

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**  
Факультет землевпорядкування

УДК 332.3

**ПОГОДЖЕНО**

Декан факультету  
землевпорядкування, д.е.н., проф.  
\_\_\_\_\_ Т.О. Євсюков

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ**

В.о. завідувача кафедри земельного  
кадастру, к.е.н., доц.  
\_\_\_\_\_ Н.В. Мединська

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 р.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 р.

**МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА**

**на тему:** «Дослідження впливу окремих факторів на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах»

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Спеціалізація виробнича

Програма підготовки – освітньо-професійна

Керівник магістерської роботи  
професор кафедри земельного кадастру  
д.е.н., проф., чл.- кор. НААН

І.О. Новаковська

Виконав

О. С. Марчук

КИЇВ – 2023

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

Кафедра земельного кадастру

ЗАТВЕРДЖУЮ

В.о. завідувача кафедри

земельного кадастру,

к.е.н., доц. Н.В. Мединська

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 року

**ЗАВДАННЯ**

**ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ СТУДЕНТУ**

Марчуку Олександрю Сергійовичу

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема магістерської роботи «Дослідження впливу окремих факторів на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах»

Затверджена наказом ректора від « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 р. № \_\_\_\_\_ «С»

Термін подання студентом магістерської роботи \_\_\_\_\_ 2023 р.

Вихідні дані до магістерської роботи – Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативні акти України, офіційні дані Державної служби статистики України, Держгеокадастру України, Фонду державного майна України, Міністерства екології і природних ресурсів України, Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, та їх регіональних управлінь, матеріали інформаційно-аналітичних бюлетенів та оглядів, монографічні дослідження вітчизняних і зарубіжних економістів, офіційні сайти Інтернет-мережі.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Ринкова вартість земельної ділянки як фактор формування міського середовища: теоретичні аспекти .

2. Методичні аспекти формування міського середовища з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки

3. Практичний аналіз впливу факторів на формування ринкової вартості земельних ділянок в населених пунктах (на прикладі с. Погреби с. Броварського р-ну Київської області)

Дата видачі завдання « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 р.

Завдання прийняв до виконання

О. С. Марчук

Керівник магістерської роботи  
професор кафедри земельного кадастру  
д.е.н., професор, чл.-кор. НААН

І.О. Новаковська

## РЕФЕРАТ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

Магістерська робота на тему «Дослідження впливу окремих факторів на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах» складається з трьох розділів та має: 77 сторінок, 2 таблиці, 30 рисунків, 36 використаних джерел.

**Об'єкт дослідження** - процес формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах на прикладі с. Погреби с. Броварського р-ну Київської області).

**Предметом** є дослідження впливу окремих факторів на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах.

**Мета роботи:** аналіз впливу окремих факторів на формування ринкової вартості земельних ділянок в населених пунктах.

**Висновок.** На формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах впливають різноманітні фактори, такі як місцезнаходження, розмір ділянки, її призначення, наявність комунікацій та інфраструктури, забудованість району тощо.

Дослідження показало, що на формування ринкової вартості земельної ділянки впливають багато факторів: місцезнаходження ділянки, дата оцінки, інфраструктура тощо. Враховуючи вплив різних факторів на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах, можна зробити висновок, що для збільшення ринкової вартості земельної ділянки необхідно враховувати всі ці фактори та знаходити способи їх оптимізації. Дослідження впливу окремих факторів на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах є важливим для розуміння та оптимізації ринку земельних ділянок. Знання про ці фактори та їх вплив допоможуть збільшити ринкову вартість земельних ділянок та забезпечити їх більш ефективне використання в майбутньому.

## ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ

АПК - Агропромисловий комплекс;

АРК - Автономна Республіка Крим;

ВРУ - Верховна Рада України ;

ВВП - Валовий внутрішній продукт;

ВДВ - Валова додана вартість;

Держгеокадастр - Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру України;

ДЗК - Державний земельний кадастр;

ДПРЗВУ - Державна політика регулювання земельних відносин в Україні;

ДПРЗВ - Державна політика регулювання земельних відносин ;

ДРЗВ - Державне регулювання земельних відносин;

ЄС - Європейська співдружність;

ЗКУ - Земельний кодекс України ;

ЗУ - Закон України;

КМУ - Кабінет Міністрів України;

НПС - Навколишнє природне середовище.

## ЗМІСТ

ЗАВДАННЯ ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ.....	2
РЕФЕРАТ.....	4
ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ 1. РИНКОВА ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЯК ФАКТОР ФОРМУВАННЯ МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА: ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ..	10
1.1. Проблеми та перспективи розвитку міського середовища як ключового фактору економічного та соціального зростання населених пунктів.....	10
1.2. Функції міського середовища та їх вплив на просторовий розвиток населених пунктів.....	14
1.3. Роль населеного пункту у визначенні ціни земельної ділянки: фактори впливу та їх аналіз.....	17
1.4. Огляд законодавчої бази та нормативних актів з питань земельного власності, зонування та планування населених пунктів	21
1.5. Роль ринкової вартості земель у формуванні міського середовища: досвід зарубіжних країн .....	26
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА З УРАХУВАННЯМ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ .....	30
2.1. Поняття та ознаки ринкової вартості земельної ділянки.....	30
2.2. Фактори, що впливають на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах .....	34
2.3. Методичні підходи оцінки ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах.....	48
РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНИЙ АНАЛІЗ ВПЛИВУ ФАКТОРІВ НА ФОРМУВАННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ (на прикладі с. Погреби с. Броварського р-ну Київської області).....	55
3.1. Характеристика об'єкта оцінки.....	55
3.2. Розрахунок експертної оцінки земельної ділянки в с. Погреби Броварського р-ну Київської області.....	59
3.3. Окремі фактори, що впливають на оцінку земельних ділянок: аналіз та порівняння.....	66
ВИСНОВКИ.....	70
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	75

## ВСТУП

**Актуальність роботи.** Земля є одним з найважливіших ресурсів для людства, а ринок землі є одним з найбільш важливих економічних ринків. В Україні відбуваються процеси децентралізації, які впливають на ринок землі в населених пунктах. Децентралізація передбачає передачу повноважень з центрального рівня влади до місцевих органів самоврядування, що може вплинути на ринок землі в населених пунктах. Крім того, вплив на ринок землі можуть мати такі фактори, як зміни в умовах розвитку населених пунктів, зміни в економічному середовищі, зміни в законодавстві тощо.

Земля є важливим ресурсом в економіці будь-якої країни, і визначення її ринкової вартості є ключовим фактором для розвитку господарської діяльності в населених пунктах. Тема впливу факторів на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах є досить актуальною в післявоєнний час, коли проходить процес відбудови після війни та перебудови економіки країни.

Дослідження впливу окремих факторів на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах може допомогти вирішити ряд проблем, пов'язаних з земельними ресурсами: визначити оптимальну ціну для продажу земельних ділянок, що може підвищити доходи місцевих бюджетів і сприяти розвитку населених пунктів, виявити потенційні проблеми, пов'язані з використанням землі (проблеми забруднення ґрунту або забудови земельних ділянок, що можуть призвести до погіршення якості життя місцевих жителів).

Отже, дослідження впливу факторів на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах є досить актуальною темою, особливо в післявоєнний час і може мати важливе значення для розвитку економіки країни та поліпшення якості життя місцевих жителів.

**Мета роботи:** встановлення залежності між різними факторами та ринковою вартістю земельних ділянок в населених пунктах.

**Для досягнення вказаної мети були поставлені наступні завдання:**

✓ проаналізувати проблеми та перспективи розвитку міського середовища як ключового фактору економічного та соціального зростання населених пунктів ;

- ✓ визначити роль населеного пункту у визначенні ціни земельної ділянки;
- ✓ розглянути законодавчу базу та нормативні акти з питань земельної власності, зонування та планування населених пунктів;
- ✓ вивчити досвід зарубіжних країн щодо ролі ринкової вартості земель у формуванні міського середовища;
- ✓ розглянути методичні аспекти формування міського середовища з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки;
- ✓ розрахувати грошову експертну оцінку земельної ділянки в с. Погреби Броварського р-ну Київської області;
- ✓ зробити аналіз та порівняння окремих факторів, які впливають на ринкову вартість земельної ділянки в населених пунктах на прикладі с. Погреби Броварського р-ну Київської області;
- ✓ сформулювати висновок щодо впливу окремих факторів на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах.

**Об'єкт дослідження** - процес формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах на прикладі с. Погреби с. Броварського р-ну Київської області).

**Предметом є дослідження** впливу окремих факторів на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах.

**Методи дослідження:** аналіз статистичних даних: статистичні дані про продажі земельних ділянок в різних населених пунктах і порівнювати їх з параметрами земельної ділянки, такими як розмір, розташування, тип ділянки, наявність комунікацій тощо; експертний аналіз: опитування експертів, які працюють у сфері нерухомості щодо факторів, які впливають на вартість земельних ділянок; кореляційний аналіз - для визначення факторів, які найбільше впливають на вартість земельних ділянок; географічний аналіз – для визначення впливу розташування земельних ділянок на їх вартість; аналіз ринкових тенденцій: вивчення ринкових тенденцій і тенденцій відносно земельних ділянок в конкретних населених пунктах; моделювання – для створення математичних моделей, що описують взаємозв'язок між різними параметрами земельних ділянок та їх вартістю; монографічний – вивчення досвіду вітчизняних і зарубіжних науковців, практиків в сфері оціночної діяльності та формуванні міського середовища.



Питанням удосконалення управління землекористуванням у країні, його екологізації, оцінки земель, землеустрою, сталого розвитку природоресурсних систем присвячено значну кількість наукових праць вчених-економістів, екологів, економіко-географів, правознавців, науковців з проблем містобудування та архітектури.

Серед вітчизняних учених слід відзначити праці Д.І. Бабміндри, І.К. Бистрякова, В.А. Голяна, В.В. Горлачука, О.І. Гуророва, А.С. Даниленка, Б.М. Данилишина, Д.С. Добряка, С.І. Дорогунцова, Й.М. Дороша, О.С. Дорош, Ш.І. Ібатулліна, А.Г. Мартина, Л.Я. Новаковського, І.О. Новаковської, А.Я. Сохничка, М.Г. Ступеня, А.М. Третьяка, М.М. Федорова, Хвесика, А.Д. Юрченка, Ю.Ф. Дехтяренка, О.І. Драпіковського, І.Б. Іванової, Ю.М. Манцевича, М.Г. Лихогруда, Ю.М. Палехи, Л.М. Перовича та інші.

**Наукова новизна.** Дослідження впливу окремих факторів на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах може мати як наукову новизну, так і практичну значимість.

Вказане дослідження може бути корисним при встановленні структури та механізмів формування ринкової вартості земельних ділянок в різних населених пунктах. Це може дати можливість визначити основні фактори, які впливають на вартість земельних ділянок, їх вагомість та взаємозв'язки між ними.

Дослідження впливу окремих факторів на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах також може мати практичне застосування в оцінці земельних ділянок. Воно може стати основою для розробки методології оцінки земельних ділянок на основі врахування різних факторів, що впливають на їх вартість. Дослідження може бути корисним для різних груп зацікавлених осіб, таких як власники земельних ділянок, інвестори, місцеві органи влади, різні агентства та організації.

## **РОЗДІЛ 1. РИНКОВА ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЯК ФАКТОР ФОРМУВАННЯ МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА: ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ**

### **Проблеми та перспективи розвитку міського середовища як ключового фактору економічного та соціального зростання населених пунктів**

Міське середовище стає все більш важливим фактором для економічного та соціального розвитку населених пунктів. З одного боку, міста забезпечують багато можливостей для людей, зокрема робочі місця, освіту, культуру, здоров'я та розваги. З іншого боку, вони стикаються з численними викликами, такими як забруднення навколишнього середовища, затори на дорогах, забруднення шумом та відходами, а також проблеми з житлом.

Однією з головних перспектив розвитку міського середовища є покращення якості навколишнього середовища. Це може бути досягнуто через реалізацію програм зменшення викидів забруднюючих речовин, встановлення ефективної системи сміттєзбірництва та рециклінгу, а також збільшення зелених зон та впровадження екологічних технологій.

Іншою перспективою розвитку міського середовища є забезпечення доступу до якісної освіти та охорони здоров'я. Це може бути досягнуто через будівництво нових шкіл та лікарень, а також покращення якості навчання та медичного обслуговування.

Крім того, міські райони можуть стати більш привабливими для бізнесу шляхом покращення інфраструктури та сприянням розвитку підприємництва. Це може бути досягнуто через розроблення сприятливих умов для бізнесу, зокрема зменшення податків та інших фінансових перешкод, а також забезпечення доступу до високошвидкісного інтернету та інших технологій.

Надзвичайно важливим елементом для життя в міському середовищі відіграє земля. Якщо у сільському господарстві земля є ключовим ресурсом, необхідним для вирощування рослин та тварин, то в інших галузях вона є просторовим базисом: для видобування корисних копалин та будівництва інфраструктури, такої як дороги, мости та будівлі, є важливим елементом культурної спадщини тощо.

Проте, земля також може стати джерелом конфліктів та соціальних проблем, таких як власність на землю та її використання. Боротьба за землю може спричинити конфлікти між сільськими та міськими жителями, між компаніями та місцевими громадами, а також між різними етнічними групами.

Земельні ресурси міста є ресурсом багатофункціонального використання, виступаючи фактором, що забезпечує взаємозв'язок усіх процесів, що відбуваються в місті. У даний час міста зосереджують на своїй території велику частину населення країни і, отже, в них концентрується економічний, фінансовий і трудовий потенціал, чим визначається складність механізму управління містом. В свою чергу, створення на території міста ефективної системи землекористування може забезпечити комплексне вирішення екологічних, економічних і соціально-політичних проблем, тісно переплєтених між собою. Питання раціонального використання земель протягом тривалого періоду часу є предметом наукової дискусії. Однак єдиного поняття раціонального землекористування досі не вироблено. [4]

Отже, земля відіграє важливу роль в економічному, соціальному та культурному розвитку людства. Важливо розуміти цю роль та зберігати землю для майбутніх поколінь, забезпечуючи її сталий розвиток та стійкий баланс між економічними, соціальними та екологічними потребами.

Однак, для досягнення цих перспектив потрібно вирішувати також проблеми, які виникають у міських середовищах. Зокрема, важливо забезпечити належний рівень безпеки в містах, запобігти забрудненню повітря та водних ресурсів, зменшити затори на дорогах та забезпечити зручний транспортний зв'язок, а також забезпечити достатню кількість доступного житла для населення.

У сучасних умовах земельно-ресурсний потенціал в економіці міста використовується поки ще вкрай неефективно, його роль істотно недооцінюється. У свою чергу, ступінь ефективності використання міських земельних ресурсів є важливою складовою загальної політики розвитку міста, в залежності від результату якої місто може просуватися по шляху економічного і соціального прогресу.

При плануванні міського землекористування в сучасних умовах необхідно враховувати певні вимоги (рис.1.1.)

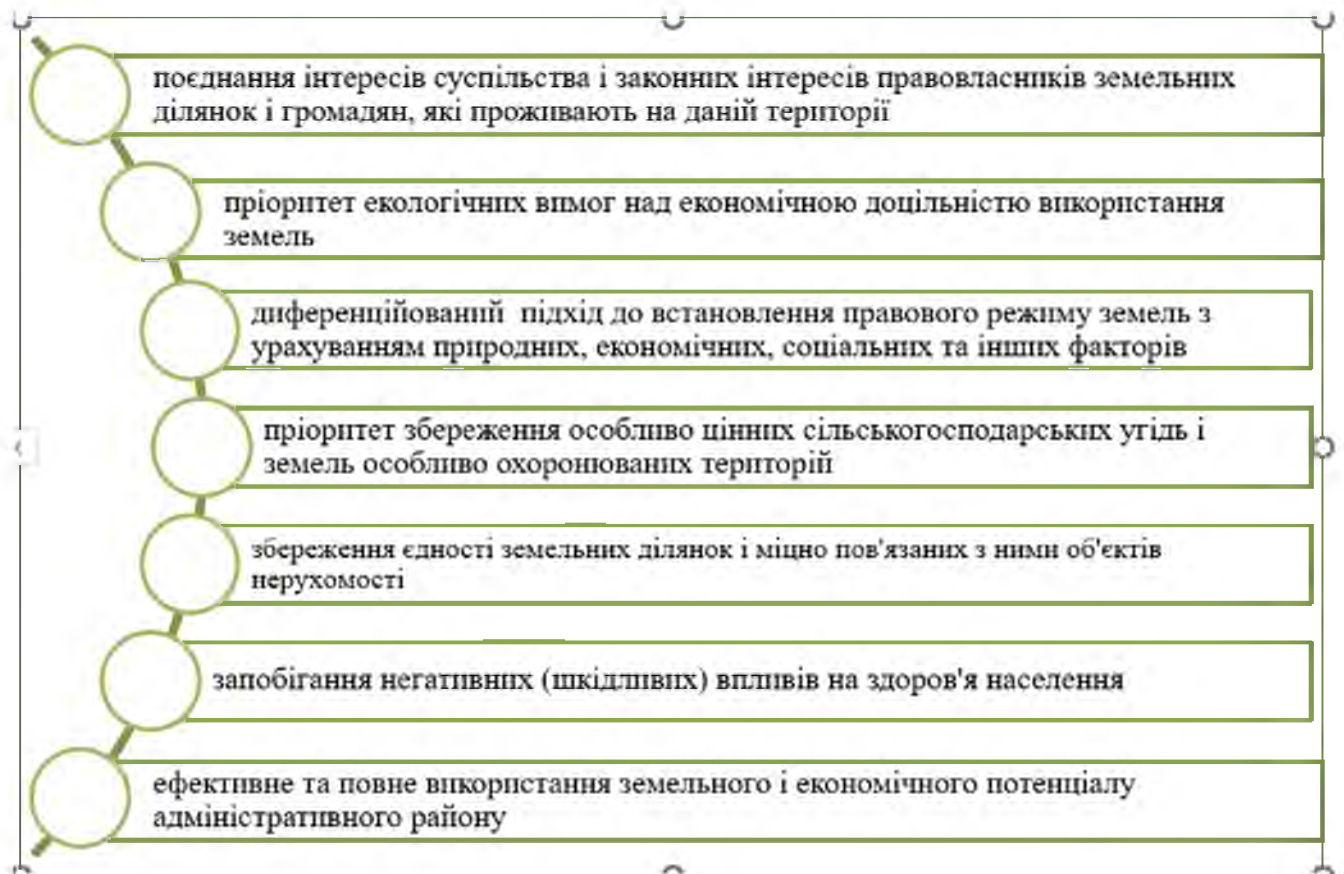


Рис. 1.1. Вимоги планування територій в сщасних умовах

Місто має і природну складову, оскільки воно розміщується на певній території з певним ландшафтом і іншими географічними характеристиками. Воно включене в природне середовище, відчуває її вплив і саме впливає на неї [4]

Таким чином, «управління містом, його розвитком передбачає комплексний вплив на всі компоненти соціальної інфраструктури з урахуванням усіх її функцій (комунікаційної, правової, економічної, освітньої та культурно-естетичної)» [4] Однак, при цьому виділялися основні проблеми (рис.1.2.)

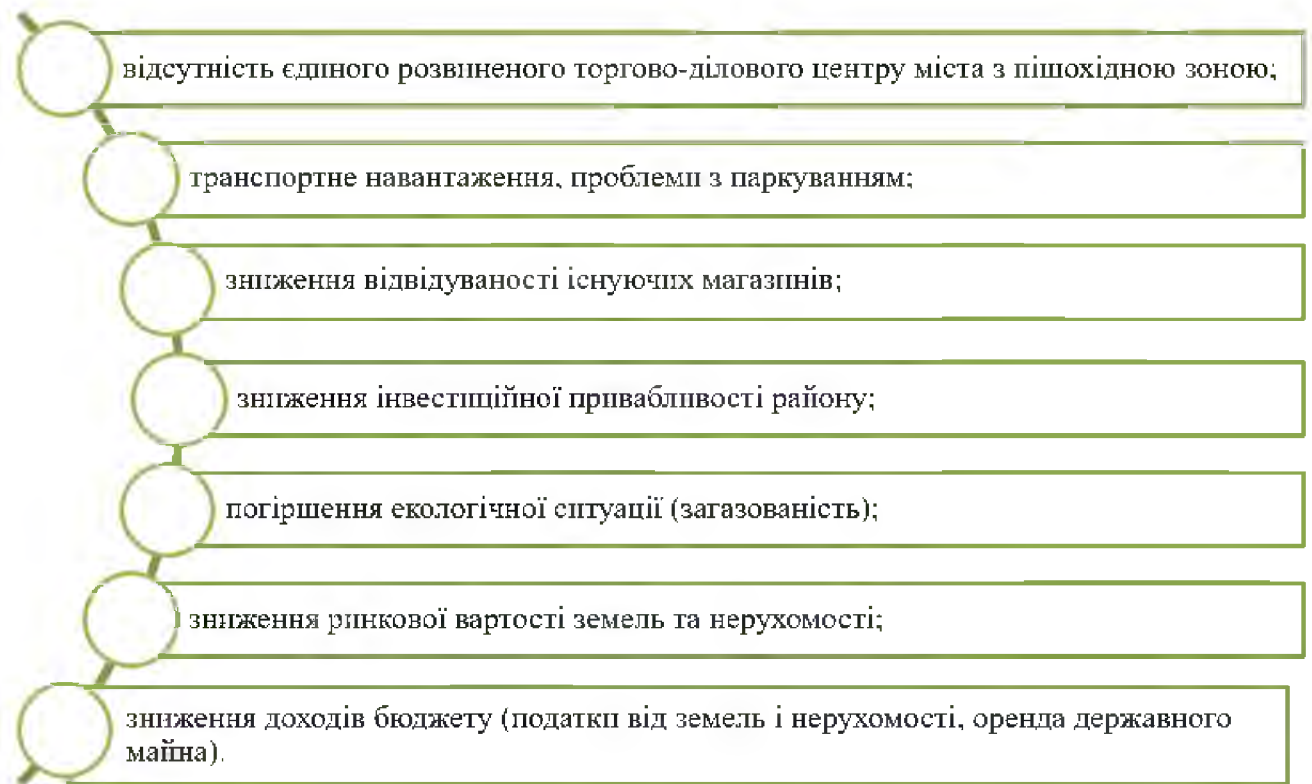


Рис. 1.2. Основні проблеми планування містом

При вирішенні вказаних проблем необхідно усвідомлювати, що найбільш важливою з них є падіння ринкової вартості земель та нерухомості. Рішення, результатом якого буде зростання вартості земель міста, прямо або частково допоможе усунути і інші існуючі проблеми.

Застосування традиційних методів, що спираються тільки на дозвільний характер землекористування і пряме адміністрування в рамках прийнятих в радянський період містобудівних схем, втратило свою ефективність і не досягає поставлених цілей у зв'язку зі змінами системи спонукальних стимулів, які сприяють тому чи іншому варіанту освоєння території.

Отже, необхідно забезпечити розвиток методів оптимізації землекористування, які дозволяють застосовувати гнучкі моделі земельних відносин. Вирішити перераховані питання можна, створивши систему еколого-економічного управління міським землекористуванням, мета якої полягає в реалізації єдиних методичних принципів проведення земельної та екологічної політики, яка дозволяє економічними

і правовими інструментами здійснювати регулювання землекористування, спрямоване на вирішення проблем сталого розвитку територій. [4]

Для досягнення успішного розвитку міського середовища необхідно використовувати інноваційні підходи та технології. Однією з таких технологій може бути «розумне» управління містами, що базується на використанні даних та аналітиці для покращення ефективності управління міськими ресурсами та послугами.

Отже, розвиток міського середовища має великий потенціал для економічного та соціального зростання населених пунктів, але це потребує рішучих кроків щодо вирішення проблем, які виникають у містах. Забезпечення доступу до якісної освіти та охорони здоров'я, покращення якості навколишнього середовища, розвиток бізнесу та інноваційні технології - це лише кілька напрямків, які можуть допомогти вирішити ці виклики та підвищити якість життя мешканців.

## **1.2. Функції міського середовища та їх вплив на просторовий розвиток населених пунктів**

Сучасний розвиток міст є актуальною проблемою для багатьох країн світу, оскільки створення комфортного середовища для проживання та праці населення має велике значення для підвищення якості життя та підтримки економічного розвитку.

Функції міст формуються і видозмінюються на протязі всієї історії їх розвитку та завжди мають певний вплив на прилеглі території. Разом з тим вони багато в чому визначають головні риси самого міста (планувальну структуру, транспортну, технічну і соціальну інфраструктуру і в цілому зовнішність міста), впливають на чисельність населення, його склад і професійну структуру. [4]

Актуальним завданням в Україні в сучасних умовах розвитку є забезпечення облаштування територій міст і інших поселень таким чином, щоб створити сприятливе середовище життєдіяльності населення, запобігти негативному впливу на навколишнє природне середовище та здоров'я людини.

Як зазначають Бистряков І.К., Новаковська І.О. «однією з основних проблем, яку необхідно вирішувати на всіх рівнях проектування розвитку міської території, є організація міського землекористування. Оскільки міська територія є, по суті, обмеженим ресурсом, який використовується містами, можна вважати, виходячи із

принципу найкращого використання, що рівень реалізації міських функцій буде вищим за тим варіантом, при якому вартість ресурсу вища, краще використовує властивості міського середовища та економічно більш ефективна» [1]

Функції міського середовища можна поділити на такі основні категорії: житлову, транспортну, комерційну, культурну, соціальну та охорону здоров'я. Кожна з цих функцій має свій вплив на просторовий розвиток населених пунктів.

Житлова функція міста відповідає за створення умов для проживання населення. Житловий фонд міста повинен бути достатнім та різноманітним, щоб задовольняти потреби різних соціальних груп. Також важливо забезпечити доступність житла для всіх верств населення, включаючи людей з обмеженими можливостями та малозабезпечених громадян.

Транспортна функція міста відповідає за створення інфраструктури для пересування населення та товарів. Важливо забезпечити ефективну систему громадського транспорту, щоб зменшити навантаження на дорожню мережу та зменшити викиди шкідливих речовин у повітря. Також важливо розвивати інфраструктуру для пішоходів та велосипедистів, щоб зменшити використання автомобілів та підтримувати здоровий спосіб життя.

Комерційна функція міста відповідає за створення умов для розвитку бізнесу та забезпечення економічного розвитку міста. Важливо забезпечити належну інфраструктуру для бізнесу, зокрема, для малого та середнього підприємництва, створити сприятливі умови для інвестицій та стимулювати розвиток нових технологій та інновацій.

Культурна функція міста відповідає за створення умов для розвитку культурного життя та туризму. Важливо забезпечити належну інфраструктуру для музеїв, театрів, галерей, кінотеатрів та інших культурних закладів. Також важливо розвивати туризм та привертати до міста туристів за допомогою рекламних кампаній та розвитку туристичних маршрутів.

Соціальна функція міста відповідає за створення умов для забезпечення благополуччя населення. Важливо забезпечити належну інфраструктуру для соціальних закладів, таких як школи, дитячі садки, лікарні, поліклініки та інші заклади

охорони здоров'я. Також важливо створити умови для розвитку спорту та забезпечення доступу до спортивних закладів.

Охорона здоров'я відповідає за забезпечення належної інфраструктури для охорони здоров'я та забезпечення доступу до неї для населення. Важливо забезпечити належну інфраструктуру для лікарень та інших медичних закладів, а також забезпечити доступ до медичних послуг для всіх верств населення.

Узагалі, створення комфортного та зручного міського середовища є важливим фактором для підвищення якості життя населення та привертання інвестицій в місто. Для досягнення цієї мети важливо розвивати всі функції міста та забезпечувати їх взаємозв'язок. Наприклад, розвиток інфраструктури для транспорту та створення комфортних умов для проживання може привести до зменшення автомобільного трафіку та зменшення викидів шкідливих речовин у повітря. Також розвиток культурної функції міста може привести до збільшення притоку туристів та зростання інвестицій в галузі туризму та культури. [4]

Просторовий розвиток населених пунктів повинен бути орієнтований на забезпечення рівномірного розподілу ресурсів та забезпечення доступу до них для всіх верств населення. Наприклад, розвиток транспортної інфраструктури повинен забезпечувати доступ до усіх районів міста, а розвиток соціальної інфраструктури повинен забезпечувати доступ до неї для всіх жителів міста, незалежно від їх соціального статусу.

Також важливо враховувати екологічний аспект при розвитку міст. Розвиток міського середовища повинен бути зорієнтований на зменшення негативного впливу на довкілля та збереження природних ресурсів. Наприклад, встановлення сучасних систем відходів та зелених зон може допомогти зменшити кількість викидів та покращити якість повітря в місті.

Отже, функції міського середовища мають великий вплив на просторовий розвиток населених пунктів. Щоб забезпечити розвиток міст, необхідно розвивати всі функції міста та забезпечувати їх взаємозв'язок, орієнтуючись на забезпечення рівномірного розподілу ресурсів та зменшення негативного впливу на довкілля. [4]



### **1.3. Роль населеного пункту у визначенні ціни земельної ділянки: фактори впливу та їх аналіз**

Населений пункт - це частина комплексно заселеної території України, яка склалася внаслідок господарської та іншої суспільної діяльності, має сталий склад населення, власну назву та зареєстрована в порядку, передбаченому законом.

Діюче Законодавство України подає, що на території України існують міські і сільські населені пункти. До міських належать міста республіканського, обласного, районного підпорядкування і селища міського типу, до сільських – села і селища незалежно від їх адміністративної підпорядкованості. [23]

Верховна Рада України 28 липня 2023 р. 262 голосами «за» прийняла в другому читанні та в цілому проект Закону про дерадянізацію порядку вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою України (реєстр. №8263), який за результатами доопрацювання до другого читання отримав назву «Про порядок вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою України». [24]

Законом визначено порядок утворення, ліквідації, встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних одиниць, їх найменування та перейменування, зміни категорій населених пунктів, вирішення інших питань адміністративно-територіального устрою України. (Рис. 1.3., 1.4.)

Земельні ділянки є важливим ресурсом для розвитку економіки та населення країни. Їх ціна визначається багатьма факторами, включаючи географічне розташування, рівень розвитку інфраструктури та ринкові умови. Одним з найважливіших факторів, який впливає на ціну земельних ділянок, є населений пункт, в якому вони знаходяться.

Розташування земельної ділянки в населеному пункті впливає на її ціну в різних аспектах. Перш за все, ціна землі в містах зазвичай вища, ніж в сільській місцевості, тому що в містах є більше можливостей для розвитку бізнесу та будівництва. У містах також зазвичай є більше попиту на землю, тому її ціна може бути вищою.

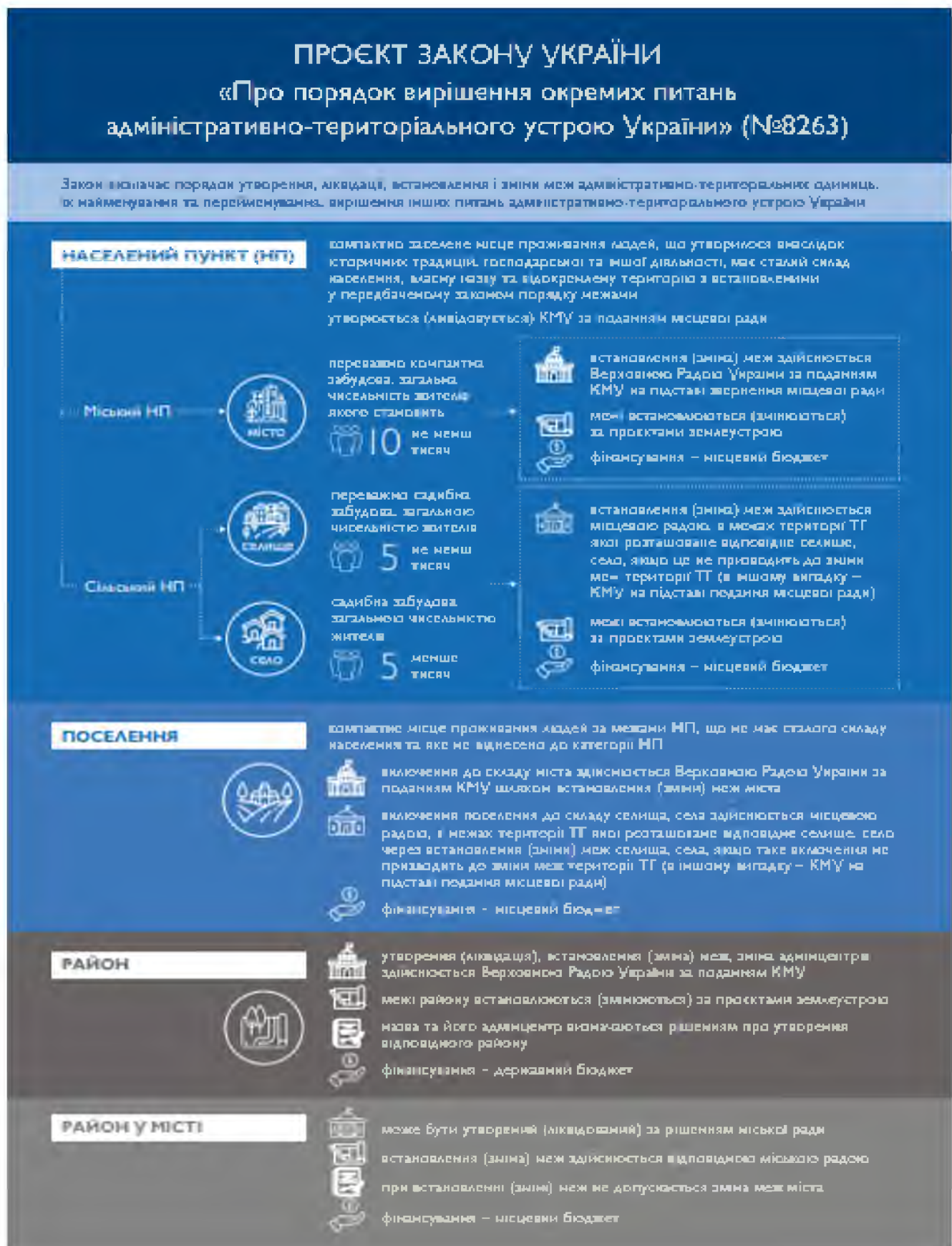


Рис.1.3. Основні положення проекту Закону України [37]

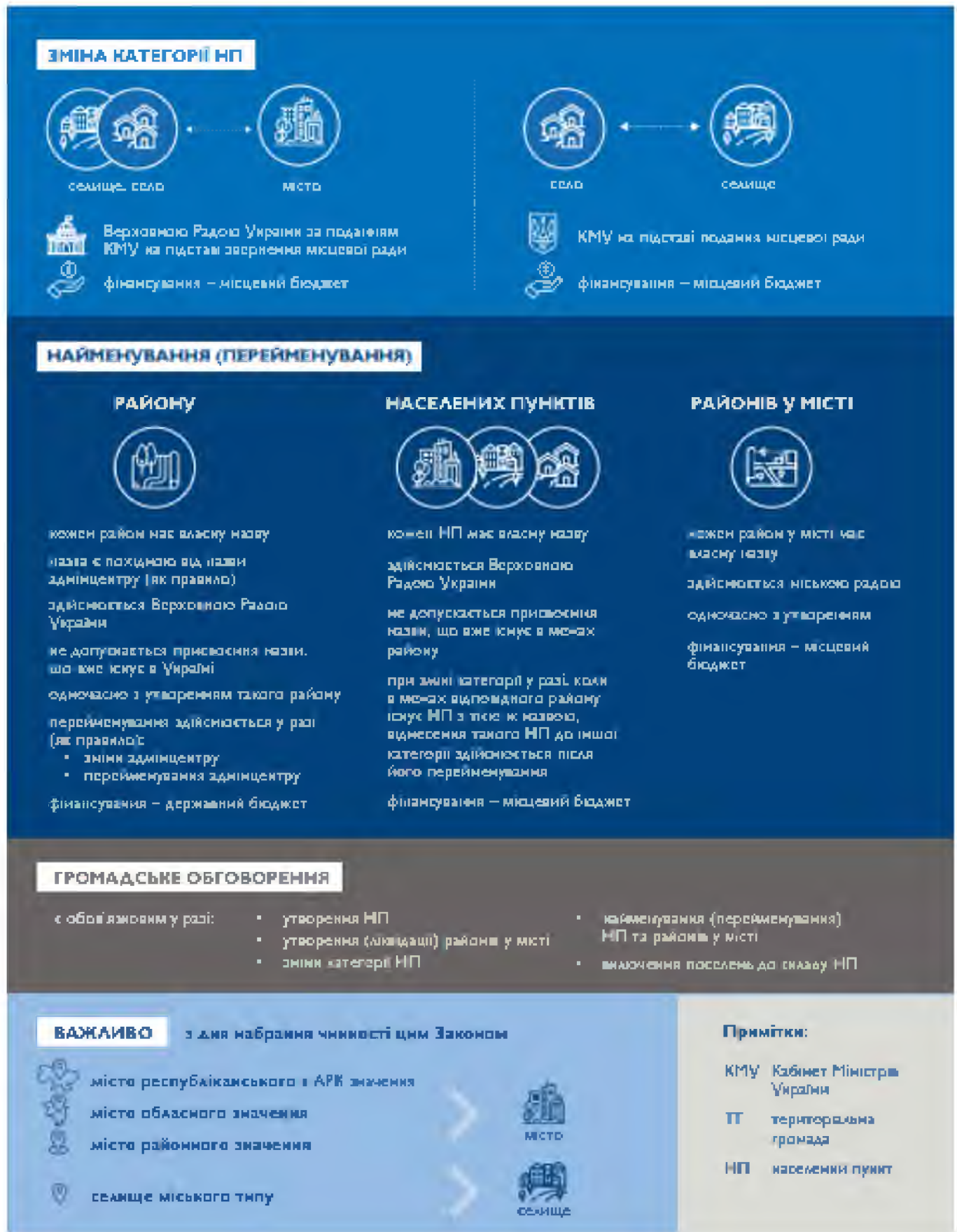


Рис.1.4. Основні зміни відповідно проєкту Закону України [37]

Другим фактором, який впливає на ціну земельних ділянок в населеному пункті, є рівень розвитку інфраструктури. Якщо земля знаходиться в населеному пункті з розвиненою інфраструктурою, такою як дороги, транспорт, електрика та водопостачання, то ціна може бути вищою, оскільки вона є більш зручною для будівництва та розвитку.

Третім фактором є ринкові умови. Якщо на ринку існує більше попиту на землю в певному населеному пункті, то ціна може зрости. Наприклад, якщо в населеному пункті розвивається промисловість або туризм, попит на землю може збільшитися, що призведе до зростання її ціни.

Окрім того, історичні та культурні фактори можуть вплинути на ціну землі в населеному пункті. Наприклад, якщо земля знаходиться в історичному центрі міста або біля пам'ятки архітектури, то це може зробити її більш привабливою для певних видів розвитку, таких як готелі, ресторани або магазини.

Окрім цих факторів, на ціну земельної ділянки в населеному пункті також можуть впливати зміни в законодавстві, зокрема зміни в податковому законодавстві або правилах забудови. Наприклад, уряд може змінити ставки податку на землю, що може вплинути на її ціну.

Також важливо враховувати конкуренцію між землевласниками та забудовниками. Якщо на певній земельній ділянці може бути побудовано багатоквартирний будинок або комерційний об'єкт, то це може збільшити її ціну через конкуренцію між потенційними забудовниками.

Усі ці фактори дозволяють зрозуміти, що роль населеного пункту визначається великою кількістю факторів. Тому при визначенні ціни на земельну ділянку в населеному пункті необхідно враховувати всі ці фактори та їх взаємозв'язки. Тільки тоді можна встановити реальну вартість земельної ділянки в певному населеному пункті.

#### **1.4. Огляд законодавчої бази та нормативних актів з питань земельного власності, зонування та планування населених пунктів**

Законодавча база та нормативні акти з питань земельного власності, зонування та планування населених пунктів є досить розгалуженими та складними, оскільки вони залежать від конкретної країни та її законодавства.

*Земельний кодекс* є основним нормативно-правовим актом, що регулює земельні відносини в Україні. Він містить загальні положення земельного права, визначає права та обов'язки власників землі, орендарів, користувачів та інших осіб, які здійснюють правовідносини з землею. [21] Крім того, Земельний кодекс містить норми щодо охорони та використання земель, порядок їх відчуження та придбання, землевпорядкування та землекористування.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. Він визначає засади планування і забудови територій. Відповідно ст. 2 вказаного закону «Планування і забудова територій - діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає [17]

- прогнозування розвитку територій;
- забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій;
- визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, транспортних, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів;
- встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності;
- розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів;
- реконструкцію існуючої забудови та територій;

- збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень;
- створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;
- створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;
- проведення моніторингу забудови;
- ведення містобудівного кадастру;
- здійснення контролю у сфері містобудування

Крім цього, в Україні існують інші нормативні акти, що регулюють земельні відносини та містобудівну діяльність, зокрема:

Закон України «Про земельний кадастр»;

Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»;

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

Закон України «Про природно-заповідний фонд України»;

Закон України «Про охорону культурної спадщини»;

Закон України «Про транспорт»;

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку затвердження планів зонування територій»;

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку здійснення землеустрою»;

Постанова Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»

тощо.

Основні принципи земельного права включають у себе певні засади (рис. 1.5.)

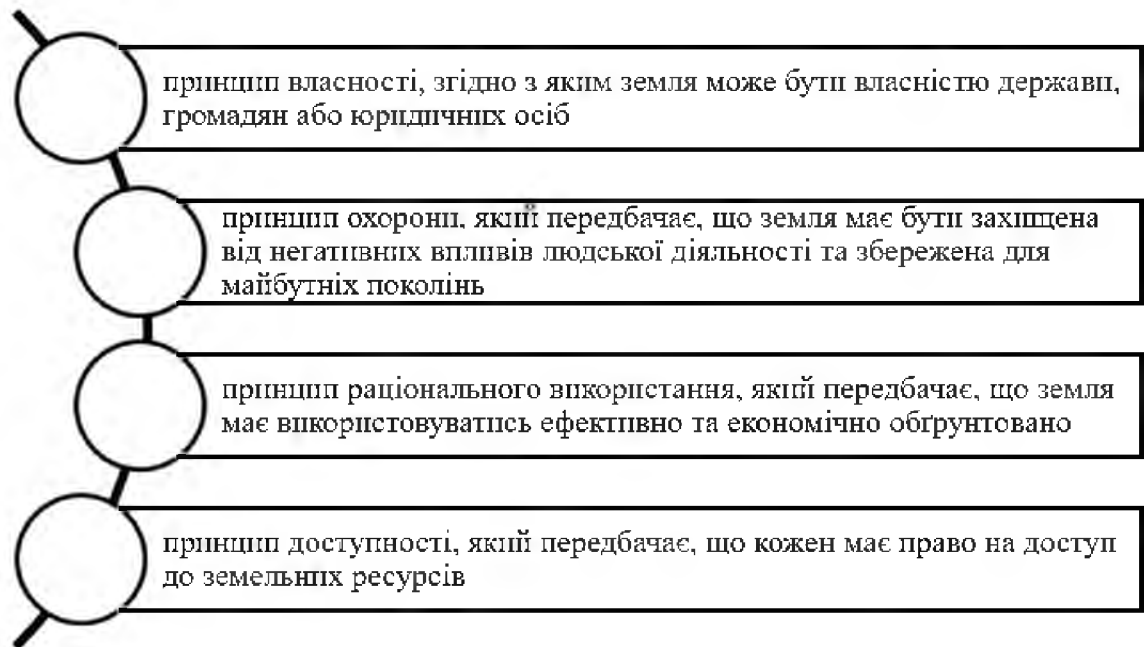


Рис. 1.5. Принципи земельного законодавства

Зонування територій передбачає поділ території на зони з різними функціональними призначеннями, що мають свої обмеження та вимоги до забудови та використання. Наприклад, можуть виділятися зони промислової забудови, житлової забудови, територій рекреації та відпочинку, зони екологічної безпеки тощо. Зонування дозволяє раціонально використовувати територію та запобігати конфліктам між різними видами діяльності, а також забезпечувати охорону довкілля та забезпечення безпеки мешканців. (рис. 1.6.)



Рис.1.6. Приклади зонування територій: зонування міста Бровари [25], зонування міста Скоп'є, різні зони показані різними кольорами. [26]

Планування населених пунктів передбачає створення та реалізацію планів розвитку населених пунктів, включаючи планування територій, розташування будівель та інфраструктури, зонування територій, охорону довкілля тощо. Планування населених пунктів дозволяє забезпечити раціональне використання території та ефективне розміщення інфраструктури, забезпечити зручні умови для життя та праці мешканців, забезпечити безпеку населення та охорону довкілля.



Рис. 1.7. Приклад планування території [27]

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17 червня 2020 р. передбачає справжню революцію у здійсненні просторового планування земель

Довгоочікуваний законопроект передбачає справжню революцію у здійсненні просторового планування земель:

➤ розроблення нової планувальної документації – комплексного плану просторового планування території територіальної громади, яка буде визначати вимоги щодо використання території як в межах, так і за межами населених пунктів;



затвердження вказаної документації буде здійснюватися сільськими, селищними, міськими радами;

- надання комплексному плану, генеральному плану населеного пункту, детальному плану території статусу не тільки містобудівної документації, а й документації із землеустрою, а розроблення такої документації буде допускатися виключно за участю сертифікованого інженера-землевпорядника;

- надання можливості за допомогою комплексного плану, генерального плану населеного пункту, плану детального планування: формувати земельні ділянки комунальної власності; вносити до Державного земельного кадастру відомості про земельні ділянки, сформовані до 2004 року;

- вносити до кадастру відомості про обмеження у використанні земель;

- внесення планувальних обмежень, які встановлюються містобудівною документацією («червоні», «жовті», «зелені» лінії тощо до Державного земельного кадастру;

- здійснення резервування земель, необхідних для будівництва суспільно-корисних об'єктів (доріг, мостів, ліній електропередачі тощо);

- можливість громад утворювати власні органи містобудування та архітектури, які зможуть видавати містобудівні умови та обмеження на всій території громади;

- можливість зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності без розроблення проектів землеустрою щодо їх відведення у разі, якщо нове цільове призначення узгоджується із функціональним зонуванням території, визначеним містобудівною документацією;

- підвищення розміру втрат сільськогосподарського виробництва, які сплачуються до місцевих бюджетів при зміні цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення (30% різниці у нормативній грошовій оцінці земельних ділянок після та до зміни цільового призначення);

- закріплення у нормах Водного та Земельного кодексів України норм, відповідно до яких прибережні захисні смуги вважаються встановленими за принципом «в силу закону» без необхідності розробленні додаткових документацій.

Ухвалення цього законопроекту дозволить забезпечити сталий розвиток територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, удосконалити управління у сфері землеустрою та містобудівної діяльності.[28]

Українська законодавча база та нормативні акти з питань земельного власності, зонування та планування населених пунктів регулюють використання земельних ресурсів, забезпечуючи належний рівень захисту прав власності на землю, раціональне використання території та охорону довкілля. Важливо пам'ятати про відповідальність за порушення земельного законодавства та нормативних актів у цій сфері, оскільки це може мати серйозні наслідки для землекористувачів та жителів населених пунктів.

### **1.5. Роль ринкової вартості земель у формуванні міського середовища: досвід зарубіжних країн**

Ринкова вартість земель є важливим елементом формування міського середовища у більшості країн світу. Відносно недавні реформи в цій сфері дозволяють дослідникам і фахівцям бути більш об'єктивними в оцінці ролі ринкової вартості землі у формуванні міського середовища. Розглянемо досвід зарубіжних країн у цій сфері.

Наприклад, у *Сполучених Штатах Америки*, якщо недостатньо власних коштів для придбання нерухомості за повну вартість, розумно скористатися банківським кредитуванням. Існує спеціальна категорія кредитів, пов'язаних з придбанням землі під будівництво приватного житлового будинку. Їх розділяють на кредит на землю (Land Loan), будівельний кредит (Construction Loan) та одноразовий кредит FHA (FHA One-Time Close Loan).

Крім того, в США ринкова вартість землі є основою для формування податків на нерухомість, що сприяє стимулюванню ефективного використання земельних ресурсів та підтримки сталих джерел доходів місцевих бюджетів. Багато міст використовують різні інструменти, такі як узгодження зонування землі, щоб забезпечити розумний розвиток міського середовища.

Податкове законодавство США вимагає, щоб кожен платник податків, незалежно від наявності постійної резиденції (грін-карти) або громадянства, сплачував щорічні податки на власність. Це необхідно робити двічі на рік - до 1 березня і 1 вересня.



Рис.1.8. Розмір податку на майно для кожного штату США на 2022 р [37]

У кожному штаті встановлюється власний податок на власність. Найвищий податок зафіксований у штаті Нью-Джерсі - 2,20% від повної вартості об'єкта щороку, середній показник по країні - 1,19%. Різниця в розмірі податку для кожного штату обумовлена різницею у законодавстві кожного з них. [29]

Якщо мова йде про придбання землі, то після укладення угоди купівлі-продажу покупець зобов'язаний одноразово сплатити податок на придбання майна, а потім регулярно сплачувати його один раз за півріччя.

Продаж ділянок відбувається на земельних аукціонах, від імені продавця виступає брокер. Середній підйом ціни ділянки під час торгів 20-25%.

Законом «Про національне управління земельними ресурсами» США прямо заборонено придбання державних земель нерезидентами країни. Приватні земельні ділянки продавати іноземцям дозволено (крім резидентів країн, віднесених до недружніх США). Існує контроль за цільовим використанням землі.

У *Великій Британії*, ринкова вартість земель також є ключовим елементом формування міського середовища. У багатьох містах використовуються різні інструменти, такі як податок на нерухомість, а також спеціальні зони платного паркування, що допомагають зменшити навантаження на міські дороги та стимулювати використання громадського транспорту.

У *Німеччині* ринкова вартість земель відіграє важливу роль у формуванні міського середовища через систему зонування земель, що забезпечує збалансований розвиток міста та дозволяє підтримувати рівень якості життя в міських районах.

Загалом, ринкова вартість земель є важливим елементом у формуванні міського середовища у багатьох країнах світу. Використання ринкової вартості земель дозволяє стимулювати ефективне використання земельних ресурсів, забезпечувати сталий розвиток міст та зменшувати негативний вплив на довкілля.

У той же час, необхідно пам'ятати про соціальні та екологічні наслідки використання ринкової вартості земель. В деяких випадках висока ринкова вартість земель може призвести до експлуатації земельних ресурсів та збільшення підвищення цін на житло, що може впливати на життя мешканців міста. Тому важливо забезпечувати баланс між економічними, соціальними та екологічними аспектами ринкової вартості земель.

Україна також не є винятком у використанні ринкової вартості земель у формуванні міського середовища. В нашій країні здійснюється реформа земельного ринку, що має на меті забезпечити більш ефективне використання земельних ресурсів та підвищення рівня якості життя населення. Досягнення успіху в цій сфері залежить від розумного використання ринкової вартості земель, збалансованого розвитку міст та забезпечення балансу між економічними, соціальними та екологічними аспектами.

Отже, ринкова вартість земель відіграє важливу роль у формуванні міського середовища у багатьох країнах світу. Її використання дозволяє стимулювати ефективне використання земельних ресурсів, забезпечувати сталий розвиток міст та зменшувати негативний вплив на довкілля. Однак, необхідно пам'ятати про соціальні та екологічні наслідки використання ринкової вартості земель та забезпечувати баланс між економічними, соціальними та екологічними аспектами.

Досвід зарубіжних країн показує, що успішне використання ринкової вартості земель залежить від належного регулювання та контролю з боку держави. У багатьох країнах світу існують різноманітні правові та регуляторні механізми, які допомагають забезпечити баланс між економічними, соціальними та екологічними аспектами використання земельних ресурсів.

Наприклад, в Німеччині існує поняття «містобудівний ландшафт», який відображає баланс між економічними, соціальними та екологічними факторами у розвитку міських територій. У Японії використовуються так звані «зони

містобудівного планування», які дозволяють забезпечити раціональне використання земельних ресурсів та балансувати між економічними та соціальними аспектами.

У світовій практиці також існують різноманітні інструменти для забезпечення балансу між економічними, соціальними та екологічними аспектами ринкової вартості земель. Наприклад, земельний податок може бути використаний для зменшення нерівності у використанні земельних ресурсів та стимулювання ефективного використання землі. Також можуть застосовуватись механізми ліцензування на земельні ділянки, обмеження на їх використання та встановлення вимог щодо збереження довкілля.

У багатьох країнах також існують механізми компенсації власникам землі за заборону використання її для певних цілей, які можуть відповідати соціальним чи екологічним потребам міста. Наприклад, в Швейцарії існує механізм "заставного земельного права", який дозволяє власникам землі зберігати власність на землю, але обмежує їх право на використання земельної ділянки, яка може бути використана для соціальних чи екологічних цілей.

У загальному рахунку, ринкова вартість землі може відігравати важливу роль у формуванні міського середовища, але вона повинна бути використана з урахуванням соціальних та екологічних наслідків. Важливо забезпечити баланс між економічними, соціальними та екологічними аспектами використання земельних ресурсів та забезпечити належне регулювання та контроль з боку держави.

## РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО ФОРМУВАННЯ МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА З УРАХУВАННЯМ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

### 2.1. Поняття та ознаки ринкової вартості земельної ділянки

Земля як частина природи є основою життєдіяльності людини. В той же час, як об'єкт нерухомості, земля - це і засіб виробництва, і предмет праці, оскільки в будь-якій сфері діяльності людина тією чи іншою мірою впливає на неї. Як засіб виробництва земля :

- 1) не є результатом попередньої праці;
- 2) просторово обмежена;
- 3) незамінна іншими засобами виробництва;
- 4) має постійне місце розташування;
- 5) не зношується при правильному користуванні;
- 6) територіально різноякісна;
- 7) характеризується специфічною корисністю кожної конкретної земельної ділянки;
- 8) має родючість і через це в сільському господарстві найбільш ефективно використовуються всі її корисні якості (рис. 2.1)

Таким чином, земля як об'єкт ринкових відносин займає унікальне положення у всій системі підприємницької діяльності людей та суспільства в цілому, що обумовлено її невідтворюваним характером і багатофункціональним призначенням.

Об'єктами земельних відносин є земля як природний об'єкт і природний ресурс; земельні ділянки; частини земельних ділянок. [5]



Рис. 2.1. Характеристика землі як засобу виробництва

В повсякденній практиці застосовуються терміни «земля» і «земельна ділянка». Проте ці поняття не взаємопов'язані та мають певні відмінності. Так, термін «земля» може використовуватися в тому випадку, коли йдеться про неосвоєну власність, а «земельна ділянка» означає частину території, на якій виконані якісь роботи (поліпшення), що дозволяють використовувати дану ділянку за цільовим призначення

Земельну ділянку можна розглядати як нерухоме майно (нерухомість) в наступних аспектах (Рис. 2.2)

Правовий статус земельної ділянки включає цільове призначення, дозволене використання, форму законного володіння.



Рис. 2.2. Правовий статус земельної ділянки [14]

Основним критерієм віднесення земельної ділянки до певної категорії є її цільове призначення.

Земельний кодекс України (надалі ЗКУ) визначає 9 категорій земель залежно від їхнього цільового призначення. Перелік категорій міститься в ст. 19 ЗКУ:

- 1) землі сільськогосподарського призначення;
- 2) землі житлової та громадської забудови;
- 3) землі заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- 4) землі оздоровчого призначення;
- 5) землі рекреаційного призначення;
- 6) землі історико-культурного призначення;
- 7) землі лісгосподарського призначення;
- 8) землі водного фонду;
- 9) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. [21]

Земельна ділянка має певні властивості, які викликають зацікавленість як у дійсного на відповідний час власника, так і у потенційного покупця. Саме наявність певних корисних властивостей викликає потребу виміряти їх в універсальній формі — грошовій.

Отже, земля перестала бути лише засобом виробництва, а й стала об'єктом ринкових відносин. Вона має свої характеристики, поділ за різними ознаками( за функціональним призначенням, за категоріями тощо), має свій правовий статус .



Поняття ринкової вартості земельної ділянки відіграє важливу роль у сфері нерухомості та земельних відносинах. Це поняття визначається як ринкова вартість, за якою земельна ділянка може бути продана або куплена на відкритому ринку, де діють принципи попиту і пропозиції.

Ринкова вартість земельної ділянки формується під впливом різних факторів і ознак, які важливо враховувати при її оцінці.

Ознаками ринкової вартості земельної ділянки є (рис.2.3.):



Рис. 2.3. Ознаками ринкової вартості земельної ділянки

**Розташування.** Географічне положення ділянки грає важливу роль у визначенні її вартості. Земельні ділянки, що знаходяться ближче до центральних районів міст або до інших важливих об'єктів (транспортні магістралі, торгові центри тощо), часто мають вищу ринкову вартість.

**Площа та форма ділянки.** Більші ділянки зазвичай мають вищу вартість, проте це також може залежати від їхньої форми. Ділянки з регулярною формою можуть мати більшу вартість порівняно з нерегулярними ділянками.

**Призначення та зонування.** Використання земельної ділянки (житлове, комерційне, промислове тощо) також сильно впливає на її ринкову вартість. Зонування міста або району, яке визначає дозволені види забудови та функціональне призначення, також важливо.

**Інфраструктура.** Наявність комунікацій, які забезпечують доступ до водопостачання, каналізації, електропостачання та інших важливих систем, може визначати вартість ділянки.

**Стан ділянки та ландшафту.** Рельєф, якість ґрунту, наявність водних об'єктів чи лісів на ділянці можуть впливати на її вартість.

**Економічна ситуація.** Загальна економічна кон'юнктура в регіоні або країні може вплинути на попит і пропозицію на ринку нерухомості, включаючи земельні ділянки.

**Попит та пропозиція.** Основний принцип ринкової вартості полягає у взаємодії попиту та пропозиції. Якщо попит на земельні ділянки перевищує їхню кількість, це може призвести до зростання їхньої вартості.

**Інвестиційний потенціал.** Можливість використання ділянки для інвестиційних цілей, будівництва об'єктів нерухомості та отримання прибутку також впливає на її вартість.

**Правові обмеження.** Наявність будь-яких правових обмежень, обтяжень або негативних факторів (наприклад, заборона на забудову) може вплинути на ринкову вартість земельної ділянки.

## **2.2. Фактори, що впливають на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах**

Формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах є складним процесом, який залежить від численних факторів. Розглянемо більш детально деякі з найважливіших факторів, які впливають на цей процес (рис. 2.4.):

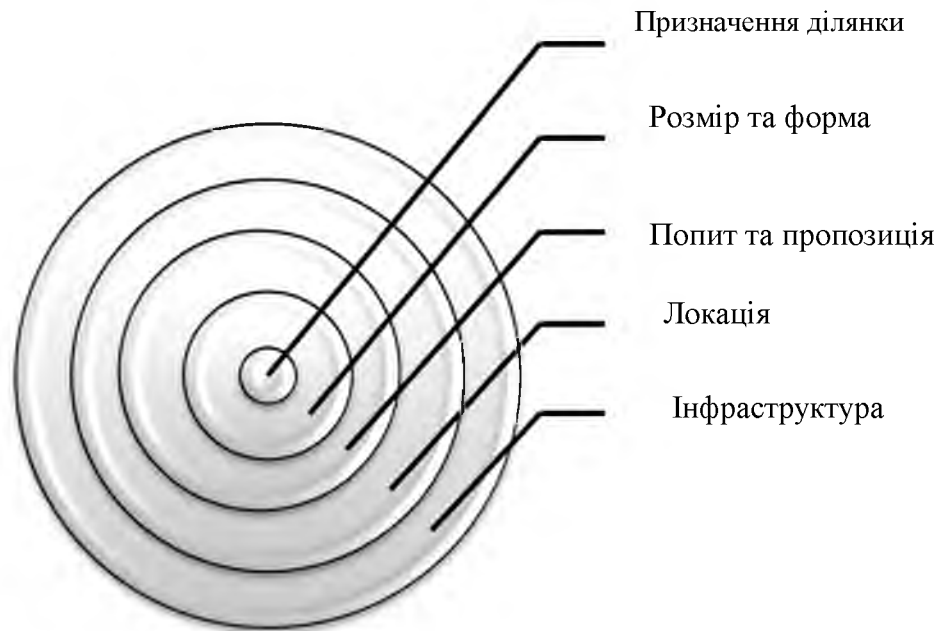


Рис. 2.4. Основні фактори впливу на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах

**Локація.** Географічне розташування земельної ділянки має величезний вплив на її вартість. Ділянки, розташовані в центрі міста чи недалеко від важливих інфраструктурних об'єктів (транспортні магістралі, торгові центри, освітні заклади тощо), часто мають вищу вартість. (Рис. 2.5)

**Природні умови.** Рельєф, якість ґрунту, наявність водойм, екологічний стан регіону - всі ці фактори можуть вплинути на вартість земельної ділянки. (Рис. 2.5)



Богатирська вулиця · 300 000 \$  
район Оболонський · за об'єкт  
Київ · 11 235  
закрите котеджне 954 грн ·  
містечко на березі 60 000 \$  
Дніпра, за сотку  
- всі комунікації,  
елітна забудова,  
повна  
інфраструктура,



Ділянка в Осокорках, 26 990 \$  
до метро Славутич за об'єкт  
5-6 км. · 1 010  
Електроенергія 861 грн ·  
проходить біля 2 699 \$ за  
ділянки. Закрита сотку  
вулиця, рівний доїзд,  
асфальт.

Земельна ділянка 35 554 000  
сот грн.  
с. Клузів поруч з  
церквою для  
будівництва  
житлового будинку  
0, 25 га та ведення  
особистого  
господарства 0, 1 га.

Продається ділянка 10400 \$  
4,8 с під забудову 10 власник  
км від Києва, 384 106  
грн.

Продаж земельної 350 000 \$  
ділянки під житлову за об'єкт  
збудову на вулиця · 13 108  
Бетонка, площа 19.5 613 грн ·  
сотки 17 949 \$  
Лебедівка за сотку

Рис.2.5. Приклади впливу локації земельної ділянки та наявності інфраструктури на її вартість

**Інфраструктура.** Наявність комунікацій, якості доріг, доступу до електроенергії, водопостачання, каналізації та інших інженерних мереж може суттєво впливати на вартість земельної ділянки.

**Призначення землі.** Від того, для яких цілей може бути використана земельна ділянка (житлове, комерційне, промислове, сільськогосподарське), залежить її вартість. Наприклад, земельні ділянки під комерційні об'єкти часто мають більшу вартість порівняно з житловими. (Рис. 2.6)



Продаж земельної ділянки комерційного призначення на вул. Героїв України, площа 100 кв.м  
5 800 \$ за об'єкт ·  
217 228 грн ·  
5 800 \$ за сотку  
вулиця Героїв України ·  
Вознесенськ



Продаж у власність земельної ділянки несільськогосподарського призначення, площею 0,0866 га, кадастровий номер: 4610137500:06:008:0246  
Початков а ціна реалізації 1 461 921,00 грн  
, що розташована за адресою: м. Львів, категорія земель - землі житлової та громадської забудови,  
вид використання земельної ділянки - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).



Продається частина 1 477 332 території колишнього ЖБИ №5 заводу ЖБИ №5 виробничий будинок за адресою м. Золотоноша Черкаська обл, вул Обухова 65. Площа ділянки 1,07 га. Можливість використання під будь який вид діяльності. Зокрема:

- під склади зберігання
- відстоювання техніки
- функціонування СТО



Продам участок 1,6 Га 4 801 329 на 97 км траси Київ-Одеса, Земля для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. На участку є нежитлова споруда 736м<sup>2</sup>,

Рис.2.6. Приклади вартості земельної ділянки відповідно призначення

**Розмір та форма ділянки.** Більші ділянки, як правило, мають вищу вартість, але також важливо, якісь з них вони мають форму. Розмір та конфігурація можуть визначати їхню придатність для певних видів забудови. (Рис. 2.7)

**Економічна ситуація.** Стан економіки регіону може вплинути на ринкову вартість земельних ділянок. Економічний ріст може сприяти зростанню вартості нерухомості, а економічний спад - призвести до зниження.



Земельний участок з будинком  
Чапаївка, Конча-Заспа, Київ,  
Голосіївський р-н, 37 соток з держ.  
актом и 40 соток у користуванні  
9 602 658 грн.



Земельний часток 5 соток, ліс, Київ  
асфальт, електрика  
1 181 866 грн.

Рис.2.7. Приклад впливу фактора розміру та форми ділянки на вартість земельної ділянки

**Правовий та регуляторний контекст.** Земельне законодавство, місцеві заборони чи обмеження на будівництво, податки на нерухомість та інші фактори правового характеру можуть впливати на вартість земельних ділянок.

**Соціально-культурні чинники.** Фактори, такі як демографічна ситуація, рівень життя, культурні та соціальні особливості регіону, також можуть впливати на попит на земельні ділянки.

**Попит та пропозиція.** Загальний попит на земельні ділянки в даному регіоні і пропозиція вільних ділянок також впливають на їхню вартість. Якщо попит перевищує пропозицію, це може підвищити ціни. На попит та пропозицію впливають, так чи інакше, всі розглянуті вище фактори.

«Попит та пропозиція на земельні ділянки» - це важлива тема в економіці, яка стосується взаємодії між кількістю земельних ділянок, які люди бажають купити (попит), і кількістю земельних ділянок, які доступні для продажу (пропозиція). Цей принцип базується на основних законах економіки та впливає на ціни та ринкові умови. (рис.2.8.)



Рис.2.8. Фактори впливу на попит і пропозицію на ринку земельних ділянок

Попит на земельні ділянки визначається різноманітними факторами:

**Економічні умови.** Стан економіки, рівень зайнятості, платоспроможність населення впливають на попит на нерухомість, включаючи земельні ділянки.

**Популяційний ріст.** Зростання населення призводить до більшого попиту на житло та комерційні земельні ділянки для будівництва.

**Розвиток інфраструктури.** Ділянки, розташовані ближче до важливих міських об'єктів, як-то школи, магазини, транспортні вузли, є більш привабливими.

**Зміни у використанні землі.** Іноді зміна зонування земель може зробити деякі ділянки більш привабливими для різних видів використання.

**Інвестиційний інтерес.** Інвестори можуть виявляти інтерес до земельних ділянок як засобу збереження вартості або для подальшої побудови та розвитку.

Пропозиція земельних ділянок також залежить від кількох факторів:

**Урядові політики.** Законодавство щодо земельних відносин, заборона або обмеження землеволодіння можуть впливати на кількість доступних ділянок.

**Географічне обмеження.** Фізичні обмеження, такі як рельєф місцевості та доступність до водойм, можуть обмежувати пропозицію.



*Процеси розподілу.* Методи розподілу земельних ділянок, аукціони чи державні надходження, можуть впливати на те, як ділянки потрапляють на ринок.

*Економічний контекст.* Вартість будівництва, податки, вартість утримання землі також впливають на рішення про продаж чи покупку.

Ці фактори взаємодіють між собою і можуть змінювати своє вплив у залежності від конкретних умов ринку та соціально-економічного контексту. Звичайно, досить суттєво на попит і пропозицію вплинула пандемія COVID-19.

Так, у зв'язку з карантинними обмеженнями та економічним спадом, попит на нерухомість знизилася. Багато компаній перейшли на роботу з віддалених місць, що призвело до зменшення попиту на комерційну нерухомість, таку як офісні приміщення. Що, звичайно, й негативно вплинуло на ринок земельних ділянок в містах.

За дослідженнями фахівців з ринку нерухомості, застій на українському ринку нерухомості почався у березні 2020 року, коли в країні запровадили перший карантин. Але вже у серпні 2020-го попит поступово почав відновлюватись, а ціни на нерухомість почали рости. [32] Попит, який був в очікуванні, почав себе реалізовувати, тобто почав зростати, а коли зростає попит, зростають ціни.

Найбільше зростання цін відбулося на вторинному ринку нерухомості – вони підвищились на 12,4%. Однокімнатні квартири на вторинному ринку подорожчали на 12,3%. Середня ціна такої однокімнатної квартири склала 1 515 227 гривень.

Вартість двокімнатних вживаних квартир підвищилися на 13,1%. Трикімнатні на – на 11,8%. Такий ріст цін експерти пов'язують з тим, що довіра до забудовників суттєво впала через недобудоване житло та банкрутство компаній.

Крім того, ринок первинної нерухомості гальмує реформа Державної архітектурно-будівельної інспекції, яка затягує процес видачі документів на будинки. Через це квартири у новобудовах не можуть ввести в експлуатацію, тому люди не готові чекати кілька років, щоб заїхати у квартиру. На ріст цін вживаних квартир впливають програми іпотеки.

Ціни на первинному ринку нерухомості зросли також – на 9,8%. Середня вартість квадратного метра в новобудовах Києва становить 29 тис. гривень, в будинках преміум-класу ціна за квадратний метр сягає 80 тисяч гривень, розповідає власник

компанії з управління продажів комерційної та житлової нерухомості Sell & win Igor Савін. [32]

«Купити квартиру з якісною інфраструктурою і найближче до Києва - 23-25 тис. гривень за квадратний метр, якщо ми говоримо про Київ, тобто 1200 доларів. Преміум-класу – 2,5-3 тисячі доларів за квадратний метр», – каже Савін.

Однокімнатні квартири в цьому сегменті за аналогічний період подорожчали на 10,8%. Двокімнатні – на 7,9%, трикімнатні – на 11,7%. Ще одна причина зростання цін на житло – підвищення цін на будівельні матеріали, додає Савін.

«Суттєвий факт, це ріст цін на матеріали. Матеріали подорожчали від початку року. Раніше це коштувало 13 тисяч гривень за тонну, сьогодні - 23 тисячі гривень. І робота в середньому на 20% подорожчала», – каже Савін. [32]

Від карантину «виграла» заміська нерухомість. Більшість людей почала звертати увагу на приватні будинки. Це своєю чергою спричинило підвищення цін на землю: «Люди, які хочуть об'єму, комфорту, задумалися про заміську нерухомість. Пішов різкий підйом продажу землі, приватних будинків», – каже Савін.

Звичайно, на ринок нерухомості, в т. ч ринок земельних ділянок, суттєво впливає воєнний стан в країні.

Як стверджують експерти в сфері нерухомості, «упродовж передвоєнного 2021 року пропозиція нового житла в Україні досягла піку. В експлуатацію було введено 11,4 млн м<sup>2</sup> житла, що стало найвищим показником за останні 30 років.» [33] «2022 рік також починався жваво і міг би продовжити цю тенденцію. До початку війни темпи введення нового житла в експлуатацію залишалися на рівні 2021 року. За перші півтора місяця загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, становила майже п'яту частину майбутнього річного обсягу.»

Після повномасштабного вторгнення практично всі забудовники призупинили роботу на будівельних майданчиках: деякі – на кілька тижнів, а деякі не відновили будівельні роботи й досі. Як результат, у 2022 році загальна площа введеного в експлуатацію житла становила 7,1 млн м<sup>2</sup> (18 300 приватних будинків і 74 300 квартир), що на 38% менше, ніж у 2021 році.

Скорочення обсягів нової пропозиції відбувалося практично по всій території України, за винятком кількох областей. Найбільшого спаду в будівництві зазнали

східні та південні області: там обсяги введення в експлуатацію нового житла впали на 70–90% порівняно з попереднім роком.

Не тільки ризики фізичної безпеки вплинули на спад темпів будівництва в Україні. Суттєве зростання курсу валют і висока інфляція значно зменшили купівельну спроможність населення. А вартість будівництва зростає.

Тому більшості девелоперських проєктів, особливо на початковій стадії, для продовження будівництва не вистачало коштів покупців/інвесторів. Окрім того, після руйнування частини промислових підприємств на ринку панувала нестача будівельних матеріалів та їх логістики.

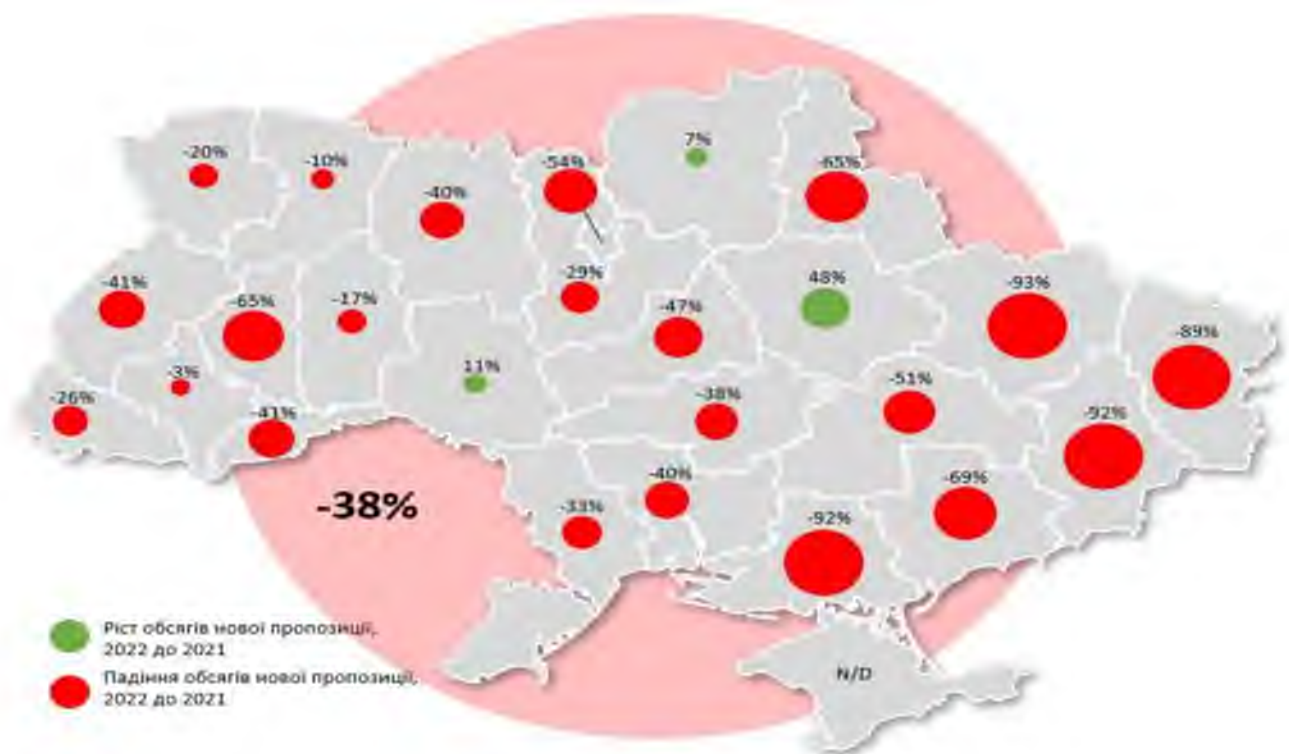


Рис. 2.9. Динаміка обсягів нової пропозиції на ринку житлової нерухомості України, 2022-й до 2021 року. Джерело: Державна служба статистики, аналіз ЕУ[36]

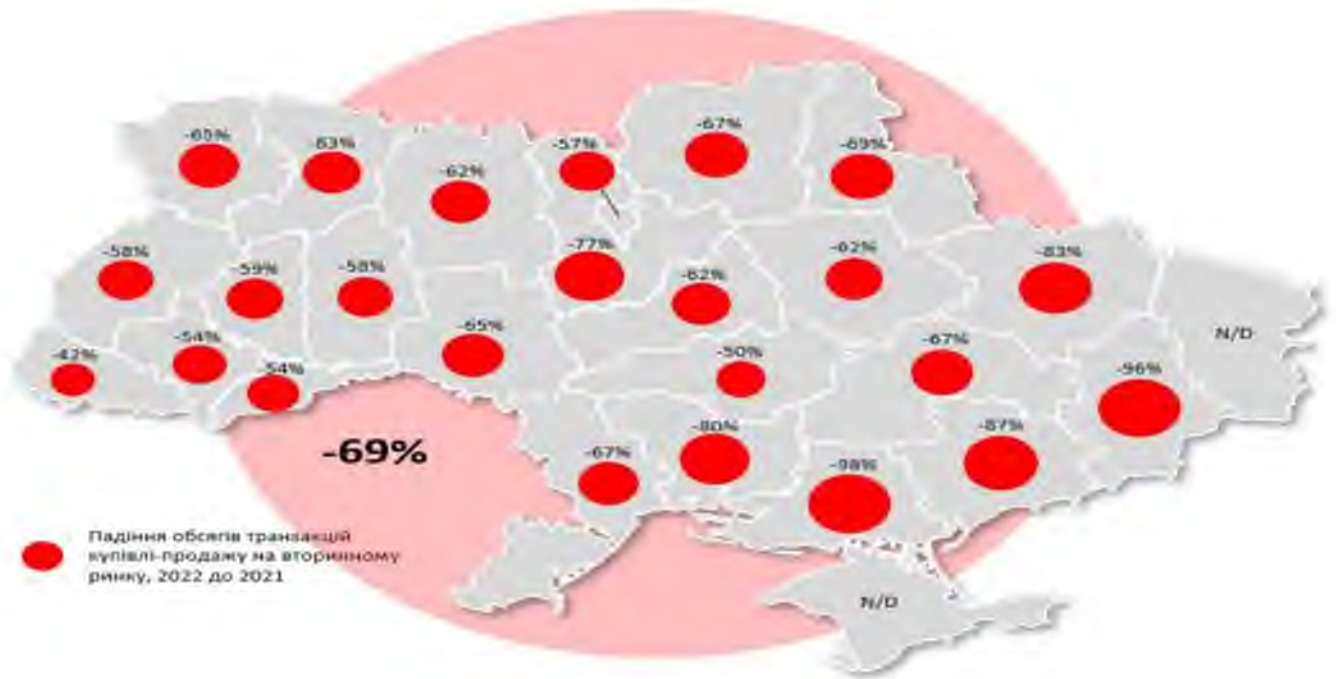


Рис. 2.10. Динаміка кількості укладених угод купівлі-продажу житла на вторинному ринку України, 2022-й до 2021 року[36]

Найтяжчою проблемою на ринку житлової нерухомості багатьох регіонів стали масові ракетні та артилерійські обстріли. Внаслідок активних бойових дій станом на вересень 2022 року було зруйновано або пошкоджено 74,1 млн кв. м житла, що становило більше 7% усього наявного житлового фонду.

Масштаби руйнувань величезні. Тільки за наявними даними, вони перевищують обсяги усього нового житла, введеного в експлуатацію за останні сім років. Враховуючи масовість ракетних обстрілів в останні місяці року, а також неможливість підрахунку збитків в окупованих районах, обсяги руйнації житла будуть ще більшими.

Війна змусила людей більш обґрунтовано ставитися до покупок, тим паче таких масштабних, як купівля житла. У перші місяці війни транзакції у секторі житлової нерухомості не відбувались ще й тому, що в учасників ринку не було доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. З травня 2022 року реєстри почали поступово відкривати, що стало початком хоч і повільного, але відновлення попиту. Однак, з огляду на невизначеність та фізичні й економічні ризики, більшість потенційних покупців/інвесторів зайняли вичікувальну позицію, незалежно від регіону.

Як зазначають опитані забудовники, попит на квартири на первинному ринку становить лише 30% від довоєнних обсягів у західних областях, тоді як у Києві загальний попит становить 10–20% від довоєнних обсягів.

На вторинному ринку схожі тенденції: кількість укладених угод купівлі-продажу квартир та житлових будинків в Україні протягом 2022 року склала 101 000 транзакцій – лише третину минулорічного обсягу. Аналогічна динаміка у більшості регіонів країни, із трохи меншим спадом (-40–60%) у відносно безпечніших областях Центральної та Західної України та найбільшим падінням купівельної активності (-70–90%) на Сході та Півдні.

Ринок нерухомості України є одним із секторів економіки, ціни на якому історично формувались в іноземній валюті. Тому українські інвестори досить часто вкладаються в нерухомість, вважаючи її безризиковою.

Станом на кінець 2022 року на ринку купівлі-продажу житла немає чіткої тенденції в динаміці цін. З одного боку, має місце зростання витрат на будівництво через руйнування деяких заводів – виробників будівельних матеріалів, ускладнення ланцюгів постачання сировини, девальвацію гривні та додаткові витрати на забезпечення роботи під час відключень електроенергії. З іншого – обмежений попит не дає забудовникам значно підвищити вартість продажу квартир.

Динаміка цін на продаж та оренду житла суттєво відрізнялась у різних регіонах країни. У більшості західних і північно-західних регіонів України, а також в областях з великим потоком внутрішньо переміщених осіб (Запорізька, Миколаївська, Дніпропетровська), ціни на квартири усіх класів зростали або залишалися на приблизно минулорічному рівні. На решті території країни житло стало в середньому на 2–10% дешевшим (із найбільшим падінням до 20% у Харківській області).

На вторинному ринку ситуація ще більш неоднозначна, адже власники надають перевагу вичікувальній позиції, щоб не втратити можливий дохід від продажу на тлі спаду ринку. Проте у разі реальної зацікавленості власники нерідко йдуть на поступки покупцям, яких зараз і так небагато.

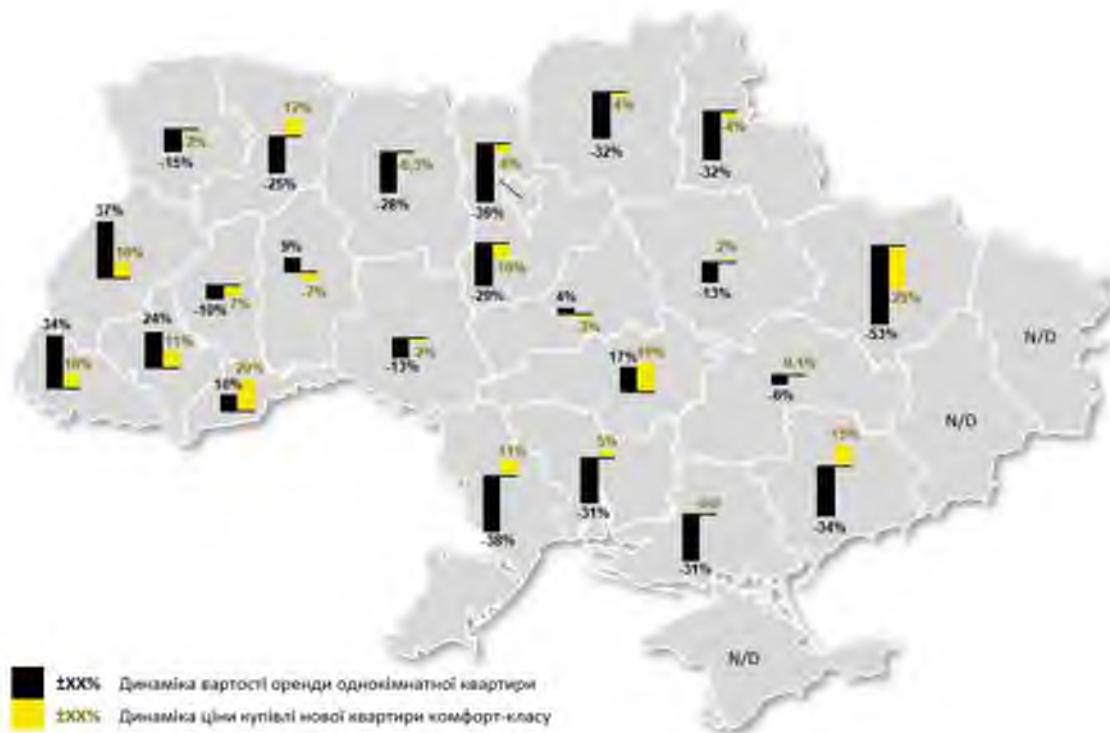


Рис. 2.11. Динаміка середніх цін (в доларах США) на оренду та купівлю квартир по областях, грудень 2022-го до грудня 2021 року. [32]

У 74% новобудовах України продовжують працювати відділи продажів. Найбільше у Тернопільській області – 97,1%, Чернівецькій – 96,3% та Закарпатській – 96,2%. Найбільшою вартістю за м2 залишається у Києві — 57 059 грн, у Закарпатській та Львівській областях – 42 334 грн та 40 717 грн відповідно

### Середня вартість за м2 в новобудові

Порівняння зміни ціни у липні 2023 року до липня 2022 року



\*За даними Європейського банку реконструкції та розвитку (ЄБРР) за липень 2023 року

Рис.2.12 [32]

### Середня вартість за м2 в новобудові

Порівняння зміни ціни у липні 2023 року до червня 2023 року



Вінницька	27 470 ₪	+0%	Дніпропетровська	26 020 ₪	+0,2%
Житомирська	25 790 ₪	-1%	Одеська	28 350 ₪	+0,2%
Тернопільська	25 280 ₪	+8,8%	Запорізька	34 080 ₪	+3,2%
Хмельницька	23 625 ₪	+8,8%	Івано-Франківська	28 710 ₪	+6,2%
Львівська	42 334 ₪	+1,7%	Кіровоградська	25 210 ₪	+0,2%
Чернігівська	25 080 ₪	+1,2%	Волинська	27 790 ₪	+0,8%
Харківська	29 545 ₪	+0,4%	Миколаївська	30 280 ₪	-0,5%
Сумська	23 806 ₪	+1,2%	Полтавська	30 270 ₪	+1,3%
Рівненська	27 984 ₪	+2,8%	Закарпатська	42 330 ₪	+3,0%
м. Київ	37 080 ₪	+1,0%	Черкаська	28 200 ₪	+0,2%
Київська	38 358 ₪	+0,2%	Чернівецька	32 170 ₪	+0,2%

\*За даними Європейського банку реконструкції та розвитку (ЄБРР) за липень 2023 року

Рис. 2.13. [32]

Найменше м<sup>2</sup> коштує у Хмельницькій області - 23 625 грн, Сумській- 23 806 грн та Чернігівській - 25 080 грн.

За словами експертів «очікується, що в 2023 році забудовники продовжать зосереджувати всі ресурси на проєктах на завершальній стадії будівництва, буму

нових проєктів найближчим часом не передбачається. У разі продовження затримки існуючого будівництва та відкладення нових проєктів у середньостроковій перспективі на ринку виникне дефіцит пропозиції житлових площ» [36]

Звичайно, всі ці обставини прямо впливають на попит і пропозицію щодо земельних ділянок та, в свою чергу, на вартість ділянок.

Щодо попиту, то зважаючи на низьку купівельну спроможність та загальну невизначеність на ринку, у короткостроковій перспективі значних позитивних змін не прогнозується. Після повного завершення війни та стабілізації економіки відбудеться поступове відновлення купівельної активності. Тоді ж на ринку житла може спрацювати відкладений попит. Внутрішньо переміщені особи, які залишаються на своїх теперішніх місцях проживання, також, вірогідно, розглянуть можливість придбати власне житло. У довгостроковій перспективі відновлення попиту залежатиме від темпів макроекономічної стабілізації після війни.

### 2.3.Методи оцінки ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах

Методи оцінки ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах можуть варіюватися в залежності від конкретних умов, даних та правового середовища кожної країни чи регіону.

Оцінка земельної ділянки проводиться відповідно до таких методичних підходів (рис. 2.14):

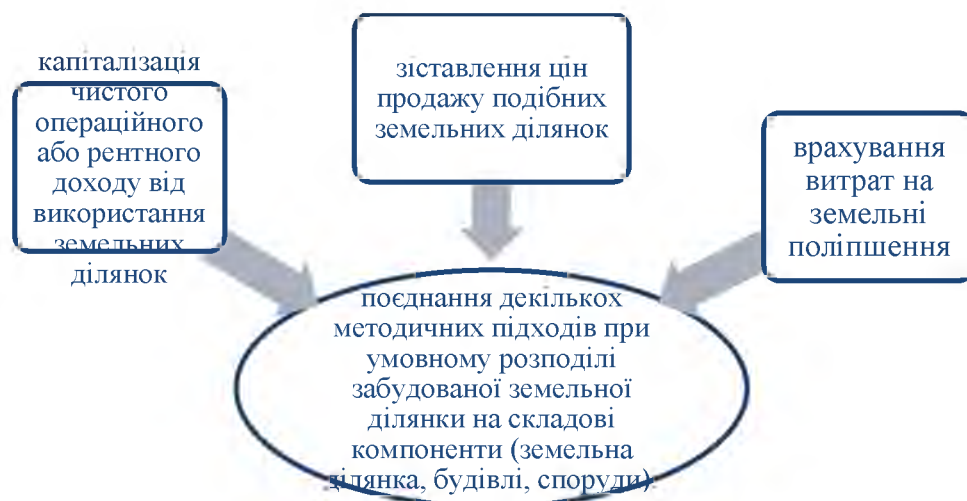


Рис. 2.14. Методичні підходи оцінки земельної ділянки [13]



При проведенні експертної оцінки слід використовувати не менше трьох методичних підходів, причому обов'язковим є застосування методичного підходу, що ґрунтується на грошовій оцінці нормативній.

***Методичний підхід, що ґрунтується на зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок***

Суть даного методичного підходу полягає у тому, що оцінювач має проаналізувати різниці між земельною ділянкою, яка підлягає оцінці, та аналогічними земельними ділянками. Після встановлення ціни продажу за один квадратний метр, він вносить коригуючі зміни у цю ціну враховуючи відмінності в характеристиках земельних ділянок-аналогів: їх правовий статус, умови та дату продажу, місцезнаходження, фізичні параметри, спосіб використання прилеглої території, обмеження щодо використання та забудови. Якщо корисні характеристики земельної ділянки-аналога перевищують відповідні параметри земельної ділянки, що оцінюється, то ціну останньої слід знизити. В разі коли характеристики земельної ділянки-аналога менше, ніж відповідні параметри оцінюваної ділянки, її ціна підвищується.

Основою визначення оцінної вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок є ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.  
(рис. 2.15)



Рис. 2.15. Фактори, що впливають на вартість земельної ділянки

Визначення оцінної вартості земельної ділянки шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок передбачає зіставлення цін продажів кількох подібних земельних ділянок, тому кінцева величина оцінної вартості визначається як середнє значення для ранжованого ряду варіантів значень (без урахування найбільшого та найменшого) або найпоширеніше значення серед отриманих результатів.[13]

Наприклад, вартість земельної ділянки, розташованої на вул.Лермонтова, 137 в селищі Бортничі у Дарницькому районі м. Києва, вказаним методом розраховується шляхом внесення поправок (таблиця 1.1)

Таблиця 1.1

## Корегувальна таблиця

Найменування параметрів	Земельна ділянка, що оцінюється	Земельні ділянки аналоги			
		1000	1000	1000	800
Вихідна інформація: площа м <sup>2</sup>	1000	1000	1000	1000	800
Ціна пропозиції, грн.		373 574	456 889	456 889	241 882
ціна 1м <sup>2</sup>		373.57	456.89	456.89	302.35
Поправки: 1) правове відношення	власність	власність	власність	власність	власність
%		0	0	0	0
грн.		0.00	0.00	0.00	0.00
відкоригована ціна		373.57	456.89	456.89	302.35
2) умови продажу	продаж	пропозиція	пропозиція	пропозиція	пропозиція
%		-10	-10	-10	-10
грн.		-37.36	-45.69	-45.69	-30.24
відкоригована ціна		336.21	411.20	411.20	272.11
3) дата пропозиції		30.10.2019	30.10.2019	30.10.2019	30.10.2019
%		0	0	0	0
грн.		0.00	0.00	0.00	0.00
відкоригована ціна		336.21	411.20	411.20	272.11
4) Фізичні характеристики (конфігурація, рельєф)	прямокутник, рівнинний	наближена до прямокутника, рівнинний	прямокутник, рівнинний	прямокутник, рівнинний	прямокутник, рівнинний
%		0	0	0	0
грн.		0.00	0.00	0.00	0.00
відкоригована ціна		336.21	411.20	411.20	272.11
5) Місцезнаходження	масив Бортничі	масив Бортничі	масив Бортничі	масив Бортничі	масив Бортничі
%		0	0	0	0
грн.		0.00	0.00	0.00	0.00
відкоригована ціна		336.21	411.20	411.20	272.11
6) Інженерне облаштування	відсутнє	відсутнє	електромережа, газопровід	газопровід, асфальтований під'їзд	відсутнє
%		0	-20	-30	0
грн.		0.00	-82.24	-123.36	0.00

відкоригована ціна		336.21	328.96	287.84	272.11
7) Використання прилеглої території	зона затоплення паводком	зона зат-ня паводком	підтоплення відсутнє	підтоплення відсутнє	зона затоплення паводком
%		0	-10	-10	0
грн.		0.00	-32.90	-28.78	0.00
відкоригована ціна		336.21	296.06	259.06	272.11

Аналізуючи дані таблиці 1.3, бачимо, що ціна продажу 1 м<sup>2</sup> земельних ділянок, які можна вважати аналогами об'єкта оцінки, коливається від 259.06 до 336.21 грн. Так як значення вибірки не повторюються вартість одного метра квадратного земельної ділянки, відповідно до п.8 Методики експертної грошової оцінки, розраховується як медіанне значення - середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень).

Складаємо ранжований ряд з отриманих даних таблиці 1.2.

Таблиця 1.2

## Ранжований ряд

№ з/п	1	2	3	4
Вартість, грн./кв.м	259.06	272.11	296.06	336.21

Відкидаємо з цього ряду мінімальне та максимальне значення, тобто 259.06 та 336.21. Вартість одного метра квадратного земельної ділянки в грн. дорівнюватиме:

$$\text{Цкв.м.з.} = (272.11 + 296.06) : 2 = 284.09 \text{ грн.}$$

Знаючи вартість одного метра квадратного земельної ділянки розраховуємо її загальну вартість. Площа оцінюваної земельної ділянки становить 1000 кв.м.

Виходячи з вище викладеного, проводимо розрахунок ринкової вартості земельної ділянки, яка буде дорівнювати:

$$\text{Цз.д.} = 284.09 \times 1000 = 284090.00 \text{ грн.}$$

**Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу**

Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу, передбачає ефективне використання земельної ділянки (фактичне чи умовне) з урахуванням обтяжень та обмежень щодо її використання. В основі методичного підходу лежить принцип доданої прибутковості, що не пов'язана із земельними поліпшеннями, тобто, вартість земельної ділянки відображає її спроможність приносити дохід у майбутньому.

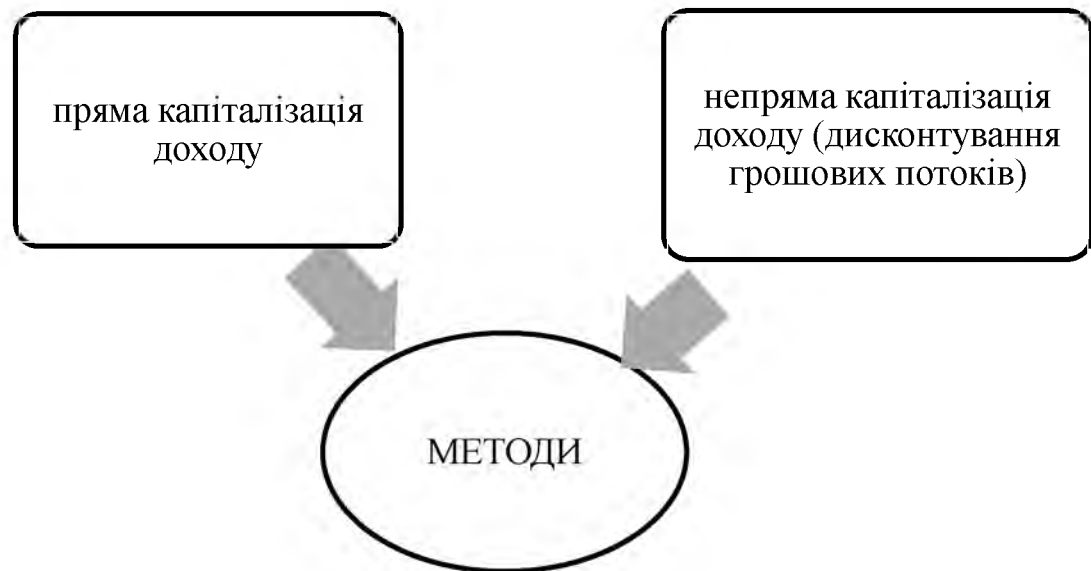


Рис.2.16.Методи даного підходу

Метод прямої капіталізації застосовується у випадках, коли прогнозований річний чистий дохід є постійним і не має чітко вираженої тенденції до зміни, період його отримання не обмежено у часі.

Метод непрямої капіталізації доходу застосовується у випадках, коли прогнозовані грошові потоки від використання земельної ділянки є неоднаковими за величиною або непостійними протягом визначеного періоду прогнозування.

Методичний підхід, що ґрунтується на врахування витрат на спорудження об'єктів нерухомості на земельній ділянці

Метод оцінки, заснований на врахуванні вартості спорудження об'єктів нерухомого майна на конкретній земельній ділянці, застосовується для оцінки забудованих (або майбутніх забудованих) земельних ділянок з урахуванням їх ефективного використання, будь то фактичного або потенційного.

За цим підходом оцінна вартість земельної ділянки визначається як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки (або капіталізованим чистим річним доходом від її використання) та всіма витратами на спорудження об'єктів нерухомого майна.

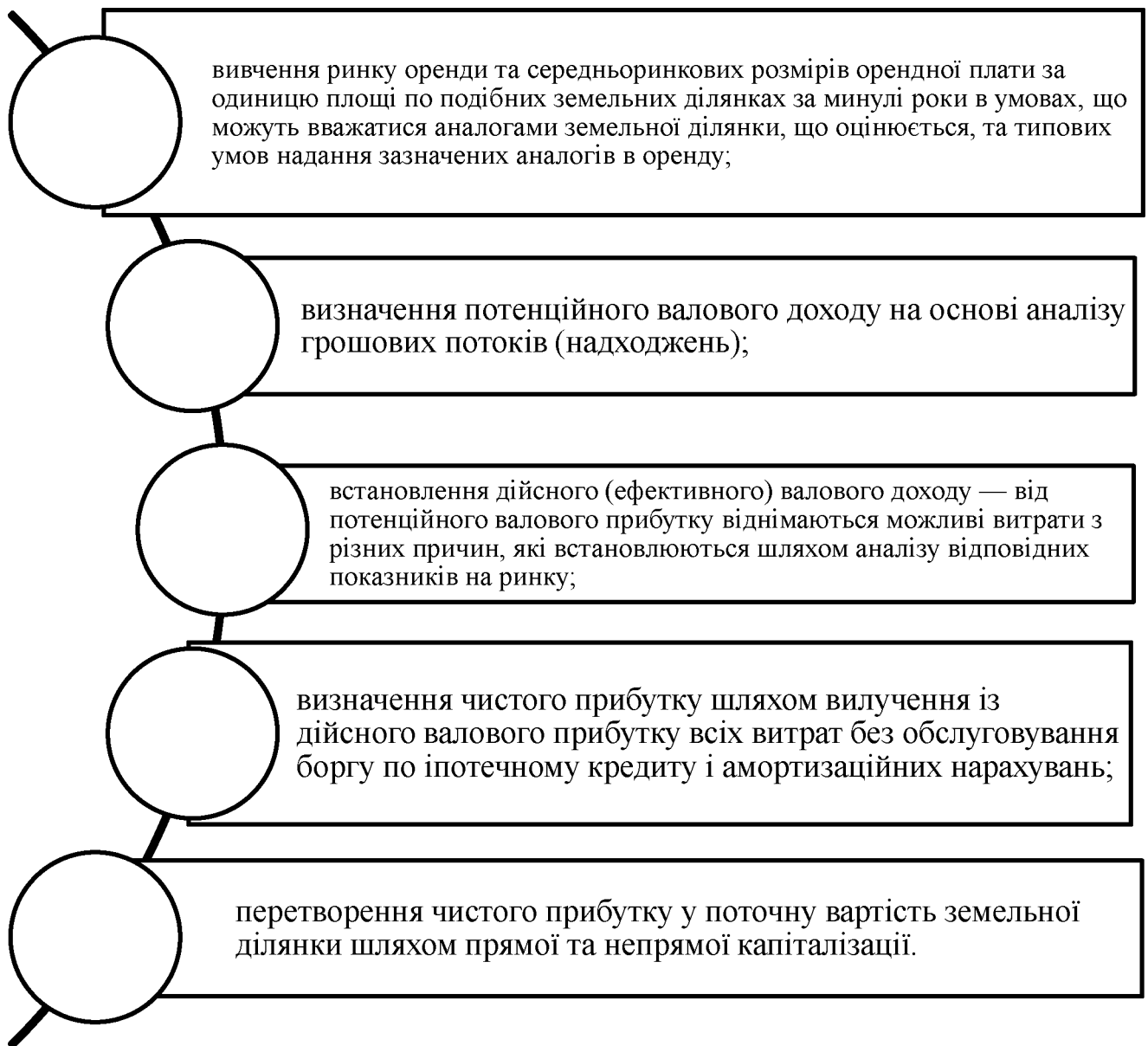


Рис.2.17. Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу [13]

Таким чином, загальний алгоритм застосування даного методичного підходу передбачає:

1) по-перше, визначення ринкової вартості забудованої земельної ділянки. При цьому можливо застосування, з одного боку, методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, але, що є принциповою відмінністю описаного раніше методичного підходу, саме забудованих земельних ділянок, тобто враховується як вартість землі, так і вартість об'єктів нерухомого майна, що розташоване на ній; а з другого — застосування методичного підходу, що

ґрунтується на капіталізації чистого доходу, але знову таки — капіталізації чистого доходу від забудованої земельної ділянки;

2) по-друге, визначення витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна, які повинні містити вартість будівництва (з урахуванням зносу будівель, споруд), включаючи прибуток забудовника і витрати, пов'язані з будівництвом та обслуговуванням будівель, споруд;

3) по-третє, визначення ринкової вартості земельної ділянки, як залишок між вартістю забудованої земельної ділянки та витратами на спорудження на ній об'єктів нерухомого майна.

Отже, існують 3 підходи визначення експертної грошової оцінки земель, які мають свої особливості та певні умови, за яких обирається той чи інший підхід для визначення експертної грошової оцінки землі. На практиці при проведенні експертної оцінки слід використовувати не менше трьох методичних підходів, причому обов'язковим є застосування методичного підходу, що ґрунтується на грошовій оцінці нормативній. [13]

### РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНИЙ АНАЛІЗ ВПЛИВУ ФАКТОРІВ НА ФОРМУВАННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ

#### 3.1. Характеристика об'єкта оцінки

Характеристика об'єкта оцінки земельної ділянки включає в себе опис та аналіз різних аспектів, що впливають на її вартість та використання. Оцінка земельної ділянки вимагає врахування різноманітних параметрів та факторів, які можуть впливати на її ціну та потенційне використання.

Об'єкт оцінки – земельна ділянка площею 212 м<sup>2</sup>, яка розташована за адресою: Київська область, Броварський район, с. Погреби, вулиця Майданівська

Погреби - село, розташоване у Броварському районі Київської області. Розташоване за 2 км на північ від житлового масиву Вигурівщина-Троещина м. Києва. Межує на північному сході з селом Зазим'я. На сході і південному сході оточене мішаним лісом, із заходу і півночі — розташовані придеснянські луки. На території села зафіксовані найнижча (близько 93 м) та найвища (149,9 м) точки Броварського району. Нині тут проживає 2790 чоловік. Загальна площа землі в адмінмежах колишньої Погребської сільської ради — 2475,8 га. [26]

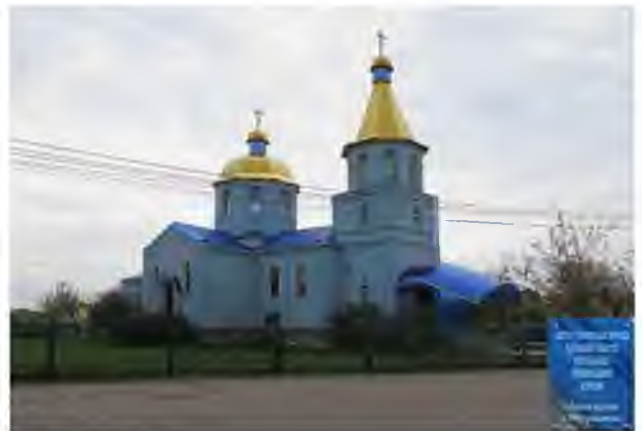


Рис.3.1 с. Погреби [ 26]



Земельна ділянка (кадастровий номер: 3221286401:01:049:0042) знаходиться у комунальній власності Зазимської сільської ради згідно інформації з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (Публічна кадастрова карта). (рис. 3.2.)



Рис. 3.2. Місцезнаходження земельної ділянки на Публічній кадастрова карта

Цільове призначення земельної ділянки: Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (07.01).

Рельєф ділянки рівнинний, конфігурація – типова. Небезпечних геологічних явищ не виявлено. Заболоченості немає.

Обмеження у використанні земельної ділянки та права третіх осіб на неї – не встановлені.

### ***Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки***

Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки дозволяє визначити найбільш прибуткове та конкурентноспроможне її використання - тобто те використання, якому відповідає максимальна вартість об'єкту. Найбільш ефективно використання земельної ділянки повинне відповідати наступним критеріям (рис.3.3.)



Рис. 3.3. Критерії ефективного використання земельної ділянки

### ***Використання, дозволене законодавчо***

У відповідності з матеріалами із землеустрою та згідно з інформації з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (Публічна кадастрова карта), земельна ділянка відведена Зазимській сільській раді для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення. Згідно цих матеріалів вищенаведений варіант використання на дату оцінки є кінцевим і в подальшому іменується «Дозволеним використанням».

### ***Фізично можливі варіанти використання***

Земельна ділянка, що розглядається, має площу 212 м<sup>2</sup> та типову конфігурацію. Фізичні характеристики ділянки (розмір, конфігурація) не накладають обмежень на можливі варіанти її забудови. Зручні під'їзні шляхи.

При визначенні ринкової вартості земельної ділянки оцінювачі керувалися принципом найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки.

Найкращим та найбільш ефективним визнають таке використання, яке дозволено з юридичної точки зору, фізично можливе, фінансово обґрунтоване і економічно ефективне (забезпечує найвищий прибуток на інвестований капітал власника).

***Фізична можливість:*** результат аналізу фізично реальних способів використання земельної ділянки, виходячи з фізичних обмежень та характеристик

земельної ділянки, інженерно-технологічних параметрів, достатністю розміру та таке інше.

Інженерно – геологічні, фізичні умови земельної ділянки задовільні і не накладають обмежень фізичного характеру.

**Фінансова обґрунтованість:** результат аналізу того, які з можливих інвестиційних проектів, у рамках чинного законодавства, приведуть до одержання максимального чистого доходу.

Аналізуючи найкраще та найбільш ефективне використання об'єкту оцінки, Оцінювачі приймали до уваги наступні обставини: стан ринку нерухомості; розташування земельної ділянки в межах області та району; розташування земельної ділянки в межах населеного пункту; розташування земельної ділянки відносно транспортної інфраструктури; наявності реальної можливості облаштування ділянки всіма необхідними складовими інженерної інфраструктури; пішохідна доступність до громадського центру, різноманітних комунальних, культурних, комерційних та інших закладів; наявність обмежень і обтяжень на земельну ділянку; стан та характер земельних поліпшень; існуючі вимоги щодо забудови земельної ділянки та ведення іншої комерційної діяльності.

#### ***Варіант використання, що забезпечує максимальний дохід***

Аналіз ринку нерухомості, що склався на території Броварського району місця розташування об'єкту оцінки і в Київській області зокрема, встановлене функціональне зонування території населеного пункту, існуючі вимоги щодо забудови земельної ділянки і наявні об'єкти інфраструктури в даній зоні, враховуючи фізичні характеристики ділянки, приймаючи до уваги споживчі властивості земельної ділянки і вид господарської діяльності, а також право- установчі документи на землю дає оцінювачам можливість зробити висновок, що найкращим та найбільш ефективним використанням ділянки є цільове використання, а саме – для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.

Місце розміщення земельної ділянки та запропонований напрямок використання на цій ділянці, а також те що ділянка перебуває у комунальній власності дозволяє розглядати її як об'єкт продажу на первинному ринку.

### 3.2. Розрахунок експертної оцінки земельної ділянки в с. Погреби Броварського р-ну Київської області

Відповідно до «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р № 1531, та «Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженого наказом Держкомзему України від 09.01.03 р. №2 та зареєстрованого Міністерством юстиції України 23.05.03 р. за №396/7717, експертна грошова оцінка проводиться за такими методичними підходами:

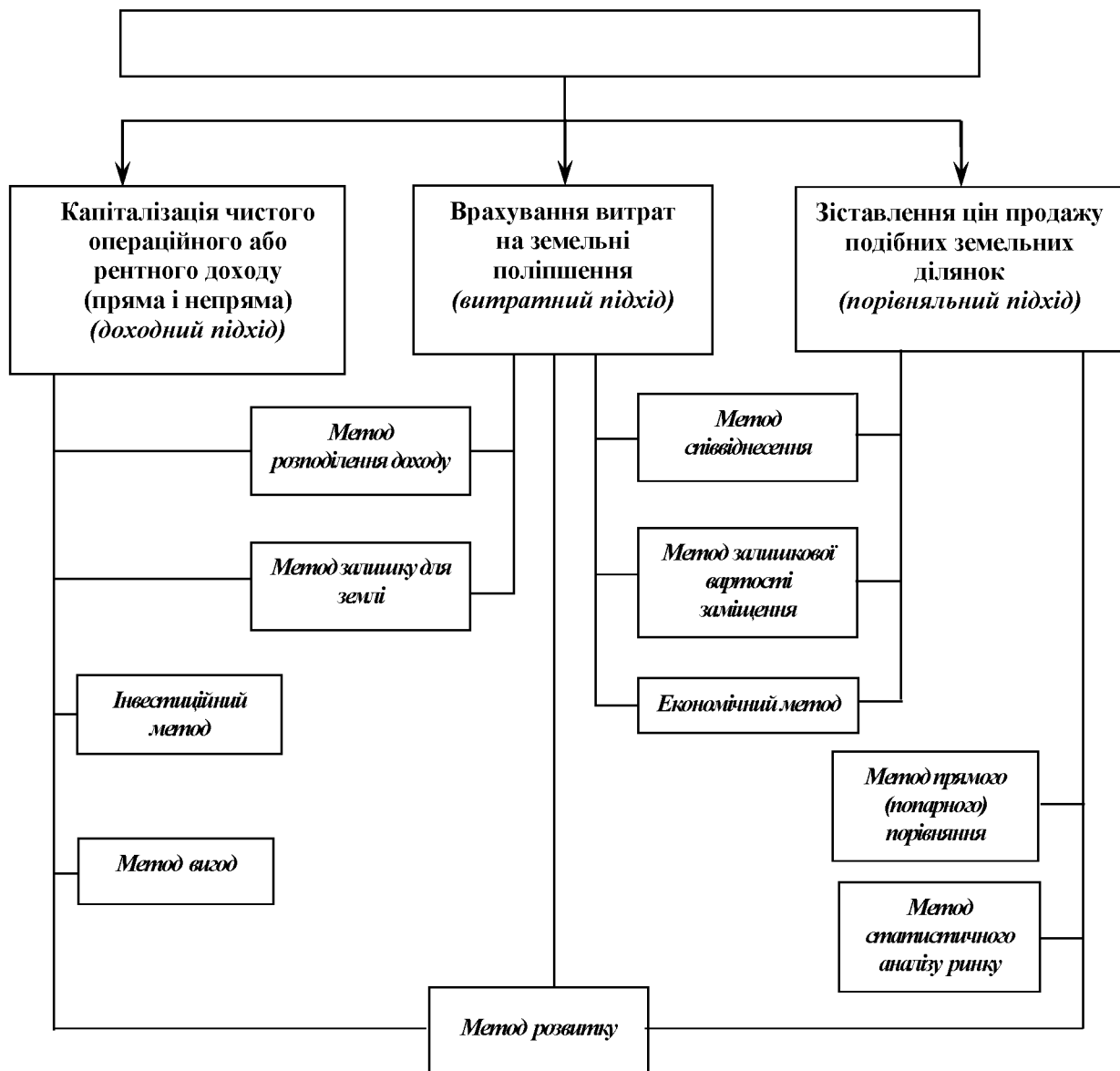


Рис. 3.4. Методичні підходи розрахунку експертної оцінки землі

Проведений аналіз сучасного стану ринку нерухомості в Броварському районі Київської області свідчить про те, що найбільш розвинутими сегментами ринку є:

- ринок продажу та оренди житла;
- ринок продажу та оренди нежилих приміщень (офісних, торговельних та складських);
- ринок земельних ділянок, що знаходяться у власності громадян і використовуються для розміщення та обслуговування житлових будинків і господарських споруд (присадибні ділянки), ведення садівництва та розміщення індивідуальних гаражів.

***Визначення вартості землі, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу***

Метод, орієнтований на дохід, полягає у визначенні поточної вартості очікуваних грошових вигод від володіння об'єктом оцінки, як результат від ділення очікуваного доходу на ставку капіталізації. Ставка капіталізації – величина необхідного доходу, що забезпечує необхідну норму доходу на вкладений капітал (ставки дисконту) та відшкодування можливого зменшення вкладеного капіталу.

Базове припущення методу полягає в тому, що розумно і на власну користь діючий покупець не платить за об'єкт суму суттєво більшу за поточну вартість очікуваних вигод від володіння об'єктом, за умови, що угоду укладено у відповідності до умов “чесної угоди”.

В даному випадку найбільш точною моделлю для визначення очікуваного доходу від володіння об'єктом є оцінка можливих доходів від функціонування об'єкту, що існує або може бути створений на оцінюваній земельній ділянці, з точки зору її найбільш ефективного використання.

На основі опитування працівників різних оціночних фірм в різних містах України, а також відсутності достовірних даних про виробничу діяльність і прибутковість об'єктів нерухомості, розташованих на оцінюваних земельних ділянках, Оцінювач дійшов згоди, що найкращим варіантом оцінки є варіант, коли дохід від бізнесу ідентифікується з доходом від володіння нерухомістю. Тобто дохід від володіння земельної ділянки складається з доходу від здачі її в оренду, або економія на орендній

платі, якщо землевласник використовує ділянку і не несе витрат на оренду. Враховуючи роботу по оцінці земельних ділянок, які підлягають приватизації, а також враховуючи досвід інших оціночних фірм, Оцінювачі визначили, що головним фактором, який впливає на вартість оренди, являється місце розташування земельної ділянки. Тобто базовою є величина вартості орендної плати за користування даними об'єктом нерухомості, що склалася в районі місця розташування оцінюваної земельної ділянки, з корегуваннями на компоненти функціональної якості.

Компонентами функціональної якості являються: інженерне забезпечення, охорона, сигналізація, наявність автостоянки, транспортна доступність та ряд інших компонентів, в залежності від специфіки об'єкту, тобто, в залежності від компонентів функціональної якості. В базову орендну ставку Оцінювачем вносяться відповідні відсоткові поправки на наявність або відсутність того чи іншого компоненту.

Враховуючи слабо розвинутий первинний ринок (продаж) та оренди земельних ділянок несільськогосподарського призначення, тобто тих ділянок, що є у користуванні юридичних та фізичних осіб, приймаємо розрахунково за річну ставку орендної плати 12% від грошової нормативної оцінки земельної ділянки базуючись на п.288.5 Податкового кодексу України.

Грошова нормативна оцінка земельної ділянки площею 0,0212 га за 1 м<sup>2</sup> /Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки від 29.12.2021 № 17/0/973-21 складає: 29938,26 грн. або 141,22 грн./м<sup>2</sup>

Річна орендна плата з земельної ділянки складає за 1 м<sup>2</sup>:  $141,22 \times 0,12 = 16,95$   
грн./м<sup>2</sup>

Валова земельна рента від земельної ділянки складає:  $16,95 \text{ грн./м}^2 \times 212 \text{ м}^2 =$   
3593 грн.

### ***Визначення ставки капіталізації для землі***

Визначаємо ставку капіталізації методом кумулятивної побудови, суть якого полягає в сумуванні базової безризикової ставки та компенсацій за ризики, пов'язані із ліквідністю об'єкта оцінки .

Аналіз оціночної літератури показує, що не існує формальних методів оцінки премій за ці ризики. Їх визначення в даний час проводиться експертним шляхом. Розмір кожної премії за ризик коливається в діапазоні 0–5%.

### БЕЗРИЗИКОВА СТАВКА

Найбільш відомим методом оцінки безризикової ставки при оцінці є прямий метод, який базується на виборі безризикової ставки як безризикової відсоткової ставки найбільш надійного банку країни, або її оцінки як середньозваженої по рівню ризиків з відсоткових ставок найбільш відомих фінансових закладів країни. В цьому випадку до активу, який приймається за безризиковий, висуваються певні вимоги (рис.3.5.)

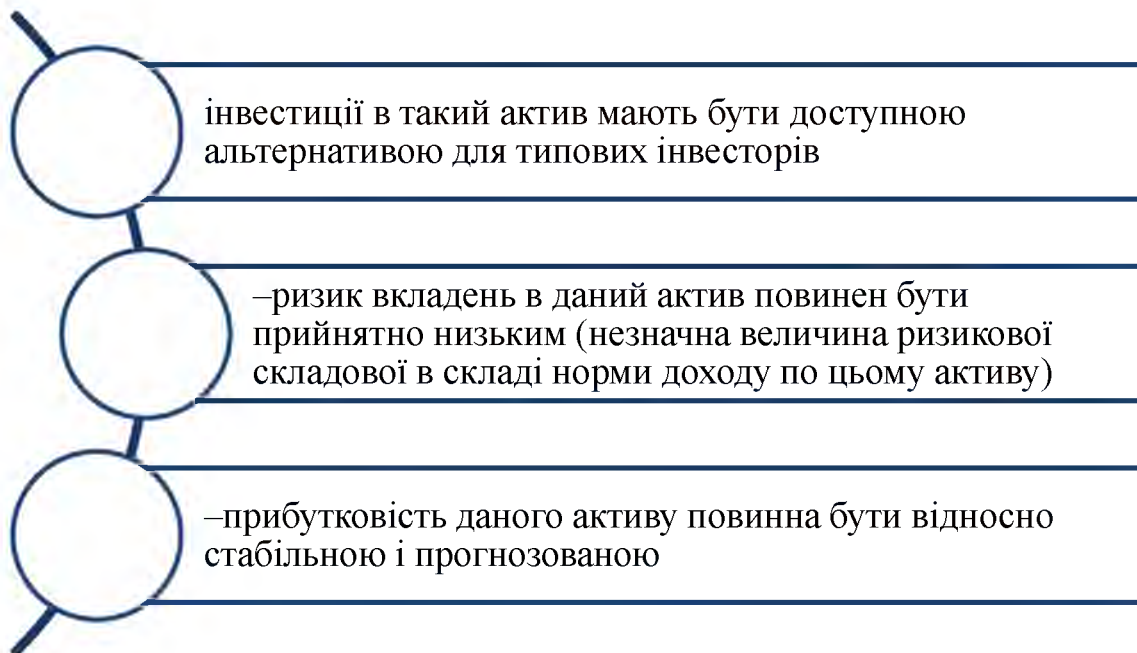


Рис. 3.5. Вимоги до активу, який приймається за безризиковий

Зараз в Україні типова депозитна ставка по короткостроковим депозитам у національній валюті в тій чи іншій мірі відповідає перерахованим вище вимогам. Депозитні вклади коректно розглядати по банках регіону, в якому знаходиться об'єкт оцінки. Оскільки не існує методології визначення типової ставки по депозитам, дана ставка визначається згідно інформації, яку можна отримати безпосередньо з банків регіону або з будь-якого іншого офіційного джерела, наприклад з інтернет-сторінки банку.

Необхідно відрізнити номінальну безризикову ставку доходу від реальної безризикової ставки, які зв'язані між собою відомим рівнянням Фішера:

$$I + Y_{nom} = (I + Y_{real}) \times (I + \lambda)$$

де:  $\lambda$  — загальний рівень інфляції, який вимірюється індексом споживчих цін.

Для визначення номінальної безризикової ставки була проаналізована інформація по депозитних вкладах в у.о. провідних українських банків групи TOP 10 терміном на 1 рік станом на 01.01.2022 року. Рейтинг банків наведений згідно інтернет-сайту (<http://www.bin.ua>).

Банк		%	Ст.
Траст-Капітал	044 2063350	наприкінці	2,00
Правекс	044 2011662	наприкінці	0,25

Номінальна ставка визначена як середнє значення депозитних ставок і становить 1,13%

#### ***Величина інфляції дол. США за 2021 рік***

Середнє значення інфляції дол. США за 2021 рік становить 4,70% [30] Прогнозований індекс інфляції долара США прийнятий як середнє значення інфляції дол. США за 2021 рік 4,70, а відповідно реальна безризикова ставка

$$((1+0,0113)/(1+0,0470)-1)*100 = -3\%.$$

#### ***Премія за додатковий ризик***

Премія за додатковий ризик, що відповідає вкладенням в конкретний об'єкт, містить у собі фактори ризику, які пов'язані із завантаженістю нерухомості, втратами при вкладанні коштів в нерухомість.

Інвестиції в нерухомість вважаються одним з діючих засобів по збереженню вартості капіталу в умовах інфляції, оскільки, з одного боку, при зростанні інфляції збільшується вартість заміщення нерухомості, а з другого боку, ринкова вартість нерухомості буде адекватно реагувати на темпи інфляції при можливості коригування орендної плати.



Таким чином, спрощено, премія за додатковий ризик зводиться до врахування втрат від непередбаченої зміни орендаря.

Для оцінюваного об'єкта з урахуванням його місцерозташування, типовий ризик, який закладається на непередбачену зміну орендаря становить не менше 5 місяців. Відповідно премія за ризик становить:

$$(5/12) \times 1,13\% = 0,47\%$$

#### ***Премія за ліквідність***

Об'єкти нерухомості, на відміну від банківських вкладів, не можуть бути терміново перетворені в гроші без значних грошових втрат і за короткі терміни. Деякі об'єкти можна реалізувати на ринку за короткий термін часу, тоді як для продажу інших можуть знадобитися роки, особливо, якщо в даному секторі ринку спостерігається спад ділової активності. Однак, при більш детальному розгляді, необхідно відзначити, що міра впливу ризику низької ліквідності не однакова для різних груп інвесторів.

Для інституціональних інвесторів, таких як страхові компанії, інвестиційні фонди, для яких інвестиційна нерухомість є активом, що забезпечує їх довгострокові зобов'язання, низька ліквідність практично не впливає на інвестиційну привабливість нерухомості. Маючи значні регулярні поточні надходження, крупні інституціональні інвестори переважно не мають необхідності продажі інвестицій для погашення несподіваних крупних зобов'язань.

Для індивідуального інвестора ризик низької ліквідності може мати критичне значення, так як при необхідності реструктурувати або залишити бізнес він не зможе продати інвестицію в нерухомість відносно швидко і без фінансових втрат.

З урахуванням наведених вище факторів, термін реалізації складає 5 місяців для земельної ділянки. Відповідно премія за ризик неліквідності становить:

$$(5/12) \times 1,13\% = 0,47\%$$

#### ***Премія за вкладення інвестицій***

Премія за вкладення інвестицій є неоднакова для різних об'єктів. Для деяких об'єктів вкладення інвестицій є мінімальним, а для земельних ділянок він є суттєвим. При визначенні даного ризику повинно враховуватися його сьогоденне та майбутнє місце на ринку. Ця премія може містити витрати по оцінці і вибору варіантів

фінансування, прийняттю рішень про утримання або продаж активу. Розмір даної премії залежить від статусу населеного пункту.

Всі об'єкти умовно поділено за класи (рівень) виходячи з статусу населеного пункту, ділової активності населеного пункту, може бути прийнятий таким:

- 1 рівень** – Обласний центр
- 2 рівень** – Районний центр
- 3 рівень** – Селища, сільська місцевість ( підвищена ділова активність )
- 4 рівень** – Сільська місцевість ( низька ділова активність )

В даному випадку, виходячи з ділової активності населеного пункту, можна прийняти вищенаведену класифікацію по класах ( рівнях ), визначивши відповідні премії за ризик.

#### Премія за вкладення інвестицій

Експертна бальна оцінка	Рівень			
	1	2	3	4
2	2,14			
3		3,32		
4			4,56	
5				5,92

За статусом населеного пункту об'єкт оцінки відносяться до третього рівня і становить 4,56%.

Складові ставки капіталізації	
Номінальна безризикова ставка, $Y_{real}$	-3
Премія за додатковий ризик, $r_1$	0,47
Премія за ліквідність, $r_2$	0,47
Премія за вкладення інвестицій, $r_3$	4,56
<b>Сумарна норма доходу на інвестований капітал, <math>Y</math></b>	<b>2,5</b>

Отже, виходячи з вищезазначених припущень, які враховують уявлення про ризику, прийнятні для вітчизняних інвесторів на ринку нерухомості, умови повернення капіталу, ставка капіталізації (інтерес інвестора) в цьому районі для даного об'єкту приймаємо 2,5%

Розрахунок оцінної вартості здійснювався за формулою:

$$Ц_{\text{кп}} = D_0 / C_k,$$

де  $C_{\text{кп}}$  – оцінна вартість земельної ділянки (грн.)

$D_0$  – величина річного чистого доходу (грн.)

$C_k$  – ставка капіталізації чистого доходу.

Відповідно до цього ринкова вартість земельної ділянки складає:  $3593 / 0,025 = 143720$  грн., або у розрахунку на один квадратний метр:  $143720 / 212 = 677,92$  грн./м<sup>2</sup>

*Оціночна вартість земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель об'єктів рекреаційного призначення, кадастровий номер 3221286401:01:049:0042, належної Зазимській сільській раді, загальною площею 0,0212 га (212 м<sup>2</sup>), визначена методом капіталізації чистого рентного доходу на дату оцінки 28.01.2022 р. складає: 143720 (сто сорок три тисячі сімсот двадцять) гривень, з розрахунку за один квадратний метр 677,92 (шістсот сімдесят сім) гривень 92 копійки.*

### **3.3. Окремі фактори, що впливають на оцінку земельних ділянок: аналіз та порівняння**

Аналіз взаємозв'язку факторів та ринкової вартості земельних ділянок в населених пунктах може бути складним завданням, але дуже цікавим для визначення факторів, які впливають на вартість земель.

Розглянемо деякі фактори, які можуть впливати на ринкову вартість земельних ділянок на прикладі земельної ділянки, яка розташована за адресою: Київська область, Броварський район, с. Погреби, вулиця Майданівська.

Відповідно до розрахунку експертної оцінки вказаної земельної ділянки (ПП. 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3. розділу 3 вказаного магістерського дослідження) на ринкову вартість вказаної ділянки впливають наступні фактори:

місце розташування земельної ділянки	місце розташування земельної ділянки
Функціональне призначення земельної ділянки	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (07.01)
Дата оцінки	<b>28 січня 2022</b> року
Методичний підхід до оцінки (метод)	капіталізація чистого операційного або рентного доходу

Після реформи децентралізації на виконання Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», с.Погреби увійшло до Зазимської сільської територіальної громади. Таким чином, якщо припустити (порівняти) розмір нормативної грошової оцінки за Довідником НГО [31], розмір експертної оцінки був би наступним:

	ЗАЗИМ'ЯНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА	ПОГРЕБСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
Грошова нормативна оцінка земельної ділянки площею 0,0212 га	29938,26 грн.	55043,68 грн.
Грошова нормативна оцінка земельної ділянки площею 0,0212 га за 1 м <sup>2</sup>	141,22 грн./м <sup>2</sup>	259,64 грн/ м <sup>2</sup>
Річна орендна плата з земельної ділянки складає за 1 м <sup>2</sup>	141,22 x 0,12 = 16,95 грн./м <sup>2</sup>	259,64 x 0,12 = 31,16 грн./м <sup>2</sup>
Валова земельна рента від земельної ділянки складає	16,95 грн/м <sup>2</sup> x 212 м <sup>2</sup> =3593 грн.	31,16 грн/м <sup>2</sup> x 212 м <sup>2</sup> =6605,92 грн.

Наступним фактором впливу на вартість земельної ділянки є – дата оцінки. Так (відповідно конкретного прикладу), припустимо дату оцінку – 28 січня 2023 року:

	28 січня 2022 року	28 січня 2023 року
Середнє значення інфляції дол. США за рік	4,70 %	4,0 %
Прогнозований індекс інфляції долара США прийнятий як середнє значення інфляції дол. США за 2021 рік 4,70, а відповідно реальна безризикова ставка	4,70 %	4,0 %
а відповідно реальна безризикова ставка	$((1+0,0113)/$ $(1+0,0470)-$ $1)*100 = -3\%$	$((1+0,0113)/$ $(1+0,04)-1)*100$ $= -2,75\%$

Зважаючи на інший рівень інфляції зміниться і складові ставки капіталізації

<b>Складові ставки капіталізації</b>	
Номінальна безризикова ставка, $Y_{real}$	<b>-2,75</b>
Премія за додатковий ризик, $r_1$	0,47
Премія за ліквідність, $r_2$	0,47
Премія за вкладення інвестицій, $r_3$	4,56
<b>Сумарна норма доходу на інвестований капітал, <math>Y</math></b>	<b>2,75</b>

Всі решта показники для розрахунку експертної оцінки вказаної земельної ділянки залишимо без змін. Таким чином остаточний розрахунок буде таким:

#### **Інформаційні дані для оцінки**

##### **Варіант I**

НГО - 141,22 грн./м<sup>2</sup>

Середнє значення інфляції дол. США за 2021 рік становить 4,70% (дата оцінки 28.01.2022 р.)

##### **Варіант II**

#### **Результати розрахунку**

3593 грн./ 0,025 = 143720 грн.

6605,92/0,025= 264236 грн.

НГО - 259,64 грн/ м<sup>2</sup>

Середнє значення інфляції дол. США за 2021 рік становить 4,70% (дата оцінки 28.01.2022 р.)

**Варіант III**

6605,92/0,0275= 240215 грн.

НГО - 259,64 грн/ м<sup>2</sup>

Середнє значення інфляції дол. США за 2022 рік становить 4,0% (дата оцінки 28.01.2023 р.)

Таким чином, оціночна вартість земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель об'єктів рекреаційного призначення, загальною площею 0,0212 га (212 м<sup>2</sup>), земельна ділянка:

➤ відведена Зазимській сільській раді для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення визначена методом капіталізації чистого рентного доходу на дату оцінки 28.01.2022 р. складає: 143720 гривень, з розрахунку за один квадратний метр 677,92 гривень 92 копійки;

➤ відведена Погребінській сільській раді для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення визначена методом капіталізації чистого рентного доходу на дату оцінки 28.01.2022 р. складає: 264236 грн.

➤ відведена Погребінській сільській раді для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення визначена методом капіталізації чистого рентного доходу на дату оцінки 28.01.2023 р. складає: 240215 грн.

## ВИСНОВКИ

За результатами проведеного дослідження на тему «Дослідження впливу окремих факторів на формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах»:

1. були проаналізовані проблеми та перспективи розвитку міського середовища як ключового фактору економічного та соціального зростання населених пунктів.

Міське середовище грає важливу роль у соціальному та економічному розвитку населених пунктів. Проте воно також стикається з різноманітними проблемами та викликами: забруднення довкілля, затори та недостатня мобільність, низька якість житла тощо. Перспективами розвитку є: стале будівництво, розвиток громадського транспорту, управління відходами, розвиток інфраструктури, стимулювання інновацій, соціальна інклюзія тощо. Тому земля відіграє надзвичайно важливим елементом для життя в міському середовищі. Якщо у сільському господарстві земля є ключовим ресурсом, необхідним для вирощування рослин та тварин, то в інших галузях вона є просторовим базисом: для видобування корисних копалин та будівництва інфраструктури, такої як дороги, мости та будівлі, є важливим елементом культурної спадщини тощо.

2. визначена роль населеного пункту у визначенні ціни земельної ділянки.

Земельні ресурси міста є ресурсом багатофункціонального використання, виступаючи фактором, що забезпечує взаємозв'язок усіх процесів, що відбуваються в місті. У даний час міста зосереджують на своїй території велику частину населення країни і, отже, в них концентрується економічний, фінансовий і трудовий потенціал, чим визначається складність механізму управління містом. В свою чергу, створення на території міста ефективної системи землекористування може забезпечити комплексне вирішення екологічних, економічних і соціально-політичних проблем, тісно переплетених між собою.

Розташування земельної ділянки в населеному пункті впливає на її ціну в різних аспектах. Перш за все, ціна землі в містах зазвичай вища, ніж в сільській місцевості, тому що в містах є більше можливостей для розвитку бізнесу та будівництва. У містах також зазвичай є більше попиту на землю, тому її ціна може бути вищою. Другим

фактором, який впливає на ціну земельних ділянок в населеному пункті, є рівень розвитку інфраструктури. Третім фактором є ринкові умови.

Окрім того, на ціну землі в населеному пункті можуть вплинути історичні та культурні фактори, зміни в законодавстві. Важливо враховувати конкуренцію між землевласниками та забудовниками.

3. розглянута законодавча база та нормативні акти з питань земельного власності, зонування та планування населених пунктів.

Законодавча база та нормативні акти з питань земельного власності, зонування та планування населених пунктів є досить розгалуженими та складними, оскільки вони залежать від конкретної країни та її законодавства. Основними законами є: Земельний кодекс, Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про земельний кадастр»; «Про охорону навколишнього природного середовища»; «Про регулювання містобудівної діяльності»; «Про природно-заповідний фонд України»; «Про охорону культурної спадщини»; «Про транспорт» тощо.

Важливою подією стало прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17 червня 2020 р., яким передбачено кардинальні зміни просторового планування земель.

Українська законодавча база та нормативні акти з питань земельного власності, зонування та планування населених пунктів регулюють використання земельних ресурсів, забезпечуючи належний рівень захисту прав власності на землю, раціональне використання території та охорону довкілля.

4. проаналізований досвід зарубіжних країн щодо ролі ринкової вартості земель у формуванні міського середовища.

Так, в США ринкова вартість землі є основою для формування податків на нерухомість, що сприяє стимулюванню ефективного використання земельних ресурсів та підтримки сталих джерел доходів місцевих бюджетів. Багато міст використовують різні інструменти, такі як узгодження зонування землі, щоб забезпечити розумний розвиток міського середовища.

5. визначені методичні аспекти формування міського середовища з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки. У кожному штаті встановлюється власний податок на власність.



У багатьох містах Великої Британії використовуються податок на нерухомість, спеціальні зони платного паркування.

У Німеччині ринкова вартість земель відіграє важливу роль у формуванні міського середовища через систему зонування земель, що забезпечує збалансований розвиток міста та дозволяє підтримувати рівень якості життя в міських районах.

Загалом, ринкова вартість земель є важливим елементом у формуванні міського середовища у багатьох країнах світу. Використання ринкової вартості земель дозволяє стимулювати ефективне використання земельних ресурсів, забезпечувати сталий розвиток міст та зменшувати негативний вплив на довкілля.

6. проведений розрахунок грошової експертної оцінки земельної ділянки в с. Погреби Броварського р-ну Київської області.

Земельна ділянка (кадастровий номер: 3221286401:01:049:0042) знаходиться у комунальній власності Зазимської сільської ради згідно інформації з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Цільове призначення земельної ділянки: Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (07.01). Рельєф ділянки рівнинний, конфігурація – типова. Небезпечних геологічних явищ не виявлено. Заболоченості немає. Обмеження у використанні земельної ділянки та права третіх осіб на неї – не встановлені.

Розрахунок грошової експертної оцінки земельної ділянки в с. Погреби Броварського р-ну Київської області проведений методом, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Вказаний метод, орієнтований на дохід, полягає у визначенні поточної вартості очікуваних грошових вигод від володіння об'єктом оцінки, як результат від ділення очікуваного доходу на ставку капіталізації.

Таким чином, оціночна вартість земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель об'єктів рекреаційного призначення, кадастровий номер 3221286401:01:049:0042, належної Зазимській сільській раді, загальною площею 0,0212 га (212 м<sup>2</sup>), визначена методом капіталізації чистого рентного доходу на дату оцінки 28.01.2022 р. складає: 143720 (сто сорок три тисячі сімсот двадцять) гривень, з розрахунку за один квадратний метр 677,92 (шістсот сімдесят сім) гривень 92 копійки.

7. наведено порівняльний аналіз впливу окремих факторів на ринкову земельної ділянки на прикладі с. Погреби Броварського р-ну Київської області.

Аналіз взаємозв'язку факторів та ринкової вартості земельних ділянок в населених пунктах може бути складним завданням, але дуже цікавим для визначення факторів, які впливають на вартість земель.

На прикладі зміни дати продажу і реформи адміністративно-територіального устрою результати зміни вартості земельної ділянки наступні:

земельна ділянка для будівництва та обслуговування будівель об'єктів рекреаційного призначення, загальною площею 0,0212 га (212 м<sup>2</sup>), земельна ділянка:

відведена Зазимській сільській раді для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення визначена методом капіталізації чистого рентного доходу на дату оцінки 28.01.2022 р. складає: 143720 гривень, з розрахунку за один квадратний метр 677,92 гривень 92 копійки;

відведена Погребінській сільській раді для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення визначена методом капіталізації чистого рентного доходу на дату оцінки 28.01.2022 р. складає: 264236 грн.

відведена Погребінській сільській раді для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення визначена методом капіталізації чистого рентного доходу на дату оцінки 28.01.2023 р. складає: 240215 грн.

Таким чином, формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах є складним процесом, який залежить від численних факторів. Основними з них є: локація, природні умови, інфраструктура, функціональне призначення, розмір та форма ділянки, економічна ситуація в регіоні і в країні, правовий та регуляторний контекст, соціально-культурні чинники, попит та пропозиція тощо.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бистряков І.К., Шквир М.І., Новаковська І.О. та ін. Удосконалення системи управління у сфері використання та охорони земель: звіт про наук.-досл. роботу, № держреєстрації 0108U008464. Київська міська держ. адмін., Ін-т земельних відносин. К., 2009. –152 с.
2. Куйбіда В. С., Негода В. Регіональний розвиток та просторове планування територій: досвід України та інших держав-членів Ради Європи: зб. нормат.-прав. актів і наук.-аналіт. матеріалів з питань регіонального розвитку та просторового планування / В. С. Куйбіда, В. Негода. - К. : Вид-во «Крамар», 2009. 176 с.
3. Малахова С.О. Дослідження процесу економіко-планувального зонування території – URL: [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum /prvse/2010\\_4/48.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum /prvse/2010_4/48.pdf). (дата звернення 05.09.2023 р.)
4. Новаковська І.О. Управління міським землекористуванням: монографія. К. : Аграр. наука, 2016. 304 с.
5. Новаковська І.О. Основи економіки землекористування: [монографія]. К. : ВЦ «Просвіта», 2013. 224 с.
6. Новаковська І.О., Гунько Л.А., Долинський І.М., Наукові засади сталого розвитку міського землекористування: монографія - К.: Видавничий центр НУБіП України. 2023. 243 с.
7. Новаковська І.О., Марчук О. Ефективність використання земель міст в контексті сталого розвитку. Збірник доповідей міжнародної наукової конференції «Інтелектуальні Транспортні Системи: Екологія, Безпека, Якість, Комфорт». – К.: НТУ, 2022, Вип. 1. сс. 278-282.
8. Novakovska I.O., Kustovska O.V. Economics of land use and land management. Part I: textbook. Kyiv: NUBiP of Ukraine, 2022. 408 p.
9. Novakovska I.O., Volodimir Bulgakov, Semjons Ivanov, Imars Dukulis. Formation of sustainable land-use systems in erosion dangerous landscapes. 17 International Scientific Conference «Engineering for rural development», Volume 17, May 23-25, 2018/ Latvia University of Life Sciences and Technologies Faculty of Engineering, p. 378 -386

10. Основні положення Генерального плану міста Києва. URL: <http://kievgenplan.grad.gov.ua/wp-content/uploads/2014/11/%D0%9E%> (дата звернення 22.09.2023).
11. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення 02.05.2023).
12. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 №157-VIII. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/157-19> (дата звернення 15.09.2023).
13. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р № 1531 (зі зм. і доп.) /URL: <http://zakon4>. (дата звернення 28.08.2023).
14. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>(дата звернення 28.08.2023).
15. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>(дата звернення 28.08.2023).
16. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення 21.04.2023).
17. Про регулювання майнових відносин стосовно до землі та іншої сільськогосподарської діяльності» від 21.05.1991 р. URL: [https://kmeep.law.sumdu.edu.ua/sites/default/files/law\\_of\\_eu\\_metod.pdf](https://kmeep.law.sumdu.edu.ua/sites/default/files/law_of_eu_metod.pdf) (дата звернення 12.09.2023).
18. Про співробітництво територіальних громад. Закон України 17.06.2014. № 1508-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1508-18#Text> (дата звернення 22.06.2023).
19. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 16 жовтня 2012 р. № 5459-VI. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3059-14> (дата звернення 24.09.2023).

20. Про генеральний план розвитку м. Києва Постанова ЦК Компартії України і Ради Міністрів УРСР від 13.05.86 № 177. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/177-86-%D0%BF#Text> (дата звернення 01.09.2023).
21. Земельний кодекс України від 25.01.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page> (дата звернення 3.09.2023)
22. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 від 28 червня 1996 № 254к/96-ВР. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення 28.08.2023).
23. <https://uk.wikipedia.org/>
24. <https://www.rada.gov.ua/news/razom/239566.html>
25. <https://brovary.net.ua/zonuvannia-chomu-ne-na-chasi-ta-iaka-alternatyva/>
26. <https://uk.wikipedia.org/wiki>
27. [https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u257/foto\\_2\\_8.jpg](https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u257/foto_2_8.jpg)
28. <https://nubip.edu.ua/node/78197>
29. <https://www.bazar.club/post/buying-land-to-build-dream-house-on>
30. [http://inflationdata.com/Inflation/Inflation\\_Rate/CurrentInflation.asp](http://inflationdata.com/Inflation/Inflation_Rate/CurrentInflation.asp).
31. <https://land.gov.ua/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-07-2021/>
32. <https://suspilne.media/128488-comu-dorozcae-neruhomist-ta-ak-pandemia-i-karantin-vplinuli-na-vibir-zitla/>
33. <https://forbes.ua/money/budivnitstva-ne-zapuskayutsya-popitu-nemae-ale-tsini-ne-padayut-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyni-vid-ernst-amp-young-13032023-12337>
34. <rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п>
35. <https://uk.wikipedia.org/wiki>
36. <https://www.bazar.club/post/buying-land-to-build-dream-house-on>
37. <https://www.rada.gov.ua/news/razom/239566.html>