельної ділянки іншим користувачам.

Станом на дату останнього проведення НГО населеного пункту року по м. Київ середня базова вартість 1 м кв. становила 686,46 грн.

Для використання значення нормативної грошової оцінки, його треба проіндексувати за наступними показниками:

- коефіцієнт функціонального призначення для категорії земель 15.03 Землі оборони. Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби України – 0,5;
- регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення, що враховує чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції – 3,00;

- входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тисяч чоловік та більше – 1,00;
- наявність у населеного пункту статусу курорту – 1,00;
- входження до зон радіаційного забруднення – 1,00;
- зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони) – 0,8.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель. Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становлять: 1996 рік – 1,703, 1997 рік – 1,059, 1998 рік – 1,006, 1999 рік – 1,127, 2000 рік – 1,182, 2001 рік – 1,02, 2005 рік – 1,035, 2007 рік – 1,028, 2008 рік – 1,152, 2009 рік – 1,059, 2010 рік – 1,0, 2011 рік – 1,0, 2012 рік – 1,0, 2013 рік – 1,0, 2014 рік – 1,249, 2015 рік – 1,433, 2016 рік – 1,06, 2017 рік – 1,00, 2018 рік – 1,0, 2019 рік – 1,00, 2020 рік – 1,00.

Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалася.

Тоді проіндексоване значення НГО на дату оцінки становить:

$$686,46 \times 0,5 \times 3,0 \times 0,8 \times 1,249 \times 1,433 \times 1,06 = 1562,83 \text{ грн/м кв.}$$

Додатковий дохід потенційного орендаря визначена як різниця між потенційною річною орендною платою та земельним податком за земельну ділянку.

Відповідно до Податкового кодексу України [3] розмір орендної плати встановлюється в договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою розміру земельного податку та не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки.

Ставка земельного податку на земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється в розмірі не більше 3% від їх нормативної грошової оцінки.

З урахуванням потенційної можливості отримання максимального доходу від використання земельної ділянки згідно з принципом найбільш ефективного використання, земельна ділянка має високу інвестиційну привабливість для потенційного користувача, тому цілком ймовірно може бути надана в оренду за максимально допустимою законодавством ставкою.

Таким чином орендний дохід становить:

$$1562,83 \times 12\% = 187,54 \text{ грн/м}^2$$

У перерахунку на всю площу земельної ділянки маємо:

$$187,54 \times 367819,0 = 68\,980\,775,00 \text{ грн}$$

Величина ставки дисконтування чистого доходу визначається за формулою (2.1):

$$C_k = B_k + I_r + L_r + K_p - I_o \quad (2.1)$$

- де  $B_k$  - безризикова процентна ставка (коефіцієнт);  
 $I_r$  - ризик на вкладення інвестицій (коефіцієнт);  
 $L_r$  - ризик на ліквідність земельної ділянки (коефіцієнт);  
 $K_p$  - ризик на розходження в умовах вкладень;  
 $I_o$  - прогнозована інфляція національної валюти (гривні)

При цьому кількість ризиків, що враховується при визначенні ставки капіталізації чистого доходу, може бути збільшена. Крім зазначених у формулі, можуть бути враховані також ризики, пов'язані з управлінням інвестиціями, інфляційними очікуваннями, станом економіки в конкретній галузі тощо.

Базова ставка капіталізації, обумовлена як середня ставка гривневого депозиту по всім банкам України для юридичних осіб терміном на 12 міс. – 7,85%.

Визначаємо такі величин компенсацій ризиків:

– компенсація ризику зміни безризикової ставки. Аналіз коливань значення гривневого депозиту на протязі останніх двох років показує тенденцію періодичних

змін значення ставки. В даних ринкових умовах цей ризик існує. Приймаємо на рівні 3 %.

– компенсація інвестиційного менеджменту. Вкладення капіталу в нерухомість є більш ризикованим бо вимагає додаткових зусиль власника (вибір варіанта фінансування, відстеження ринку, ухвалення рішення про продаж чи утримання об'єкта нерухомості, робота з податковими органами і т.п.), що повинно компенсуватися шляхом включення в базову ставку компенсації інвестиційного менеджменту (необхідності в компетентному керуванні інвестиціями). Обрана схема експлуатації об'єкта не припускає значних зусиль із боку адміністрації власника або рівня кваліфікації адміністрації, тому для оцінюваного об'єкта приймається на рівні 2%;

– компенсація розходжень у ліквідності вкладень. Об'єкти нерухомості і створений на їх бізнес, на відміну від банківських вкладів не можуть бути терміново звернені в гроші без істотних витрат вартості й у короткі терміни. Цей фактор враховується ставкою компенсації за низьку ліквідність об'єктів нерухомості порівняно з банківськими депозитами. В даному випадку, приймаючи до уваги існуючий на ринку рівень попиту на земельні ділянки в даній частині міста та беручи до уваги нестабільну економічну ситуацію в країні спричинену пандемією коронавірусу та війною, зазначений ризик є високим та приймається на рівні 4%;

– компенсація розходжень в умовах вкладень. Компенсація за ризик, пов'язаний із різноманітними умовами вкладень, встановлюється в зв'язку з тим, що термін вкладень у будь який об'єкт нерухомості незрівнянно перевищують терміни банківських депозитів, прийнятих для порівняння, а відповідно і вище ризик вкладення. В даному випадку об'єкт оцінки цілком обгрунтовано можливо віднести до довгострокових інвестицій, що говорить про достатньо високий рівень даного ризику, що визначено на рівні 4%.

– інфляційні очікування. Базова, безризикова ставка доходу депозитних вкладів для юридичних осіб не включає в себе рівень інфляції, зростання загального рівня цін та знецінення грошей. Прогнозний показник індексу інфляції було прийнято на рівні – 9,6%.

Таблиця 2.3 – Розрахунок ставки капіталізації

№ з/п	Компоненти ставки капіталізації	Показники
1	Безризикова процентна ставка	7,85%
2	Компенсація ризику зміни без ризикової ставки	3%
2	Компенсація ризику від інвестиційного менеджменту	2%
3	Компенсація на ліквідність	4%
4	Компенсація розходжень в умовах вкладень	4%
5	Інфляційні очікування	-9,6%
	Всього:	11,25%

Таким чином, визначена ставка капіталізації, тобто коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що він буде незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому з заокругленням становить 11,25%.

Визначаємо вартість земельної ділянки по формулі (1.2). Зведений розрахунок вартості земельної ділянки приведено у табл. 2.4.

Таблиця 2.4 – Зведений розрахунок вартості земельної ділянки

Рік	Рентний прибуток, грн.	Ставка капіталізації	4-а функція грошової одиниці.	Вартість, грн
1	2	3	4	5
1	68980775,00	11,25	0,8989	62005191,01
2	68980775,00	11,25	0,8080	55735003,16
3	68980775,00	11,25	0,7263	50098879,24
4	68980775,00	11,25	0,6528	45032700,44
5	68980775,00	11,25	0,5868	40478831,86
6	68980775,00	11,25	0,5275	36385466,84

Продовження табл. 2.4

1	2	3	4	5
7	68980775,00	11,25	0,4741	32706037,61
8	68980775,00	11,25	0,4262	29398685,49
9	68980775,00	11,25	0,3831	26425784,71
10	68980775,00	11,25	0,3443	23753514,35
11	68980775,00	11,25	0,3095	21351473,57
12	68980775,00	11,25	0,2782	19192335,79
13	68980775,00	11,25	0,2501	17251537,79
14	68980775,00	11,25	0,2248	15507000,26
15	68980775,00	11,25	0,2021	13938876,64
16	68980775,00	11,25	0,1816	12529327,32
17	68980775,00	11,25	0,1633	11262316,69
18	68980775,00	11,25	0,1468	10123430,73
19	68980775,00	11,25	0,1319	9099713,02
20	68980775,00	11,25	0,1186	8179517,32
21	68980775,00	11,25	0,1066	7352375,12
22	68980775,00	11,25	0,0958	6608876,51
23	68980775,00	11,25	0,0861	5940563,16
24	68980775,00	11,25	0,0774	5339832,05
25	68980775,00	11,25	0,0696	4799849,03
26	68980775,00	11,25	0,0625	4314471,04
27	68980775,00	11,25	0,0562	3878176,22
28	68980775,00	11,25	0,0505	3486001,09
29	68980775,00	11,25	0,0454	3133484,13
30	68980775,00	11,25	0,0408	2816614,95
31	68980775,00	11,25	0,0367	2531788,72
32	68980775,00	11,25	0,0330	2275765,14
33	68980775,00	11,25	0,0297	2045631,59
34	68980775,00	11,25	0,0267	1838769,96
35	68980775,00	11,25	0,0240	1652826,93
36	68980775,00	11,25	0,0215	1485687,13
37	68980775,00	11,25	0,0194	1335449,11
38	68980775,00	11,25	0,0174	1200403,69
39	68980775,00	11,25	0,0156	1079014,55
40	68980775,00	11,25	0,0141	969900,72
41	68980775,00	11,25	0,0126	871820,87
42	68980775,00	11,25	0,0114	783659,21
43	68980775,00	11,25	0,0102	704412,78

Продовження табл. 2.4

1	2	3	4	5
44	68980775,00	11,25	0,0092	633180,02
45	68980775,00	11,25	0,0083	569150,58
46	68980775,00	11,25	0,0074	511596,03
47	68980775,00	11,25	0,0067	459861,60
48	68980775,00	11,25	0,0060	413358,74
49	68980775,00	11,25	0,0054	371558,42
50	68980775,00	11,25	0,0048	333985,10
ВСЬОГО:			8,8459	610193688,04
За 1 м <sup>2</sup> :				1658,95

Вартість всієї земельної ділянки становить 610 193 688, 04 грн або 1658,95 грн за м<sup>2</sup>.

### 2.3. Оцінка земельної ділянки витратним методом

Для виконання оцінки витратним методом першої земельної ділянки недостатньо вихідної інформації, що доступна для земельної ділянки, яка була оцінена прибутковим та порівняльним методами, тому витратний метод оцінки буде виконано для іншої земельної ділянки.

Оцінка проводилась в 2015 році та всі дані відповідають актуальним на той момент значенням.

Першим кроком у проведенні оцінки земельної ділянки буде визначення її нормативно-грошової оцінки.

Така оцінка цієї земельної ділянки вже проводилась і становить 366,36 грн для 1 м<sup>2</sup> або 2409549,72 грн для всієї земельної ділянки.

Беручи до уваги те, що функціональне використання об'єкта оцінки – це безпосередньо розміщення вже існуючої на земельній ділянці нежитлової будівлі (діючого магазину), оцінювач, для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки скористався методичним підходом, що ґрунтується на основі прибутковості



нерухомості, що розташована на оцінюваній земельній ділянці – в даному випадку нерухомість представлена діючим магазином.

Спираючись на проведений аналіз, беручи до уваги потенційну прибутковість об'єкта нерухомості, який розміщений на оцінюваній земельній ділянці, можна розрахувати потенційну прибутковість об'єкта нерухомості разом із земельною ділянкою.

Вартість орендної платні на дату оцінки визначається по максимально реальній ціні аналогічних по розташуванню та функціональним якостям об'єктів з коригуванням на компоненти функціональної якості. До цих компонентів можна віднести:

- технічний стан (якісний стан приміщення який визначається оцінювачем за рівнем внутрішнього оздоблення, станом вікон, дверей, наявністю обладнання та т. і.);

- розташування;
- наявність автостоянки та якість під'їзних шляхів;
- наявністю охорони та сигналізації;
- зручністю транспортного сполучення (віддаленість від зупинок міського транспорту);

- інженерним облаштуванням (наявність електро, газу та водопостачання, опалення, каналізації);

- поверховістю приміщень.

Аналоги та їх якісні та кількісні характеристики наведені в табл. 2.5.

Таблиця 2.5 – Аналоги оренди для оцінюваних адміністративних та торговельних приміщень

Джерело інформації	Матеріали мережі інтернет	Матеріали мережі інтернет	Матеріали мережі інтернет	Матеріали мережі інтернет
	Об'єкт №1	Об'єкт №2	Об'єкт №3	Об'єкт №4
Назва об'єкту	Комерційні вбудовані приміщення, перший поверх	Комерційні вбудовані приміщення, перший поверх	Комерційні вбудовані приміщення, перший поверх	Комерційні вбудовані приміщення магазину, перший поверх
Адреса об'єкту	Дніпропетровська обл, Новомосковський р-н, смт Черкаське	Дніпропетровська обл, Новомосковський р-н, м. Новомосковськ	Дніпропетровська обл, Новомосковський р-н, м. Новомосковськ	Дніпропетровська обл, Новомосковський р-н, м. Новомосковськ
Загальна площа, м <sup>2</sup>	100,0	Різні площі	24,0	75,0
Матеріал стін	цегла	цегла	цегла	цегла
Стан оздоблення приміщень	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний
Інженерні мережі	електропостачання, газ, опалення	електропостачання, газ, опалення	електропостачання, газ, опалення	електропостачання, газ, опалення
Орендна плата, грн/м <sup>2</sup>	100,00	100,00	125,00	107,00
Курс \$/грн	23,2070			
Орендна плата, \$/м <sup>2</sup>	4,31	4,31	5,39	4,61

З метою встановлення розміру місячної орендної плати за 1 м<sup>2</sup> оцінюваних приміщень було проведено коригування орендних ставок об'єктів порівняння відносно об'єкту оцінки з врахуванням таких факторів:

- місця розташування об'єкта оцінки;
- профіль використання (враховувалось відмінність профілю використання об'єкту оцінки та об'єктів порівняння);
- загальна площа (зі збільшенням площі вартість одиничного показника зменшується, коригування вартості одиничного показника приймається за допомогою відсоткового показника (коефіцієнта) розрахованого за формулою 2.2);
- оточення об'єкта (під зовнішнім оточенням розуміється зовнішня інфраструктура, яка не тільки необхідна для функціонування об'єкта оцінки чи об'єкта порівняння, але й така, що робить це функціонування більш успішним. Коригування відбувається в межах 0% - 20%);
- технічного стану об'єкта оцінки (враховувалось відмінність фізичного зносу об'єктів порівняння відносно об'єкту оцінки. Коригування відбувається в межах 5% - 30%).

Розрахунок коефіцієнта для коригування одиничного показника відбувається за формулою:

$$K = (S_a/S_{oc})^{0,1} - 1 \quad (2.2)$$

де  $S_a$  – площа об'єкта порівняння;

$S_{oc}$  – площа об'єкта оцінки.

Визначення прогнозної ставки орендної плати для магазину №1, що розташований на оцінюваній земельній ділянці наведено в табл. 2.6.

Таблиця 2.6 – Визначення прогнозованої ставки орендної плати для будівлі магазину №1

№	Характеристики та види коректувань	Одиниці вимірювань	Об'єкт оцінки	Об'єкт №1	Об'єкт №2	Об'єкт №3	Об'єкт №4
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Загальна площа	м <sup>2</sup>	97,9	100	100	24	75
2	Ціна 1м <sup>2</sup> загальної площі	Гривня		100	100	125	107
3	Торг	%		-10	-10	-10	-10
4	Ціна 1м <sup>2</sup> після коректування	Гривня		90,0	90,0	112,5	96,3
5	Коригування на загальну площу; %	%		0,21	0,21	-13,12	-2,63
6	Скориговане значення	Гривня		90,2	90,2	97,7	93,8
7	Місцезнаходження об'єкта		Дніпропетровська обл, Новомосковський р-н, с. Орлівщина	Дніпропетровська обл, Новомосковський р-н, смт Черкаське	Дніпропетровська обл, Новомосковський р-н, м. Новомосковськ	Дніпропетровська обл, Новомосковський р-н, м. Новомосковськ	Дніпропетровська обл, Новомосковський р-н, м. Новомосковськ
8	Коректування на місцезнаходження відносно аналогів	%		0	-10	-10	-10
9	Ціна 1м <sup>2</sup>	Гривня		90,2	81,2	88,0	84,4

Продовження табл. 2.6

1	2	3	4	5	6	7	8
10	Оточеність об'єкта		задовільна	Таке ж	Таке ж	Таке ж	Таке ж
11	Коректування на оточення об'єкта відносно аналога	%		0	0	0	0
12	Ціна 1м <sup>2</sup> після коректування	Гривня		90,2	81,2	88,0	84,4
13	Тип приміщення		торгівельне	торгівельне	торгівельне	торгівельне	торгівельне
14	Коректування	%		0	0	0	0
15	Ціна 1м <sup>2</sup> після коректування	Гривня		90,2	81,2	88,0	84,4
16	Внутрішній стан об'єкта		незадовільний	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний
17	Коректування на стан	%		-15	-15	-15	-15
18	Ціна 1м <sup>2</sup> після коректування	Гривня		76,7	69,0	74,8	71,7

Медіанне значення – 73,25 грн. Середньоарифметичне значення – 73,05 грн.

За остаточне приймаємо медіанне значення діапазону. Тобто відкоректована орендна ставка складає 73,25 грн / м кв.

З врахуванням зазначених факторів на основі одержаної інформації оцінювачем була визначена базова ставка місячної орендної плати на рівні

медіанного значення.

Практика ринку оренди нерухомості показує під час кризових явищ, що для об'єктів з великою площею практично завжди є ризик недоодержання орендних платежів через відсутність орендаря, зміни орендаря тощо. Недоодержання доходу в таких випадках складає в середньому 10% (коефіцієнт, що враховує недоодержання доходу, таким чином, складе 0,90).

Крім того, необхідно враховувати витрати, пов'язані з експлуатацією оцінюваної нерухомості. Періодичні витрати, пов'язані з забезпеченням нормального функціонування об'єкта і поновлення доходу, називаються операційними витратами. Для підтримки приміщень оцінюваного об'єкта нерухомості в стані, придатному для використання, передбачається резервування засобів у розмірі 10% річного валового доходу.

Виходячи з аналізу ринку нерухомості, оцінювач прийшов до висновку, що стосовно до оцінюваних об'єктів нерухомості, в майбутньому буде стабільний дохід, тому при оцінці доходним підходом буде застосовано метод прямої капіталізації.

Розрахунок чистого операційного доходу для будівлі магазину №1 наведено в табл. 2.7.

Таблиця 2.7 – Розрахунок чистого операційного прибутку для будівлі магазину №1

Показники	Значення
1	2
Площа, м <sup>2</sup>	97,9
Орендна ставка, грн	73,25
Кількість періодів нарахування в рік, міс.	12
ПВД, грн.	86054
Коефіцієнт, що враховує недоодержання доходу	0,9
Коефіцієнт, що враховує операційні витрати	0,9

Продовження табл. 2.7

1	2
Загальний корегуючий коефіцієнт	0,81
Чистий операційний річний дохід (заокруглено), грн.	69704,00

Аналогічно до наведених в табл. 2.6 та 2.7 дій було розраховано прогнозована орендна ставка та чистий операційний прибуток для магазину № 2, адміністративної будівлі та складських приміщень та гаражу. Отримані дані наведені в табл. 2.8.

Таблиця 2.8 – Прогнозна орендна ставка та чистий операційний прибуток для інших об'єктів на оцінюваній земельній ділянці

Показник	Магазин №2,	Адміністративна будівля, грн/м <sup>2</sup>	Складські приміщення та гараж, грн/м <sup>2</sup>
Ставка орендної плати	72,80 грн/м <sup>2</sup>	64,80 грн/м <sup>2</sup>	14,85 грн/м <sup>2</sup>
Чистий операційний прибуток	73380,00 грн	73315,00 грн	134974,00 грн

Для визначення ставки капіталізації (Р) застосовуємо метод кумулятивної побудови, що наведений в формулі (2.3):

$$P = BRc + Rc \quad (2.3)$$

де BRc – безризикова ставка капіталізації (на момент проведення оцінки середні річні депозитні ставки для юридичних осіб в долларах США терміном на 12 місяців становлять 7,6 %);

Rc – ризикова ставка капіталізації.

Види та значення ризиків, які прийняті до уваги при оцінці аналогічних об'єктів, для визначення ризикової ставки капіталізації та ставка капіталізації Р

розглянуті в табл. 2.9.

Таблиця 2.9 – Види та значення ризиків та встановлення ризикової ставки капіталізації та значення ставки капіталізації (P)

Складова коефіцієнта капіталізації	Значення %
Безризикова ставка	7,60
Компенсація на ризик зміни безризикової ставки	+2,00
Компенсація відмінностей у ліквідності вкладень	+3,00
Компенсація на територіальну диверсифікацію	+3,00
Компенсація необхідності в інвестиційному менеджменті та компетентному керуванні активами	+2,00
Компенсація інших видів ризику	+1,00
Компенсація на інфляційні очікування	-1,74
Ставка капіталізації	16,86

Розрахунок ринкової вартості оцінюваних поліпшень для магазину №1, №2, адміністративної будівлі та складських приміщень та гаражу, а також зведена вартість цих земельних поліпшень наведені в табл. 2.10 – 2.11.

Таблиця 2.10 – Розрахунок ринкової вартості оцінюваних поліпшень (грн)

Найменування показника	Магазин №1	Магазин №2	Адміністративна будівля	Складське приміщення та гараж
Чистий операційний прибуток	69704	73380	73315	134974
Ставка капіталізації	0,1686			
Вартість, без ПДВ	413428	435231	434845	800558



Таблиця 2.11 – Зведена вартість поліпшень

№	Найменування	Вартість, грн, без ПДВ
1	Будівля магазину №1	413428
2	Будівля магазину №2	435231
3	Адміністративна будівля	434845
4	Складські приміщення та гараж	800558
Всього:		2 084 062

Витратний підхід базується на вивченні можливостей інвестора в придбанні об'єкту нерухомості і виходить з того, що інвестор, виявляючи здоровий глузд, не заплатить за об'єкт більшої суми, ніж та, в яку обійдеться будівництво нового аналогічного об'єкта, тобто вартість об'єкта не перевищує затрат, які б треба було понести Замовнику на будівництво об'єкта в цінах, що діють на момент оцінки, з урахуванням фізичного зносу за роки експлуатації будівлі.

При проведенні даної оцінки було використано метод індексації витрат. При використанні цього методу базовою є «історична» вартість об'єкта, яка індексується для отримання поточної (на дату оцінки) вартості. Залишкова вартість об'єкту менше відповідної на величину реального зносу активів.

Фізичний знос будівель та приміщень визначається згідно з «Правилами оцінки фізичного зносу житлових будівель» [11], затверджених Наказом Голови Держкомітету України по житлово-комунальному господарству №52 від 02.07.1993р.

Спочатку було розраховано вартість одиночного показника в цінах на 1969 р. Вартість такого одиночного показника для магазину №1 складає 25,5.

Укрупнені показники відновної вартості, наведені в збірниках, складені в цінах і нормах базисного рівня цін (рівня цін 1969 р.). Отже, отримана величина одиночного показника є вартістю заміщення оцінюваних земельних поліпшень на відповідний базисний рік (1969 р.). Для приведення до вартості заміщення на дату оцінки необхідно виконати наступну послідовність операцій:

- перейти шляхом індексації від базисного рівня цін (1969р.) до цін на 01.01.84 р.;
- перейти шляхом індексації від цін на 01.01.84 р. до цін на дату оцінки.

Даний перехід дозволяє врахувати всі ринкові зміни грошових відносин у будівництві за цей період, а також інфляцію як темпи відносного приросту цін споживчого ринку за певний період часу. Ринкові зміни в будівництві, що враховані, це:

- подорожчання будівельних матеріалів;
- збільшення відрахувань на зарплату та у фонди страхування;
- подорожчання транспортних послуг і електропостачання;
- інші категорії.

Розрахований загальний індекс зміни ринкової вартості становить 39,14.

Розрахувавши вартість заміщення одиничного показника оцінюваних земельних поліпшень в цінах базисного року, індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт базисного року до цін на дату оцінки, та визначивши об'ємно-планувальні характеристики оцінюваних земельних поліпшень проводиться розрахунок вартості заміщення оцінюваних поліпшень станом на дату оцінки.

Розрахунок вартості заміщення оцінюваних земельних поліпшень наведено в табл. 2.12.

Таблиця 2.12 – Розрахунок вартості заміщення

Показник	Літерне значення	Числове значення
1	2	3
Базова вартість одиничного показника в цінах 1969р. (руб./м куб)	$C_e$	25,5
Одиниця виміру (м <sup>3</sup> )		224
Загальний індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт (БМР) в діючі ціни	$K_{БМР}$	39,14

Продовження табл. 2.12

1	2	3
Вартість заміщення, станом на дату оцінки, грн. без ПДВ	$C_3$	223568 грн.

Земельні поліпшення, під дією різних природних і функціональних чинників, втрачають свої експлуатаційні якості і руйнуються. Окрім цього, на ринкову вартість впливає зовнішня економічна дія з боку безпосереднього оточення і зміни ринкового середовища. Знос з точки зору оцінки – це втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна, втрата майном первісних споживчих і економічних властивостей в часі під дією різних факторів.

При цьому розрізняють фізичний знос (втрата експлуатаційних якостей), функціональне або моральне старіння (втрата технологічної відповідності і вартості у зв'язку з науково-технічним прогресом), зовнішній або економічний знос (зміна привабливості об'єкту з точки зору зміни зовнішнього оточення). Всі разом ці види зносу складають накопичений знос (загальне знецінення), який і складатиме різницю між вартістю заміщення поліпшень і поточною ринковою вартістю земельних поліпшень.

Фізичний знос (знецінення) відображає зміну фізичних властивостей земельних поліпшень з часом (наприклад, дефекти конструктивних елементів). Фізичний знос може бути усувний і неусувний. Усувний знос – це знос, усунення якого фізично можливо і економічно виправдано. Фізичний знос зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки.

При визначенні величини фізичного зносу підсумовуються величини фізичного зносу окремих конструктивних елементів з врахуванням питомої ваги кожного з них в будівлі.

Нормативно-правова основа визначення фізичного зносу будівель та споруд регулюється наступними нормативно-правовими актами:

- «Правила оцінки фізичного зносу жилих будинків» [12];
- «Методика статистичного узагальнення стану будівельних конструкцій» [13];

Фізичний знос окремих конструкцій нерухомості визначається порівнянням з нормативними ознаками зносу під час натурального обстеження об'єкту, по зносу конструктивних елементів споруди, відносно вибраного функціонального аналога.

Конкретний відсоток фізичного зносу приймається виходячи з наступних передумов:

- якщо в елементі є всі ознаки зносу, приймається максимальне значення;
- якщо в елементі є тільки одна ознака, то приймається мінімальне значення;
- якщо є декілька ознак, то знос визначається шляхом інтерполяції в залежності від характеру руйнувань.

Сукупний знос розраховується за методом строку життя, який базується на обґрунтованому припущенні про залишковий строк економічного життя. При застосування цього методу всі наявні види зносу об'єкта оцінки вважаються повністю врахованими.

За своєю природою строк економічного життя об'єкта оцінки наближений до нормативного (розрахункового) строку життя, на базі якого встановлюються норми амортизації і періодичність ремонтного обслуговування. Тому саме нормативний строк життя використовується для розрахунку накопиченого зносу.

Залишковий строк економічного життя розраховується як різниця між строком економічного життя об'єкта та його ефективним віком.

Ефективний вік – це час, яким оцінюється тривалість життя об'єкта виходячи з його фізичного стану. Ефективний вік може дорівнювати, бути меншим або більшим за фактичний вік, в залежності від якості експлуатації майна.

Розрахунок фізичного зносу для магазину № 1, сукупного зносу вартості заміщення наведено в табл. 2.13 – 2.15.

Таблиця 2.13 – Розрахунок фізичного зносу магазину № 1

Найменування конструктивних елементів	Питома вага елементу	Фізичний знос, %	Значення, %
Фундаменти	10	30	3,0
Стіни та перегородки	26	35	9,1
Перекриття	10	40	4,0
Покрівля	6	50	3,0
Підлога	19	50	9,5
Пройоми	9	60	5,4
Оздоблювальні роботи	9	50	4,5
Внутрішні санітарно-технічні та електротехнічні пристрої	8	60	4,8
Інші роботи	3	50	1,5
Всього:	100		44,8

Таблиця 2.14 – Розрахунок сукупного зносу та коефіцієнта придатності за методом строку життя

Показник	Літерне значення	Числове значення
Рік вводу в експлуатацію (реконструкція)	T	1990-ті
Знос, %	$Z_{\text{фіз}}$	44,8%
Нормативний строк життя (років)	$T_{\text{н}}$	25
Фактичний вік (років)	$T_{\text{ф}}$	20
Ефективний вік (років)	$T_{\text{е}}$	11
Залишковий строк економічного життя (років)	$T_{\text{з}}$	14
Сукупний знос (%)	$Z_{\text{н}}$	59%
Коефіцієнт придатності	$K_{\text{прид}}$	0,41

Таблиця 2.15 – Розрахунок залишкової вартості заміщення

Показник	Літерне значення	Числове значення
Вартість заміщення, станом на дату оцінки, грн. без ПДВ	$C_{\text{з}}$	223568 грн.
Коефіцієнт придатності	$K_{\text{прид}}$	0,41
Залишкова вартість заміщення, станом на дату оцінки, грн. без ПДВ	$C_{\text{зз}}$	91663 грн.

Аналогічним чином було розраховано залишкову вартість заміщення для магазину №2, адміністративної будівлі та складів та гаражного приміщення.

Залишкова вартість всіх поліпшень на земельній ділянці становить 899 364 грн.

Таким чином, ринкова вартість земельної ділянки, визначена шляхом застосування оціночних процедур методичного підходу, що базується на урахуванні витрат на земельні поліпшення складає:

$$2\,084\,062 - 899\,364 = 1\,184\,698 \text{ грн, без ПДВ}$$

В перерахунку на 1 м<sup>2</sup> земельної ділянки складає 180,13 грн/м<sup>2</sup>.

## Висновки до розділу 2

У цьому розділі було проведено аналіз ефективності застосування існуючих методів оцінки земельної ділянки на прикладі діяльності приватного підприємства «Новомосковське бюро оцінки».

Проведення оцінки земельної ділянки на встановлення її вартості може виконуватись трьома різними методами:

– порівняльним методом (при якому земельна ділянка, оцінка якої проводиться, порівнюється з подібними земельними ділянками, угоди купівлі-продажу яких вже було виконано або ринкова вартість яких відома. При цьому порівняння виконується по відповідним критеріям і кожен критерій підлягає коригуванню з врахуванням особливостей порівнюваної земельної ділянки);

– прибутковим методом (при якому вартість земельної ділянки розраховується шляхом капіталізації доходу від цієї земельної ділянки. При цьому це може бути дохід або від здачі такої земельної ділянки в оренду, або від реалізації вирощеної на ній продукції. При оцінці земельної ділянки цим методом застосовується принцип найбільш ефективного використання цієї земельної

ділянки. Якщо дана земельна ділянка на момент оцінки по факту використовується іншим способом, відмінним від найбільш ефективного її використання, то вважається, що така земельна ділянка все рівно використовується найбільш ефективним способом. Але при цьому потрібно коригувати фінансові показники прибутку від використання земельної ділянки задля проведення коректної оцінки її вартості);

– витратним методом або методом врахування витрат на земельні поліпшення (суть цього методу полягає у врахуванні у вартості земельної ділянки вартості земельних поліпшень, які на ній розташовується. Коректа ціна земельної ділянки з поліпшеннями не може бути вище ніж вартість нової побудови подібних поліпшень на іншій земельній ділянці. Найбільш розповсюдженим видом земельних поліпшень є господарські будівлі або споруди інженерного призначення. При визначенні ціни земельної ділянки витратним методом спочатку розраховується прибуток, який може принести така земельна ділянка разом з усіма поліпшеннями та сума затрат на земельні поліпшення. Після цього сума затрат на земельні поліпшення віднімається від суми прибутку та отримуємо імовірну ціну такої земельної ділянки).

Вибір методу оцінки земельної ділянки зумовлюється наявністю найбільшої кількості інформації. Обирається той метод, який має найбільше інформаційне підґрунтя. При цьому, якщо земельна ділянка має земельні поліпшення то вона може бути оцінена всіма трьома методами.

Розглядаючи земельну ділянку вільну від земельних поліпшень, використання прибуткового методу є більш ефективним, бо спирається лише на об'єктивні дані фінансового результату найбільш ефективного використання земельної ділянки та ігнорує можливі суб'єктивні показники, які можуть виникнути під час коригування порівнюваних характеристик під час оцінки земельної ділянки порівняльним методом.

## РОЗДІЛ 3

### УДОСКОНАЛЕННЯ ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КОНТЕКСТІ РОЗВИТКУ ЗЕЛЕНИХ ФІНАНСІВ

3.1. Аналіз концепції сталого розвитку земель як частини зелених фінансів та її вплив на побудову економіко-математичної моделі оцінки земельних ділянок

Зі зростанням рівня продуктивності суспільства збільшується і його екологічна свідомість. Люди починають розуміти, що господарювання в гармонії з природою приносить набагато більше доходу та є більше дешевшим, бо наслідком еко-господарювання є зменшення кількості природних лих, що викликані антропогенними чинниками.

Результатом високого рівня екологічної свідомості є розвиток концепції зелених фінансів. Зелені фінанси – це підхід до фінансування проєктів та ініціатив, спрямованих на збереження природи, зменшення впливу на довкілля та підтримку сталого розвитку. Основною ідеєю зелених фінансів є сприяння екологічно сталому розвитку та врахування соціальних та екологічних критеріїв при прийнятті фінансових рішень.

Сталий розвиток – такий розвиток країн і регіонів, коли економічне зростання, матеріальне виробництво і споживання, а також інші види діяльності суспільства відбуваються в межах, які визначаються здатністю екосистем відновлюватися, поглинати забруднення і підтримувати життєдіяльність теперішніх та майбутніх поколінь.

Сталий розвиток земель – концепція соціально-економічних відносин в царині землекористування та землеволодіння, що покликана задовольнити потреби не тільки сучасного покоління землекористувачів та землевласників, а й забезпечити гідне та процвітаюче майбутнє прийдешніх поколінь.



Термін «сталий розвиток» введений у широкий вжиток Міжнародною комісією по навколишньому середовищу і розвитку (Комісія Брунтланд) у 1987 р.

Під сталим розуміють такий розвиток, який задовольняє потреби нинішнього часу, але не ставить під загрозу здатність майбутніх поколінь задовольняти свої власні потреби.

Ключовими для сталого розвитку є наступні ознаки:

- економічний розвиток, що ґрунтується на удосконаленій ринковій системі;
- стійкість земель та навколишнього середовища;
- соціальний розвиток, що оснований на принципі справедливості;
- «екологізація» суспільної свідомості.

Концепція сталого розвитку має на меті сприяння переходу від стихійності до керованості. Опираючись на це можна охарактеризувати модель сталого розвитку наступними положеннями:

- у центрі уваги завжди люди – їх право на здорове і плідне життя в гармонії з природою;
- процес розвитку невіддільно слідує з охороною навколишнього середовища;
- розвиток і збереження навколишнього середовища поширюється не тільки на сучасне, а й на майбутні покоління;
- для досягнення стійкого розвитку країни в цілому, слід забороняти або обмежувати моделі виробництва та користування, що не сприяють такому розвитку.

Можна виділити наступні чинники, що забезпечують сталий розвиток:

- екологічний (визначає умови й межі відновлення екологічних систем унаслідок їх експлуатації);
- економічний (передбачає формування економічної системи, гармонізованої з екологічним чинником розвитку);

- соціальний (утверджує право людини на високий життєвий рівень в умовах екологічної безпеки й благополуччя).

В Україні термін «сталий розвиток» часто вживають для означення лише неухильного зростання економічних показників країни, її регіонів, міст, сіл та окремих галузей економіки. Інколи до цього додають здійснення безсистемних заходів щодо збереження довкілля та поліпшення санітарних умов проживання й праці людей. Таке тлумачення терміну розкритиковане Г. Дейлі і є не лише грубою помилкою, але і його фальсифікацією.

Задля правильного трактування та застосування концепції сталого розвитку, її слід перевіряти на відповідність таким принципам:

- принцип обережності: збереження сучасного стану навколишнього середовища як перешкоди безповоротним чи небезпечним змінам;
- принцип «передбачати і запобігати»: більш дешевий, менш ризикований підхід, ніж ліквідація збитків навколишньому середовищу;
- принцип балансу між ресурсами і забрудненням: використання ресурсів у рамках масштабів регенеративної здатності екосистем; контроль над обсягом надходжень забруднень і відходів у рамках асиміляційного потенціалу екосистем;
- принцип збереження природного багатства на нинішньому рівні: недопущення чи зменшення втрат природно-ресурсного потенціалу;
- принцип «забруднювач платить»: повна вартість екологічного збитку повинна бути компенсована користувачем (споживачем).

Реалізація цих принципів дозволить забезпечити:

- гармонізацію співіснування людини і природи;
- реалізацію права на справедливе задоволення потреб і рівність можливостей розвитку нинішнього і майбутнього поколінь;

- невід’ємність захисту навколишнього природного середовища в процесі розвитку суспільства.

Отже, сталий розвиток об’єднує в собі процеси виживання та відновлення нації, підкреслює роль кожної окремої людини в соціально-економічному житті суспільства та сприяє зниженню рівня антропогенного впливу на навколишнє середовище.

Разом з тим, непогодженість темпів економічного розвитку і вимог екологічної безпеки, домінування природомістких галузей, висока питома вага ресурсо- і енергомістких застарілих технологій, сировинна орієнтація експорту, мілітаризація виробництва, відсутність гуманістичних цінностей серед пріоритетів розвитку, а також недостатній рівень екологічної культури і споживання ведуть до поглиблення кризових явищ в економіці, погіршення стану навколишнього природного середовища, що створює реальну загрозу для життя і діяльності нинішніх і прийдешніх поколінь.

Україна може забезпечити сталий розвиток винятково шляхом ефективного використання усіх видів ресурсів, структурно-технологічної реструктуризації виробництва, використання творчого потенціалу всіх членів суспільства для розвитку і процвітання держави.

Ідея сталого розвитку стосується не лише сучасності: вона адресована як поколінням, що живуть зараз, так і прийдешнім. Це ідеологія рівноправності всіх поколінь і всіх людей кожного покоління, справедливості в просторі і в часі, ефективного використання потенційних можливостей, збалансованості суспільного розвитку і збереження природи.

До складу цільових параметрів сталого розвитку необхідно включати характеристики стану навколишнього середовища, екосистем і природоохоронних територій. їм належать показники: якості атмосфери, вод, територій, що

знаходяться в природному і зміненому стані, кількості біологічних видів, що знаходяться під загрозою зникнення і т.д.

Нажаль, економіка України останніми роками була орієнтована саме на експорт сировини (необроблені продукти сільського господарства та гірничодобувної промисловості), а повномасштабне військове вторгнення в лютому 2022 році призвело до масштабних забруднень навколишнього середовища та мілітаризації виробництва. Всі ці фактори заважають вдалій реалізації концепції сталого розвитку.

Сталий розвиток в царині земельних відносин також, нажаль, відсунутий в глухий кут. Наразі багато земель сільськогосподарського призначення подріблені та належать багатьому землевласникам у вигляді земельних паїв.

Малий розмір земельної ділянки та обмеженість фінансових та реманентних можливостей малих землевласників робить економічно недоцільним застосування технологій сівозміни та зрошування земель. Багаторазове засівання земельних ділянок одним і тим же видом сільськогосподарської культури, відсутність зрошувальної системи та протиерозійних заходів призводить до втрати родючості земель та їх деградації. Особливо явище деградації земельних ділянок через такі чинники розповсюджене в посушливих південних регіонах нашої країни.

Найбільш розповсюдженою серед малих землевласників сільськогосподарською культурою є соняшник. Його багаторазово сіють на земельні ділянки без дотримання сівозміни. Таке використання земель дозволяє малим землевласникам найбільш ефективно використовувати земельні ділянки, виходячи з їх обмежених ресурсів. Проте, ці дії призводять до поступового виснаження земель та падіння родючості ґрунту. А велика кількість неорганічних добрив, які вносяться такими землевласниками в ґрунт, сприяє зміні хімічного складу ґрунту.

Даний стан землекористування суперечить принципам сталого розвитку, бо забезпечує життя нинішнього покоління за рахунок гідного та процвітаючого життя майбутніх поколінь.

При виконанні експертної оцінки земельних ділянок методом врахування прибутку чи витрат на земельні поліпшення застосовується принцип найбільш ефективного використання цієї земельної ділянки.

Враховуючи, що на сучасному етапі землекористування найбільш ефективно використання земельних ділянок може суперечити принципу сталого розвитку земель, потрібно внести відповідні зміни до принципів проведення оцінки земельних ділянок або врахувати відповідні якісні показники під час виконання оцінки відповідно до методики.

### 3.2. Визначення факторів, що впливають на вибір методу оцінки земельної ділянки в контексті розвитку зелених фінансів

Згідно до чинного законодавства існує три методи провадження експертної оціни земельних ділянок:

- порівняльний;
- прибутковий;
- витратний.

Вибір конкретного методу оцінки базується на принципі забезпеченості найбільшою кількістю інформації. Тобто, обирається той метод, інформації для проведення розрахунків згідно якого найбільше.

Проте, чинне законодавство, що регулює оціночну діяльність, складалось в роки, коли концепції зелених фінансів та сталого розвитку земель ще не набули популярності та не стали обов'язковими для імплементації всіма цивілізованими

державами. Саме через це обрання того чи іншого чинного методу оцінки земель може протирічити принципам сталого розвитку.

Порівняльний метод оцінки земельних ділянок – це один із трьох чинних методів визначення ринкової вартості земельних ділянок. Цей метод ґрунтується на порівнянні об'єкта оцінки із схожими об'єктами, які вже були продані або оцінені.

У контексті зелених фінансів, цей метод вимагає додаткового урахування екологічних факторів та факторів сталого розвитку.

Етапи виконання оцінки земельної ділянки порівняльним методом:

- визначення об'єкта оцінки (чітке визначення меж та характеристик земельної ділянки, яка оцінюється);

- формування вибірки об'єктів для порівняння (збір та аналіз інформації про аналогічні земельні ділянки, які були продані або оцінені в недавньому минулому);

- визначення характерних особливостей порівнюваних земельних ділянок (врахування різниці в екологічних характеристиках, ступені використання, правовому статусі, та інших параметра);

- проведення коригування (врахування факторів, що відрізняють оцінювану земельну ділянку від порівнюваної. У контексті зелених фінансів це може включати екологічні аспекти, такі як наявність лісу, збереження біорізноманіття, чи стале використання ґрунту);

- визначення вартості земельної ділянки (визначення ринкової вартості об'єкта оцінки на основа скоригованого порівняльного аналізу).

До критеріїв відповідності сталому розвитку земель під час оцінки земельної ділянки можна додати наступні критерії:

- роль земельної ділянки в збереженні біорізноманіття, утриманні водних ресурсів та запобіганню ерозії;

- наявність на земельній ділянці заходів по збереженню природи.

- дотримання методів інтенсивного ведення господарства;

- вплив господарювання на родючість ґрунту.

Порівняльний метод оцінки з інтеграцією екологічних та сталісних аспектів, дозволяє більш точно визначити ринкову вартість земельної ділянки у контексті зелених фінансів, враховуючи при цьому екологічну стійкість та сталість використання.

Метод, що ґрунтується на порівнянні цін на схожі земельні ділянки, який виконується відповідного до чинного законодавства, не відповідає критеріям оцінки в контексті зелених фінансів, так як ігнорує екологічні фактори та фактори сталого розвитку в проведенні коригувань цін схожих земельних ділянок.

Прибутковий метод оцінки земельних ділянок є одним із основних методів визначення їхньої вартості. Цей метод полягає в тому, що вартість землі визначається потенційним прибутковим потоком, який може бути отриманий від її використання.

У контексті зелених фінансів цей метод має враховувати не лише економічні, але й екологічні фактори та фактори сталого розвитку.

Оцінка земельної ділянки прибутковим методом виконується в наступній послідовності:

- визначення потенційного доходу (врахування можливого доходу, який може бути отриманий від використання земельної ділянки. Це може бути як дохід від здачі земельної ділянки в оренду, так і дохід від реалізації продукції, виготовленої на даній земельній ділянці);
- оцінка експлуатаційних витрат (визначення витрат, пов'язаних із веденням господарської діяльності на земельній ділянці, таких як: утримання, оподаткування, обслуговування);
- розрахунок чистого прибутку (віднімання експлуатаційних витрат від потенційного доходу для отримання чистого прибутку);

- визначення ставки капіталізації (врахування поточної ринкової безризикової ставки доходності та різних факторів ризику, що притаманні для даної земельної ділянки);
- визначення вартості земельної ділянки (розрахунок вартості земельної ділянки шляхом дисконтування чистого прибутку розрахованою ставкою капіталізації).

Прибутковий метод оцінки земельних ділянок ґрунтується на основі принципу про найбільш ефективне використання земельної ділянки. Тобто – оцінка розраховується, виходячи з теоретичного припущення про те, як має використовуватись земельна ділянка задля отримання найбільшого прибутку навіть, якщо фактичне використання цієї земельної ділянки відрізняється від теоретичного.

Застосування такого принципу дозволяє модифікувати прибутковий метод оцінки земельних ділянок та привести його до відповідності принципам сталого розвитку земель та зелених фінансів.

Таке модифікування може полягати зміні тлумачення терміну «найбільш ефективне використання». Воно може бути таким: найбільш ефективне використання – використання земельної ділянки за її цільовим призначенням в такій формі та обсязі, що дозволяє зберегти баланс між отримуваним доходом та збереженням якісних та кількісних характеристик земельної ділянки. Під кількісними та якісними характеристиками земельної ділянки слід мати на увазі такі показники як: родючість ґрунту, бал бонітету, товщина родючого шару, хімічний склад ґрунту і тп.

Змінивши підхід до тлумачення цього принципу ми можемо досягти того, що землевласники та землекористувачі, які нераціонально провадять своє господарство на земельній ділянці, порушують всі установлені правила сівозміни та не проводять обов'язкових заходів щодо збереження та покращення стану ґрунту, не зможуть



отримати максимально можливу, за обставин слідування переліченим факторам, ціну та будуть матеріально зацікавлені в проведенні даних робіт та слідуванні методам землекористування, що відповідають принципам сталого розвитку земель.

Таким чином, для оцінки земельної ділянки відповідно до принципів сталого розвитку земель та зелених фінансів, ми можемо обрати прибутковий метод лише за умови зміни підходу до трактування основного принципу, що лежить в основі цього методу.

Витратний метод оцінки земельних ділянок базується на вартості відтворення або заміщення земельної ділянки. Основна ідея полягає в тому, щоб визначити вартість землі на основі витрат, які б виникли при її повторному відтворенні чи заміщенні. Цей метод базується на припущенні про те, що ніхто не стане платити за земельну ділянку більше тої суми, яку покупець витратить, якщо власноруч збудує чи виконає ті земельні поліпшення, які наявні на даній земельній ділянці.

Проведення оцінки земельної ділянки витратним (заміщення) методом проходить у наступні етапи:

- розрахунок прибутку, який може бути отриманий від використання земельної ділянки та розрахунок на його основі імовірної ціни земельної ділянки з припущенням про те, що вона вільна від земельних поліпшень;
- розрахунок витрат на заміщення наявних на земельній ділянці заміщень та їх коригування на рівень зносу;
- розрахунок вартості земельної ділянки на основі врахування імовірної ціни земельної ділянки, що розрахована на припущенні відсутності земельних поліпшень, та вартості заміщення таких земельних поліпшень.

Фактори, що відповідають критеріям сталого розвитку земель та зелених фінансів при проведенні оцінки земельної ділянки методом врахування витрат на земельні поліпшення та, відповідно до чинного законодавства, можуть бути враховані включають в себе тлумачення про «земельні поліпшення».

Відповідно до чинного законодавства, земельні поліпшення – зміна якісних характеристик земельної ділянки унаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або проведення робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо).

### 3.3. Економіко-математична модель оцінки земельної ділянки в контексті розвитку зелених фінансів

Вивченням та дослідженням експертної оцінки земельних ділянок присвячені роботи таких науковців як: В.Алексійчук [14], В.Андрійчук [15], Р. Гулько [16], І. Залуцький [17], С. Кручок [18], В. Кілочко [19], О. Канаш [20], О. Кучер [21], М. Медведєва [22], М. Ступень [23], А. Третяк [24], М. Федоров [25], О. Шпичак [26] та багато інших.

Опираючись на науковий доробок вітчизняних та зарубіжних науковців, а також на власний досвід та спостереження було розроблено економіко-математичну модель оцінки земельної ділянки в контексті розвитку зелених фінансів.

Економіко-математична модель – це аналітичний інструмент, який використовує математичні концепції та методи для представлення та вивчення економічних процесів, явищ та взаємодій.

Ці моделі дозволяють враховувати різноманітні фактори, які впливають на економічні явища і аналізувати їх з точки зору оптимальних рішень, прогнозування та оцінки ризиків.

Основними елементами економіко-математичних моделей є:

- змінні (економічні параметри, які можуть змінюватися. Наприклад, ціни, витрати, виробництво, споживання тощо);
- параметри (константи чи коефіцієнти, які визначають взаємозв'язки між змінними та характеризують економічні умови чи властивості системи);
- функції (вирази, що відображають залежності між різними змінними та параметрами);
- обмеження (умови, які обмежують значення змінних та параметрів в моделі);
- цільова функція (функція, яка виражає мету моделі та підлягає оптимізації);
- рішення (значення змінних, які відповідають оптимальним стратегіям чи умовам).

Економіко-математичні використовують для вирішення різноманітних завдань. Наприклад, таких як: оптимізація виробничих процесів, прогнозування економічних тенденцій, вивчення взаємодій ринків, аналіз ефективності інвестицій тощо. Ці моделі допомагають економістам та приймачам рішень краще розуміти економічні явища та розвивати стратегії для досягнення конкретних цілей.

Методика експертної оцінки земельної ділянки, що ґрунтується на принципах сталого розвитку земель та зелених фінансів має включати в себе премію для продавця земельної ділянки, якщо він раціонально провадив свою господарську діяльність на цій земельній ділянці та дотримувався принципів сталого розвитку земель. І навпаки, якщо землевласник недбало ставився до земельної ділянки, що порушило принципи сталого розвитку земель, то методика оцінки має передбачати дисконт для покупця такої земельної ділянки, щоб компенсувати йому вартість необхідних в майбутньому робіт з приведення даної земельної ділянки у відповідність до критеріїв сталого розвитку земель та зелених фінансів.

Екологічний аспект відповідності процедури оцінки принципам сталого розвитку та зелених фінансів може спиратись на наявний в чинному законодавстві вид якісної оцінки земельних ділянок – бонітування.

Згідно зі статтею 199 [2] бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

Відповідно до статті 37 [4] бонітування ґрунтів проводиться для отримання показників, які можна використовувати для порівняння оцінки якості ґрунтів за їхніми основними природними характеристиками.

Критерієм бонітування є якісні показники ґрунтів, що отримані під час ґрунтових обстежень, які мають постійний характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, які вирощуються в конкретних природно-кліматичних умовах, і найкраще відображають родючість ґрунту.

Отримані дані використовуються при здійсненні землеустрою для розробки комплексу заходів із землеустрою, спрямованих на використання та охорону земель, а також збереження і підвищення родючості ґрунтів.

Щоб розрахувати прибуток від ведення сільськогосподарської діяльності на земельній ділянці, потрібно розрахувати дійсно можливий урожай (ДМУ). Цей показник може бути розрахований за показником родючості ґрунту за формулою (3.1).

$$\text{ДМУ} = \text{Б} \times \text{Ц}_\text{Б} \quad (3.1)$$

де Б – бал бонітування;

Ц<sub>б</sub> – урожайна ціна бала бонітування, ц/бал.

Урожайну ціну балу бонітету за культурами або групами культур визначають відповідно до природних зон (Полісся, Лісостеп, Степ) і вона є загальнообласною. Дані про урожайну ціну балу бонітету в залежності від найпоширеніших культур та природних зон наведені в табл. 3.1.

Таблиця 3.1 – Урожайна ціна бала бонітування

Культура	Полісся	Лісостеп	Степ
Зернові (без кукурудзи)	0,35	0,36	0,34
Озима пшениця	0,36	0,38	0,35
Кукурудза - зерно	0,36	0,40	0,50
- силос	2,6	2,4	2,2
Горох	0,24	0,26	0,25
Гречка	0,13	0,16	0,14
Соняшник	-	0,20	0,21
Картопля	2,00	1,50	-
Цукрові буряки	2,25	2,40	2,15
Кормові буряки	4,2	4,0	3,2
Льон	0,10	0,12	-

Для приведення значення ДМУ у відповідність критеріям сталого розвитку земель та задля додавання вигоди продавцю земельної ділянки від раціонального, інтенсивного землекористування, потрібно додати до значення ДМУ значення підвищення урожайності за рахунок інтенсифікації виробництва  $\Delta Y$ .

Для розрахунку доходу від реалізації сільськогосподарської продукції, що було вирощено на даній земельній ділянці, скориговане значення ДМУ помножимо на середньозважену ціну сільськогосподарської культури (Ц<sub>к</sub>), вирощування якої відповідає принципу найбільш ефективного використання даної земельної ділянки.

В Україні на даний час діють різні програми державної підтримки сільського господарства. При цьому це може бути як підтримка від уряду України, так і від різних міжнародних організацій. Дані заходи фінансової підтримки мають на меті

покращити матеріальне становище малих та середніх фермерів та надати їм змогу долучитися до ринкової конкурентної боротьби з великими сільськогосподарськими компаніями.

Окрім фінансової підтримки, фермери можуть отримувати кошти на проведення робіт з покращення якості ґрунтів та проведення меліоративних робіт. Такі види підтримки відповідають критеріям сталого розвитку земель і тому можуть бути враховані в економіко-математичній моделі.

Суму державної підтримки на дотримання підприємством стандартів сталого розвитку земель та зелених фінансів (за наявності такої підтримки), потрібно додати до можливого доходу від реалізації сільськогосподарської продукції, що було вироблено на земельній ділянці даного підприємства (формула (3.2)).

$$E_{ц} = (DMY + \Delta Y) \times C_{к} + D_{п} \quad (3.2)$$

де  $E_{ц}$  – експертна оцінка земельної ділянки;

$DMY$  – дійсно можливий урожай, розрахований за формулою 3.1;

$\Delta Y$  – значення підвищення урожайності за рахунок інтенсифікації виробництва;

$C_{к}$  – середньозважена ціна сільськогосподарської культури;

$D_{п}$  – державна підтримка на дотримання підприємством стандартів сталого розвитку земель та зелених фінансів.

Для визначення прибутку від сільськогосподарської діяльності та можливості подальшого дисконтування цього значення, потрібно в формулу додати розмір витрат на ведення сільського господарства  $B$ .

Ставка капіталізації має розраховуватись, виходячи зі значення безризикової ставки капіталізації та дисконтів за ризик. При цьому, слід враховувати, що при дотриманні принципів сталого розвитку земель та землекористування екологічні

ризиків та ризиків недоотримання врожаю стають значно меншими. Тому, якщо підприємство веде своє господарство відповідно до таких принципів і стандартів, то дисконт за ризик буде меншим та ставка капіталізації меншою, що збільшить вигоду продавця цієї земельної ділянки.

Додавши перелічені показники до формули (3.2) отримуємо формулу (3.3).

$$E_{\text{ц}} = \frac{(DMU + \Delta Y) \cdot C_{\text{к}} + D_{\text{п}} - B}{DC} \quad (3.3)$$

де  $DC$  – ставка капіталізації;

$B$  – витрати на ведення сільського господарства.

При нераціональному користуванні земельною ділянкою, її якість та безпечність можуть погіршитись, тому в економіко-математичну модель потрібно ввести змінну, що передбачає знижку за погіршення екологічної якості та безпечності ґрунтів.

Питання безпечності ґрунтів стало неабияким важливим з початком повномасштабного вторгнення 24 лютого 2022 року. Велика кількість земель сільськогосподарського призначення на півдні та сході нашої країни виявились забрудненими мінно-вибуховими предметами, що унеможливило ведення сільського господарства навіть при деокупації цих земель та переміщенні лінії фронту на безпечну відстань.

Для відновлення можливості вести сільське господарство на забруднених ділянках, потрібно проводити комплекс робіт з розмінування. Але при цьому, у разі неможливості переміщення вибухових предметів на іншу місцевість та знешкодження їх подалі від земельної ділянки, такі предмети знешкоджуються безпосередньо на земельній ділянці, що призводить до втрат якісних характеристик ґрунту.

Подальше сільське господарство на таких ділянках потребуватиме додаткових робіт по відновленню родючості ґрунту. Багато земельних ділянок, нажаль, вже не вдасться відновити до попереднього якісного стану, що унеможливить ведення сільського господарства, навіть попри весь комплекс заходів щодо відновлення родючості. У такому разі ці землі доведеться перевести з земель сільськогосподарського призначення у землі запасу та законсервувати відповідно до чинного законодавства. Або ж змінити цільове призначення цих земельних ділянок та провадити на них господарську діяльність відмінну від сільськогосподарської.

Окрім якісних та кількісних характеристик, земельні ділянки також можуть мати різні обтяження та обмеження у використанні.

Обтяження та обмеження на використання земельної ділянки можуть виникнути з різних причин. Основними причинами є: прокладені мережі інженерної інфраструктури під або біля земельної ділянки та їх санітарно-захисні смуги, лінії електропередач та їх санітарно-захисні зони, право на прохід, проїзд чи перегон тварин через земельну ділянку тощо.

У межах санітарно-охоронних зон заборонено виконувати певну господарську діяльність, заборонено зводити будинки та споруди та розпахувати землю глибше допустимої глибини.

При цьому, обмеження та обтяження земельної ділянки не зникають при зміні власника земельної ділянки чи зміні її цільового призначення.

Тому, при оцінці земельної ділянки, потрібно ввести знижку за наявність обмежень чи обтяжень у її використанні, бо наявність такого обмеження чи обтяження може призвести до матеріальних втрат або недоотримання прибутку майбутнім землевласником.



Знижка на погіршення якості та безпечності земельної ділянки та за наявність обтяжень та обмежень у використанні має враховуватись при встановленні ставки капіталізації та додавати додаткових ризиків.

За наявності необхідності у подальшому вдосконаленню або відновленню земельної ділянки, потрібно додати знижку на розмір майбутніх заходів з вдосконалення або відновлення земельної ділянки, що збільшить матеріальну зацікавленість потенційних покупців та сприятиме швидшому відновленню пошкоджених та забруднених земельних ділянок.

З врахуванням перелічених факторів, отримуємо формулу (3.4) для проведення експертної оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

$$E_{ц} = \frac{(DMY + \Delta Y) \cdot Ц_{к} + D_{п} - B}{ДС} - B_{п} \quad (3.4)$$

де  $B_{п}$  – знижка на майбутні витрати з проведення заходів відновлення або вдосконалення земельної ділянки.

Таким чином, для додержання стандартів та принципів сталого розвитку земель та зелених фінансів, експертна оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, дохід від якої отримується шляхом реалізації виробленої на такій земельній ділянці продукції, має виконуватись за формулою (3.4).

Існують випадки, коли землевласник не провадить власноруч сільське господарство на своїй земельній ділянці, а здає її в оренду і таким чином отримує прибуток від земельної ділянки.

При зміні власника, договір оренди земельної ділянки не розривається, а продовжується до моменту спливу терміну його дії.

Відповідно до чинного законодавства розмір орендної плати на земельну ділянку сільськогосподарського призначення не може бути більшим ніж 1% від нормативної грошової оцінки такої земельної ділянки.

Таке обмеження на розмір орендної плати вигідне орендарю, проте не вигідне орендодавцю та має можливість контролювати дотримання принципів сталого розвитку земель та зелених фінансів землекористувачем. Найчастіше трапляється так, що орендар зовсім не зацікавлений в дотриманні екологічності ведення свого господарства та збереженні якісних характеристик земельних ділянок. Це зумовлено тим, що після терміну спливу договору оренди ця земельна ділянка перейде у користування до її власника.

Подолати таке явище може допомогти зміна підходу до укладання договору оренди земельної ділянки та встановлення розміру орендної плати.

Щоб зберегти матеріальну зацікавленість орендаря, максимальний розмір орендної плати за земельну ділянку сільськогосподарського призначення слід встановити на позначці 5% від її нормативної грошової оцінки.

При цьому, розмір орендної плати має визначатись в діапазоні від 1% до 5%. Встановлення максимального розміру орендої плати за земельну ділянку слід впроваджувати в тих випадках, якщо господарство, яке хоче взяти земельну ділянку в оренду, раніше вже скомпрометувало себе недотриманням раціонального землекористування та принципів сталого розвитку земель та зелених фінансів. Для нових господарств, що бажають займатись сільськогосподарською діяльністю, потрібно теж встановлювати максимальний розмір орендої плати.

При цьому, в договір оренди потрібно внести штрафи за погіршення якості земельної ділянки від недбалого користування нею. Якщо після повернення у користування від орендаря до власника якісні характеристики земельної ділянки земельної ділянки, що можуть виражатись у показниках родючості ґрунту або його хімічному складі, будуть гіршими ніж ті показники, які були притаманні цій ділянці

на момент укладання договору оренди, то до орендаря слід застосувати штраф у розмірі 5% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки помноженої на кількість років користування цією земельною ділянкою цим орендарем.

При отриманні прибутку від орендної плати за земельну ділянку, експертна грошова оцінка цієї земельної ділянки має проводитись за формулою (3.5).

$$E_{ц} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{р} - B}{(1 + D_{с})^i} - B_{п} \quad (3.5)$$

де  $D_{р}$  – дохід від оренди за  $i$ -й рік;

$B$  – витрати на земельну ділянку (до витрат на земельну ділянку може входити сплата земельного податку, якщо сплата цього податку не покладена на орендаря відповідно до умов договору оренди);

$B_{п}$  – розмір витрат на майбутні вдосконалення або відновлення земельної ділянки (якщо є необхідність в таких вдосконаленнях або відновленнях);

$t$  – період, за який сплачується орендна плата.

Розмір витрат на майбутні вдосконалення або відновлення земельної ділянки, якщо необхідність таких дій виникла через недбале землекористування, не може становити суми більше 5% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки помноженої на кількість років перебування цієї земельної ділянки у власності орендаря, чії недбалі дії призвели до виникнення необхідності у проведення відновлювальних робіт. Таким чином, штраф за погіршення якості земельної ділянки несе фактичний користувач земельної ділянки, а не її власник.

Проведення експертної оцінки земельної ділянки порівняльним методом не передбачається можливим через суб'єктивність даного методу оцінки та невідповідності оцінки, за якою виконувалось встановлення вартості подібних земельних ділянок, для проведення порівняння.

Подібні земельні ділянки, вартість яких визначалась раніше, не можуть бути використані для проведення порівняння через невідповідність старих методів оцінки принципам та критеріям сталого розвитку земель та зелених фінансів. Спроба коригування отриманих раніше значень оцінки таких земельних ділянок до відповідності критеріям сталого розвитку земель може призвести до спотворення результатів та необ'єктивного значення вартості оцінюваної земельної ділянки.

Якщо оцінці підлягає земельна ділянка, цільове призначення якої відмінне від сільськогосподарського та дохід отримується шляхом надання такої земельної ділянки в оренду, то експертна оцінка земельної ділянки має виконуватись за формулою (3.5).

При проведенні експертної оцінки земельної ділянки, цільове призначення якої відмінне від сільськогосподарського та дохід отримується від безпосереднього використання такої земельної ділянки, вартість земельної ділянки розраховується за формулою (3.6).

$$E_{ц} = \frac{D_{в-В}}{ДС} - В_{п} \quad (3.6)$$

де  $D_{в}$  – дохід від безпосереднього користування земельною ділянкою;

$В$  – витрати на провадження сільськогосподарської діяльності;

$В_{п}$  – витрати на майбутні необхідні вдосконалення або відновлення земельної ділянки (за необхідності);

При оцінці земельної ділянки, на якій є земельні поліпшення, оцінку витрат на заміщення таких поліпшень слід проводити відповідно до чинного законодавства.

### Висновки до розділу 3

У сучасному світі розгортається новий етап у розвитку фінансової системи, спрямований на підтримку сталого розвитку та екологічної стійкості.

Однією з ключових галузей цього тенденційного руху є концепція сталого розвитку земель. Сталий розвиток земель – концепція соціально-економічних відносин в царині землекористування та землеволодіння, що покликана задовольнити потреби не тільки сучасного покоління землекористувачів та землевласників, а й забезпечити гідне та процвітаюче майбутнє прийдешніх поколінь.

Щоб дотримуватись принципів сталого розвитку земель потрібно внести зміни до процедури оцінки земельних ділянок.

Однією з таких змін має бути зміна підходу до трактування принципу «найбільш ефективного використання», який застосовується при оцінці земельних ділянок. Нове трактування може бути таким: найбільш ефективне використання – використання земельної ділянки за її цільовим призначенням в такій формі та обсязі, що дозволяє зберегти баланс між отримуваним доходом та збереженням якісних та кількісних характеристик земельної ділянки. Під кількісними та якісними характеристиками земельної ділянки слід мати на увазі такі показники як: родючість ґрунту, бал бонітету, товщина родючого шару, хімічний склад ґрунту і тп.

Крім зміни підходу до трактування економічного принципу, потрібно внести зміни до методик, за якими визначається вартість земельних ділянок. Нові методики мають містити в собі змінні, що будуть враховувати аспекти сталого розвитку та зелених фінансів.

Відповідно до зазначених змін було розроблено економіко-математичну модель експертної оцінки земельних ділянок, що дозволяє визначити вартість

земельної ділянки, що повністю враховує принципи сталого розвитку земель та зелених фінансів, та дозволяє землевласникам та землекористувачам отримати додаткову фінансову вигоду від дотримання цих принципів та стандартів.

Було удосконалено методичний підхід до оцінки ринкової вартості земельної ділянки на основі створення стимулів для землевласників та землекористувачів щодо ведення господарства відповідно до стандартів та принципів сталого розвитку земель та зелених фінансів.

## РОЗДІЛ 4

### ВПРОВАДЖЕННЯ ЗАПРОПОНОВАНИХ ПРОЦЕДУР: ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ

4.1. Формування бази вхідних даних для оцінки земельної ділянки на основі сформованої моделі

Для проведення оцінки ефективності сформованої економіко-математичної моделі експертної оцінки земельних ділянок потрібно сформувати базу вхідних даних.

Для формування бази даних вихідних даних припустімо існування певних земельних ділянок, які будуть мати певні характеристики, за якими нам вдасться здійснити їх експертну грошову оцінку розробленою економіко-математичною моделлю.

За відсутності характеристик земельної ділянки, таких як площа та місцезнаходження, земельна ділянка не вважається сформованою та не є об'єктом землеустрою та соціально-економічних відносин. Тому така земельна ділянка не може бути оцінена.

Дані про обмеження у використанні або обтяження земельної ділянки реєструються в Державному земельному кадастрі і їх наявність чи відсутність має бути закріплена на місцевості та на кадастровій карті відповідними знаками.

Для оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення, дохід якої формується від реалізації виробленої на ній сільськогосподарської продукції введено характеристики земельної ділянки, які наведені в табл. 4.1.

Таблиця 4.1 – Характеристика земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Характеристика	Значення
Площа	18,7 га
Вирощувана культура	Озима пшениця
Природна зона	Степ
Середньозважена ціна сільськогосподарської культури	790,3 грн/ц
Бал родючості ґрунту	61
Приріст урожаю за рахунок інтенсифікації виробництва	10 ц/га
Обмеження та обтяження	відсутні

Безризикова ставка становить 9,25 %. Земельна ділянка знаходиться в регіоні, що не був окупований та земельна ділянка не зазнала забруднення мінно-вибуховими предметами. Витрати на ведення сільського господарства становлять 11500 грн/га.

Для розрахунку вартості земельної ділянки, дохід від якої отримується шляхом надання земельної ділянки в оренду, введемо необхідні дані. Дані наведено в табл. 4.2.

Таблиця 4.2 – Характеристики земельної ділянки для оцінки на основі орендної плати за її використання

Характеристика	Значення
Площа	9,7 га
Нормативна грошова оцінка	686,41 грн/м <sup>2</sup>

При цьому сплату земельного податку покладено на орендаря. Орендар – підприємство з багаторічною історією роботи та співпраці з орендодавцем. Завжди дотримується правил сівозміни та дбає про якісний стан ґрунтів.

Для розрахунку експертної оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення введемо наступні дані (табл. 4.3).



Таблиця 4.3 – Характеристики земельної ділянки для оцінки на основі орендної плати за її використання

Характеристика	Значення
Цільове призначення	Землі водного фонду
Площа	2 га
Дохід від реалізації продукції	95 458 грн
Витрати на ведення діяльності	30 578 грн

Фермер зміг безоплатно приватизувати водний об'єкт біля своєї ферми та розпочав там промислове розведення риб. У своїй роботі він дотримується всіх необхідних вимог щодо збереження сталості навколишнього середовища, біорізноманіття водного об'єкта та прилеглих територій.

4.2. Апробація економіко-математичної моделі для обраної земельної ділянки та оцінка ефективності її використання

Виконання експертної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення, прибуток від якої отримується шляхом реалізації виробленої на ній продукції, виконується за формулою (3.4).

Спочатку розрахуємо розмір дійсно можливого урожаю ДМУ.

$$\text{ДМУ} = 61 \times 0,35 = 21,35 \text{ ц/га}$$

При цьому значення балу бонітування (родючості ґрунтів) взяті з таблиці балів бонітування в [27], а значення урожайної ціни бонітування взято з табл. 3.1.

До значення дійсно можливого урожаю додаємо значення приросту врожаю за рахунок інтенсифікації виробництва, та отримуємо врожайність 31,35 ц/га.

Середня ціна на озиму пшеницю згідно прийнятих умов становить 790,3 грн/ц. Таким чином дохід від реалізації вирощеної на даній земельній ділянці сільськогосподарської продукції становить 24 775, 91 грн/ га.

Державна підтримка на дотримання підприємством стандартів та вимог сталого розвитку земель та зелених фінансів відсутня.

Витрати на ведення сільського господарства становлять 11500 грн/га. Таким чином прибуток від сільськогосподарської діяльності становить  $24\,775,91 - 11\,500 = 13\,275,91$  грн/га.

Безризикова ставка капіталізації становить 9,25 %. Обмежень та обтяжень у використанні земельної ділянки немає, тому цей фактор не додає ризиків для покупця земельної ділянки.

Ділянка не було окупована та не забруднена мінно-вибуховими предметами, тому дана характеристика також не впливає на ризик.

Визначаємо такі величин компенсацій ризиків:

– компенсація ризику зміни безризикової ставки. В даних ринкових умовах цей ризик існує. Приймаємо на рівні 3 %.

– компенсація інвестиційного менеджменту. Вкладення капіталу в нерухомість є більш ризикованим бо вимагає додаткових зусиль власника (вибір варіанта фінансування, відстеження ринку, ухвалення рішення про продаж чи утримання об'єкта нерухомості, робота з податковими органами і т.п.), що повинно компенсуватися шляхом включення в базову ставку компенсації інвестиційного менеджменту (необхідності в компетентному керуванні інвестиціями). Обрана схема експлуатації об'єкта не припускає значних зусиль із боку адміністрації власника або рівня кваліфікації адміністрації, тому для оцінюваного об'єкта приймається на рівні 2%;

– компенсація розходжень у ліквідності вкладень. Об'єкти нерухомості і створений на їх бізнес, на відміну від банківських вкладів не можуть бути терміново звернені в гроші без істотних витрат вартості й у короткі терміни. Цей фактор враховується ставкою компенсації за низьку ліквідність об'єктів нерухомості порівняно з банківськими депозитами. В даному випадку, приймаючи до уваги

існуючий на ринку рівень попиту на земельні ділянки в даній частині міста та беручи до уваги нестабільну економічну ситуацію в країні спричинену пандемією коронавірусу та війною, зазначений ризик є високим та приймається на рівні 4%;

– компенсація розходжень в умовах вкладень. Компенсація за ризик, пов'язаний із різноманітними умовами вкладень, встановлюється в зв'язку з тим, що термін вкладень у будь який об'єкт нерухомості незрівнянно перевищують терміни банківських депозитів, прийнятих для порівняння, а відповідно і вище ризик вкладення. В даному випадку об'єкт оцінки цілком обгрунтовано можливо віднести до довгострокових інвестицій, що говорить про достатньо високий рівень даного ризику, що визначено на рівні 4%.

– інфляційні очікування. Базова, безризикова ставка доходу депозитних вкладів для юридичних осіб не включає в себе рівень інфляції, зростання загального рівня цін та знецінення грошей. Прогнозний показник індексу інфляції було прийнято на рівні – 8.8%.

Таким чином ставка капіталізації становить 13,45%.

Виходячи з цих даних можемо розрахувати вартість такої подібної земельної ділянки за формулою (3.4).

$$E_{ц} = \frac{13275,91}{13,45\%} = 98705,65 \text{ грн/га}$$

Площа всієї земельної ділянки становить 18,7 га, тому вартість всієї земельної ділянки становить 1 845 795, 67 грн

Тепер припустімо, що земельна ділянка виявилась забруднена мінно-вибуховими предметами. І пов'язаний з цим ризик можемо оцінити у 3%. Таким чином ставка капіталізації становитиме 16,45%, а вартість земельної ділянки зменшиться до 1 509 176,4 грн. Отримана скидка в ціні має дати змогу новому землевласнику понести додаткові витрати на розмінування земельної ділянки.

Дійсно можливий урожай озимої пшениці на рівні 21,35 ц/га свідчить про низький рівень розвитку сільського господарства в країні та відсутність дотримання принципів сталого розвитку земель, що призвело до погіршення якості ґрунту, що вплинуло на врожайність.

Припустімо, що новий покупець придбав земельну ділянку за ціною 1 845 795, 67 грн та вів свою господарську діяльність так, що зміг підвищити бал родючості ґрунту до 70. В такому разі дійсно можливий урожай озимої пшениці становитиме 24,5 ц/га. При сталому рівні приросту урожайності за рахунок інтенсифікації виробництва, відсутності додаткових ризиків та незмінним витратам на сільське господарство, вартість земельної ділянки становитиме 2 191 911,11 грн.

Дослідимо, як зміниться ціна земельної ділянки при зміні її балу бонітування та незмінним іншим характеристикам. Результати дослідження наведені в табл. 4.4 та графічно зображені на рис. 4.1.

Таблиця 4.4 – Залежність ціни земельної ділянки від її балу бонітету

Бал бонітету	Вартість земельної ділянки, грн
10	-115529, 85
20	269043, 64
30	653617,14
40	1038190,63
50	1422764,13
60	1807337,62
70	2191911,11
80	2576484,61
90	2961058,10
100	3345631,60

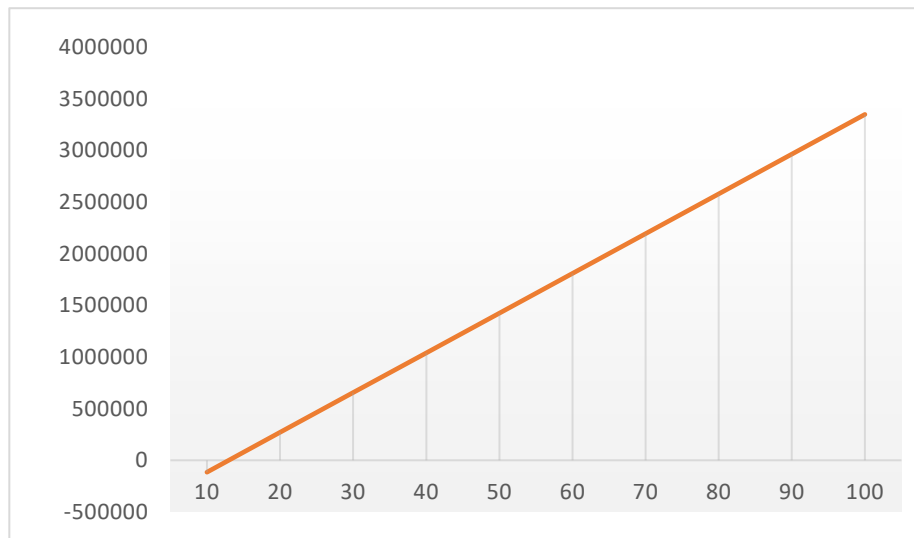


Рис 4.1 – Залежність вартості земельної ділянки від балу бонітету

Як бачимо з даних в табл. 4.4 та рис. 4.1, між значенням балу бонітету та вартістю земельної ділянки існує пряма залежність. Чим вище значення балу бонітету земельної ділянки, тим вище родючість ґрунту, та тим більше врожайності можна отримати з такої земельної ділянки, що і призводить до збільшення вартості земельної ділянки. І навпаки.

При значенні бонітету на рівні 10, така земельна ділянка взагалі перестає бути прибутковою та приносить лише одні збитки.

При цьому, землевласник повністю компенсує витрати на поліпшення стану ґрунту за рахунок отримання більшого доходу від реалізації виробленої сільськогосподарської продукції та від подальшого продажу цієї земельної ділянки.

Якщо користування цією земельною ділянкою наступним землевласником чи землекористувачем призведе до погіршення якості та родючості ґрунту, то такий землевласник буде нести втрати від погіршення родючості та від подальшого продажу цієї земельної ділянки за ціною, що буде нижче ніж вартість покупки.

Таким чином досягається матеріальна зацікавленість землевласника у дотриманні вимог сталого розвитку земель та, не тільки збереженні якісних показників земельної ділянки, а й у їх покращенні.

Для ще більшого фінансового стимулювання дотримування принципів сталого розвитку земель та покращення якості ґрунтів можна вдатися до програми державного стимулювання такої діяльності, яка буде полягати у цільовій фінансовій допомозі сільськогосподарському підприємству.

Далі розглянемо земельну ділянку сільськогосподарського призначення, дохід від якої отримується через орендну плату.

Експертна грошова оцінка такої земельної ділянки має виконуватись за формулою (3.5).

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки складає 686,41 грн/м<sup>2</sup>, площа всієї земельної ділянки складає 9,7 га. Таким чином нормативна грошова оцінка всієї земельної ділянки складає 66 581 770 грн.

Ми припустили, що орендарем є надійне фермерське господарство, що дотримується правил та норм сталого розвитку земель. Тому розмір орендної плати ми встановимо на рівні 1% від нормативної грошової оцінки. Таким чином розмір орендної плати становить 665 817, 7 грн.

Ставку капіталізації приймемо рівною ставці капіталізації з минулого прикладу – 13,45%.

Припустімо, що договір оренди ми заключили на 10 років і сплата земельного податку покладена на орендаря. У такому випадку вартість земельної ділянки буде визначено так, як показано в табл. 4.5.

Таблиця 4.5 – Визначення вартості земельної ділянки

Рік	Розмір плати, грн	Ставка капіталізації	Вартість, грн
1	2	3	4
1	665 817, 7	13,45%	586882,06
2	665 817, 7	13,45%	517304,59
3	665 817, 7	13,45%	455975,84
4	665 817, 7	13,45%	401917,89
5	665 817, 7	13,45%	354268,74
6	665 817, 7	13,45%	312268,61

Продовження табл. 4.5

1	2	3	4
7	665 817, 7	13,45%	275247,79
8	665 817, 7	13,45%	242615,94
9	665 817, 7	13,45%	213852,75
10	665 817, 7	13,45%	188499,56

Просумувавши отримані дані отримуємо значення вартості земельної ділянки: 3 548 833,78 грн.

Припустімо, що землекористувач виявився недбалим і в результаті його діяльності якість земельної ділянки за 10 років погіршилася. У такому випадку новому власнику доведеться понести витрати на відновлення якісних характеристик земельної ділянки. Справедливим було б, якщо такі витрати поніс би землекористувач, чії дії призвели до погіршення якості земельної ділянки.

Згідно з розробленою економіко-математичною моделлю у такому випадку орендар має заплатити штраф у розмірі, що становив би вартість оренди з розрахунку 5% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки за кожен рік користування земельною ділянкою. Розмір штрафу наведено в табл. 4.6.

Таблиця 4.6 – Визначення вартості штрафу за нераціональне використання земельної ділянки

Рік	Розмір плати, грн	Ставка капіталізації	Вартість, грн
1	3329088,50	13,45	2934410,31
2	3329088,50	13,45	2586522,97
3	3329088,50	13,45	2279879,22
4	3329088,50	13,45	2009589,44
5	3329088,50	13,45	1771343,71
6	3329088,50	13,45	1561343,07
7	3329088,50	13,45	1376238,93
8	3329088,50	13,45	1213079,71
9	3329088,50	13,45	1069263,74
10	3329088,50	13,45	942497,79

Таким чином, розмір штрафу за погіршення якості ґрунту внаслідок недотримання вимог сталого розвитку та зелених фінансів складе 17 744 168,88 грн.

Отриманої у якості відшкодування суми буде достатньо для власника земельної ділянки для покриття витрат на заходи щодо відновлення якості ґрунту. Також така сума витрат буде вагомим фінансовим стимулом для орендаря не порушувати стандарти та правила сталого розвитку земель та інтенсивно провадити власне господарство з метою, якщо не підняття якості ґрунту, то його збереження.

У випадку, якщо якість ґрунту погіршилась через фактори непереборної сили (стихійне або екологічне лихо, війна тощо) покриття збитків на відновлення якості ґрунту має бути забезпечено державою.

Для оцінки земельної ділянки, цільове призначення якої відмінне від сільськогосподарського, застосовується формула 3.6.

Відповідно до прийнятих вихідних даних, ми маємо земельну ділянку водного фонду. Її використовують для промислового вирощування риби. Дохід від такої діяльності становить 95 458 грн, витрати на діяльність становлять 30 578 грн та включають в себе земельний податок.

У даному випадку витрати на майбутні заходи з відновлення чи вдосконалення земельної ділянки відсутні, так як господарство веде свою діяльність у відповідності до норм та правил сталого розвитку земель.

Обмежень та обтяжень земельної ділянки, що впливають на господарську діяльність, немає, тому ці показники не додають ризику діяльності.

Ставку капіталізації приймаємо на рівні 13,45%.

Таким чином, експертна грошова оцінка такої земельної ділянки буде становити:

$$E_{\text{ц}} = 482\,379,18 \text{ грн}$$

Або 241 189, 59 грн/га.



Якщо господарство недбало веде свою діяльність, що призвело до погіршення якості земельної ділянки, то необхідно в вартість земельної ділянки внести знижку на вартість заходів щодо відновлення якості земельної ділянки.

Перевірка якості ґрунту під час укладання договору оренди та в кінці його строку дії має відбуватись незалежною приватною або державною компанією. У разі, якщо таку перевірку виконують за участю приватної компанії, вартість проведення цих робіт має покладатись на орендаря через його більшу вмотивованість у збереженні якості ґрунту на сталому рівні. Перевірка якості державною компанією має відбуватись за рахунок держави та може проходити в рамках програми вдосконалення землекористування.

Отже, розроблена економіко-математична модель експертної оцінки земельної ділянки є ефективною у ринкових умовах та в контексті розвитку та впровадження принципів сталого розвитку земель та зелених фінансів.

Методи експертної оцінки земельних ділянок в даній економіко-математичній моделі надають фінансову вигоду тим суб'єктам землеволодіння та землекористування, які провадять свою діяльність у відповідності до принципів сталого розвитку земель та раціональності. І навпаки, змушують господарства, діяльність яких призвела до погіршення сталогі земель, зазнавати додаткових витрат або йти на суттєві знижки при продажі земельних ділянок, що дозволять компенсувати новому землевласнику витрати на заходи з відновлення або вдосконалення погіршених земельних ділянок.

#### Висновки до розділу 4

У даному розділі було сформовано базу вихідних даних для перевірки якості та ефективності розробленої економіко-математичної моделі експертної оцінки земельних ділянок.

Кількісні характеристики земельних ділянок були сформовані на підставі припущення про можливість існування таких результатів та взяті з метою демонстрації ефективності економіко-математичної моделі в плані визначення вартості земельної ділянки та дотримання при цьому принципів сталого розвитку земель.

Удосконалено методичний підхід до оцінки ринкової вартості земельної ділянки на основі створення стимулів для землевласників та землекористувачів щодо ведення господарства відповідно до стандартів та принципів сталого розвитку земель та зелених фінансів.

Розроблена економіко-математична модель є ефективною та може використовуватись для визначення вартості земельних ділянок різного цільового призначення в контексті сталого розвитку земель та зелених фінансів.

## ВИСНОВКИ

У результаті проведеної роботи було проаналізовано стан земельного ринку в Україні та в деяких країнах, що межують з Україною. При цьому було встановлено, що всі країни, земельні ринки яких було проаналізовано, мають схожу з українською історію розвитку.

Відкриття доступу капіталу іноземних компаній до ринку землі кожної з розглянутих країн вело до стрімкого зростання ціни на земельні ділянки в цих країнах, що, в свою чергу, призводило до зростання добробуту громадян. Тому побоювання деяких людей щодо відкриття українського ринку землі для іноземних компаній є хибним.

При цьому, слід зауважити досвід Словачії, де відкриття ринку землі для іноземних компаній теж сприяло стрімкому зростанню цін, проте незмірна зарегульованість земельного ринку в цій країні призвела до відтоку капіталу і такого ж стрімкого падіння цін на земельні ділянки.

Країни, що досягли значного добробуту, все більше починають вести свою господарську діяльність згідно з принципами сталого розвитку та зелених фінансів.

Сталий розвиток – такий вид соціально-економічних відносин, який має на меті збереження добробуту не тільки теперішніх поколінь, а й прийдешніх.

Підхід до оцінки земельних ділянок є одним з ключових у дотриманні принципів сталого розвитку.

Чинні методи експертної оцінки земельних ділянок, що діють в Україні, не враховують принципів сталого розвитку земель та зелених фінансів. Саме тому, було розроблено та запропоновано економіко-математичну модель, яка враховує такі принципи та стандарти.

Проте, сама по собі нова методика оцінки земельних ділянок не може змінити підхід землекористувачів та землевласників до своєї діяльності.

Окрім вдосконалених методів оцінки, потрібно на державному рівні ввести програми підтримки та стимулювання господарської діяльності, що буде відповідати стандартам та правилам сталого розвитку.

Також має бути запроваджено систему оцінки якості ґрунтів на державному рівні та за рахунок держави. На сьогоднішній день бонітування ґрунтів виконується рідко і тому реальні якісні характеристики ґрунтів у більшості регіонів нашої країни залишаються невідомими, що унеможлиблює використання оновлених методів експертної грошової оцінки земельних ділянок.

В результаті роботи було удосконалено методичний підхід до оцінки ринкової вартості земельної ділянки на основі створення стимулів для землевласників та землекористувачів щодо ведення господарства відповідно до стандартів та принципів сталого розвитку земель та зелених фінансів.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> .
2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> .
3. Податковий кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
4. Закон України «Про землеустрій» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> .
5. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> .
6. Закон України «Про оцінку земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> .
7. Постанова Кабінету міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п#Text> .
8. Наказ Держкомітету України по земельних ресурсах «Про затвердження порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text> .
9. Постанова Кабінету міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні основи оцінки майна й майнових прав»» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п#Text> .

10. Постанова Кабінету міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п#Text> .
11. Постанова Кабінету міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.kmu.gov.ua/npas/56644621>
12. Наказ державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 02.07.1993 № 52 «Про затвердження правил оцінки фізичного зносу жилих будинків» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=1131](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=1131)
13. Наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 28.04.2022 № 65 «Про затвердження методики обстеження будівель та споруд, пошкоджених внаслідок надзвичайних ситуацій, бойових дій та терористичних актів» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0065914-22#Text>.
14. Agricultural land prices by region: Eurostat [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/apri\\_lprc/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/apri_lprc/default/table?lang=en)
15. Кручок С. Методи грошової оцінки земельних ділянок / С. Кручок // Землевпорядний вісник. – 2020. – № 1. – С. 35-59.
16. Кручок С. Обчислення земельної ренти як передумова грошової оцінки ріллі / С. Кручок // Землевпорядний вісник. – 2019. - № 3. – С. 38-43.
17. Жулканич Н. М., Міщанин В. В. Історичні передумови та складнощі запровадження ринку землі в Україні // Український селянин. Збірник наукових праць / За ред. С.В. Корновенка. Черкаси: Черкаський національний університет ім. Б. Хмельницького, 2021. Вип. 25. С. 24-29.

- 18.Кручок С. Питання експертної грошової оцінки сільськогосподарських угідь / С. Кручок // Землевпорядкування. – 2019. - № 3. – С. 57-62.
- 19.Кручок С. Про бонітування та грошову оцінку ріллі / С. Кручок // Науковий вісник НАУ. – 2001. - № 43. – 65 с.
- 20.Кілочко В. Практика здійснення грошової оцінки земель у Черкаській області/ В. Кілочко // Землевпорядна наука, виробництво і освіта ХХІ століття: матеріали міжнародної науково-практичної конференції. – К., 2021. – С. 242-244.
- 21.Ковалишин О. Експертна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення / О. Ковалишин // Інститут землеустрою УААН. – 2021. – С.251-263.
- 22.Медведєва О. Деякі аспекти оцінки нерухомості закордоном / О. Медведєва // Інститут землеустрою УААН. – 2021. – 288 с.
23. Кірічек Ю.О. Оцінка земель : навч. посібник / Ю.О. Кірічек. - Дніпро : Літограф, 2019. - 454 с.
- 24.Ступень М. Оцінка земель: навч. посібник / М. Ступень, Р. Гулько, І. Залуцький. – Л.: Новий світ, 2020. – 308 с.
- 25.Третяк А. Основні концептуальні положення створення системи грошової оцінки земель України / А. Третяк // Інститут землеустрою УААН. – 2021. – С. 264-272.
- 26.Шпичак О. Проблеми теорії та практики формування ціни на землі сільськогосподарського призначення /О. Шпичак, В. Андрійчук // Землевпорядний вісник. – 2020. – № 3. – С. 82-90.
- 27.Федоров М. Грошова оцінка сільськогосподарських угідь та їх використання при визначенні плати за землю / М. Федоров // Економічний довідник аграрника. – 2020. – С. 75-96.

28. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посібник / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2020. – 624 с.
29. Іпотечне кредитування: навч. посіб. / за ред. О.С. Любуня, О.І. Кирєєвка, М.П. Денисенка: – К.: Центр навч. літератури, 2019. – 392 с.
30. Кручок С. Іпотечне кредитування: Європейська практика та перспективи розвитку в Україні / С. Кручок. – К.: Урожай, 2003. – 392 с.
31. Кучеренко В.Р. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посібник / В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. – О.: Лерадрук, 2020. – 272 с.
32. Технології оцінки та моніторингу використання нерухомості міських агломерацій: [монографія] / К. А. Мамонов, К.О. Метешкін, Є.І. Кучеренко та ін.; за заг. ред. К.А. Мамонова. – Х.: ХНУМГ імені О.М. Бекетова, 2020. – 249 с.
33. Глушенкова І.С. Методологія оцінки нерухомості. Оцінка земель несільськогосподарського призначення : навч. посібник / І. С. Глушенкова, Л. В. Сухомлін, Т. В. Анопрієнко. Х.: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. – 156 с.
34. Мамонов К.А. Оцінка сільськогосподарських земель: навч. посібник / К.А. Мамонов, І.С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко. Х. : ХНУМГ, 2020 – 191 с.
35. Солов'яненко Н. Оцінка земель: теорія, методологія, практика / Н. Солов'яненко // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. – 2020. – № 7. – с. 41.
36. Колосюк А. Економічний ефект від періодичного проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / А. Колосюк // Землевпорядний вісник – 2019. – № 5. – С. 19.



37. Мартин А. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році / А. Мартин // Землевпорядний вісник – 2019. – № 10. – С. 24.
38. Тархов П.В. Сучасні еколого-економічні проблеми визначення адекватної оцінки земель сільськогосподарського призначення / П.В.Тархов, О.О. Хворост // Вісник Сумського державного університету. Серія Економіка, 2021. — №9(68). — С. 222.
39. Проблеми розвитку аграрного та земельного права України : [монографія]/ В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, В. М. Єрмоленко [та ін.] ; за заг. ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинича. – Х.: Право, 2020. – 372 с.
40. Дишкант О.С. Організаційно-економічні проблеми удосконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / О.С. Дишкант // Збірник наукових праць ВНАУ. – 2020. – № 3. – С. 136.
41. Ступень М.Г. Автоматизація нормативної грошової оцінки земель населених пунктів за допомогою ГІС / М. Г. Ступень, Р.М. Курильців, Р.Б. Таратула // Нові технології в геодезії, землевпорядкуванні та лісовпорядкуванні : матеріали наук.-практ. конф. – Перечин : ТУРпрес, 2016. – 286 с.
42. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] / А. Г. Мартин. – Режим доступу: <http://www.org.ua/martin/9220-onovlennyametodic> .
43. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://land.gov.ua>
44. Дехтяренко Ю.Ф. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній бази // Ю.Ф.Дехтяренко, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха // Агросвіт. – 2019. – № 18 – С. 8—12.

45. Месель-Веселяк В.Я. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільсько-господарського призначення / В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2020. – № 2. – С. 22.
46. Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні». Аналітична записка [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/981/>
47. Гой В. В. Особливості грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / В. В. Гой, В. А. Смоляк. [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://business-inform.net/pdf/2011/3\\_0/100\\_103.pdf](http://business-inform.net/pdf/2011/3_0/100_103.pdf)
48. Мартин А. Г. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення / А. Г. Мартин // Землевпорядник вісник. – 2020. – № 6. – С. 32.
49. Бердніков Є. Стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / Є. Бердніков // Землевпоряд. вісн. – 2021. – № 7. – С. 5.
50. Держгеокадастр. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів станом на 01.01.2022. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://land.gov.ua/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-01-2022/>


## Додаток А

### Подібна земельна ділянка № 1


OK

[Сообщения](#)
[Укр](#)
[Рус](#)
[Мой профиль](#)
[Подать объявление](#)

[Назад](#)
[Главная](#)
[Надежность](#)
[Дача](#)
[Продажа земли](#)
[Продажа земли - Киевская область](#)
[Продажа земли - Киев](#)



Пользователь



Vanilla la


на OLX с 14 апреля 2020 г.  
Онлайн в 22:38

Все объявления автора

+38 068 1288791
Сообщение

Местоположение

Киев,  
Голосовский  
Киевская область



Опубликовано сегодня в 13:45 ♥

480сот возле музея Пирогово Феофания под школа клинику клубные жк

67 105 602 грн.

РЕКЛАМИРОВАТЬ
поднять

Бизнес


Тех. недвижимость: Земля промышленности, транспорта и другого назначения

Площадь участка 480 соток

Описание

Земля в собств-в юсти  
 4,8 га, дубята по Юсют  
 Есть собств-в юсти 2,5 га в Пуцар -Водиче в центре, а собств-в юсти с хвойным лесом.  
 Без комиссий!

👤 794292
👁️ Просмотр 107
📄 Показать



**Vanilla la**  
 на OLX с 14 апреля 2020 г.  
 Онлайн в 22:38

+38 068 1288791

Напишите сообщение...

📎 Прикрепить файл

Вы можете прикрепить файлы в формате jpg, jpeg, png, doc, ppt, xls, docs, xls

Отправить

Все объявления автора [Смотреть все](#)

## Додаток Б

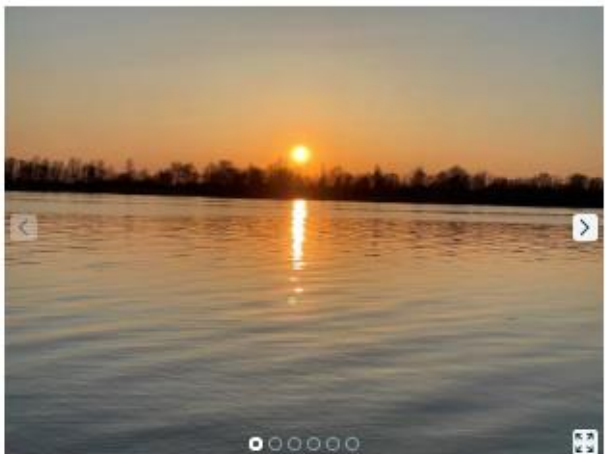
### Подібна земельна ділянка № 2

oix

[Сообщения](#)
[Укр](#) | [Рус](#)
♥
👤 [Мой профиль](#)
Подать объявление

←

[Главная](#)
[Надежность](#)
[Земля](#)
[Продажа земли](#)
[Продажа земли - Киевская область](#)
[Продажа земли - Киев](#)



**Пользователь**


**Татьяна**  
на OX с ноября 2009 г.  
Онлайн в 12:40

[Все объявления автора](#)

Показать телефон
Сообщения

**Местоположение**

📍 **Киев, Дарницкий**  
Киевская область



Опубликовано автором в М.О.

Без % Осокорки, елітна ділянка, 60соток 1 шлюз Дніпро!!!

11 457 054 грн.

📄 [рекламировать](#)
📄 [поднять](#)

Вілінес

Рассстояние до ближайшего города: до 5 км.

Тип недвижимости: Земля жилой и общественной застройкой

Площадь участка: 60 соток.

Коммуникации: Электрочистота, Газ

Лендинг: (до 1 км.) Парк

**Описание**

Продаж селітної ділянки 60соток (два акти) премій аквід на фараатор Дніпро. Комму вікаді на ділянці газ та електрика. Дан на локація швидко розвивається і майже забудована. П'ят від метро Славутич (Бориспільський р-н т.Ів. Золочівської громади). Ділянка має асфальтований під'їзд, огорожена, окремий заїзд. ВСІ документи готові для продажу.

ID: 04720642
Просмотров: 67
🔥 [Ложкометель](#)

**Татьяна**  
на OX с ноября 2009 г.  
Онлайн в 12:40

XXX XXX XXX
показать

Напишите сообщение...

📎

**Прикрепить файл**

Вы можете прикрепить файлы в формате jpg, png, doc, pdf, xls, docx, xls

Отправить

**Все объявления автора** [Смотреть все](#)


## Додаток В

### Подібна земельна ділянка № 3

OLX

[Сообщения](#) | [Укр](#) | [Рус](#) | [Сердце](#) | [Мой профиль](#) | [Подать объявление](#)

← Назад | [Главная](#) / [Недвижимость](#) / [Земля](#) / [Продажа земли](#) / [Продажа земли - Киевская область](#) / [Продажа земли - Киев](#)



**Пользователь**

**Марина**  
на OLX с декабря 2020 г.  
Онлайн в 19:45

[Все объявления автора](#)

Войдите в свой профиль OLX или создайте новый, чтобы связаться с этим продавцом


[Войти или создать профиль](#)

Показать телефон

Сообщение

**Местоположение**

📍 Киев, Дарницкий  
Киевская область



Опубликовано 18 декабря 2021 г. ❤️

## Земля осокорки

# 15 712 531 грн. Договорная

🔖 РЕКЛАМИРОВАТЬ
🔄 ПОДНЯТЬ

Частное лицо

Тип недвижимости: Земля жилой и общественной застройки

Площадь участка: 72 соток

### Описание

Продам земельные участки под застройку с выходом на фарватёр Днєпра. Осокорки, Дарницкий район, 2 участка по 36 соток каждый [ 0,72 га]. Первый шлюз, коммуникации, документы готовы. Возможен торг!

---

ID: 680095797
Просмотров: 1072
 [Помогите](#)

## Додаток Г


### Подібна земельна ділянка № 4


OK

[Сообщения](#)
[Укр](#)
[Гри](#)
[Сердце](#)
[Мой профиль](#)
[Подать объявление](#)


← [Назад](#)

[Главная](#) / [Недвижимость](#) / [Дачи](#) / [Продать землю](#) / [Продать землю](#) / [Киевская область](#) / [Голосовая область](#) / [Голосовая область](#) / [Киев](#)





**Пользователь**




**Александр**  
на СКХ с декабря 2011  
Сделка онлайн

Все объявления автора


Показать телефон

Сообщение

**Местоположение**



**Киев, Голосовый**  
Киевская область



Опубликовано 26 ноября 2021 г.

### Коммерческий участок 1.2628 Га М Теремки

## 32 734 440 грн.

📄 РЕКЛАМИРОВАТЬ
📌 поднять

Бизнес
Без комиссии
Платформа до ближайшего метро в городе

Тип недвижимости: Земля промышленности, торговли и другого назначения

Площадь участка: 12628 соток

Коммуникации: Асфальтированные дороги, Центральная канализация, Электричество, Центральный водопровод

Постройки на участке: Хоз. помещения

**Описание**

Предлагается к продаже участок коммерческого назначения расположенный в Голосовском районе г. Киева на пересечении улиц Жулянская и Абрикосовая, 10 минут от метро Теремки. Площадь: 1.2628 Га. Форма собственности: Аренда (до 2026 г.) Целевое назначение земли: И.ОЗ Коммуникации: Электричество, ТП 150 кВт (в собственности) Вода и канализация: по границе участка Прочее: 1. На соседнем участке ведется строительство ЖК "Абрикосовый" (застройщик КТС) 2. Объект огражден по периметру. Дополнительная информация предоставляется по запросу.

id: 67043062
Проекты: П1
🔒 Защищено



**Александр**  
на СКХ с декабря 2011  
Сделка онлайн


XXX XXX XXX

показать

Напишите сообщение...

