

УДК 528.4:332.3

АНАЛІЗ МЕТОДІВ ОЦІНЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ У ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАДАХ

Д-р філософії О. М. Канівець, канд. біол. наук Ю. Л. Скляр

ANALYSIS OF LAND USE ASSESSMENT METHODS IN TERRITORIAL COMMUNITIES

Ph. D in Geodesy and Land Management O. Kanivets,
PhD in Biological Sciences Y. Skliar

DOI: <https://doi.org/10.18664/1994-7852.210.2024.320691>

Анотація. У статті охарактеризовано методи оцінювання рівня використання земель у територіальних громадах, їхню сутність, переваги та недоліки. Особливу увагу приділено показникам ефективності виробництва сільськогосподарської продукції, збереженню земельного потенціалу та оцінюванню вартісних характеристик земельних ділянок. Визначено, що інтегральний підхід для оцінювання, базований на балах бонітету та інших кількісних показниках, є найефективнішим для комплексного моніторингу землекористування в територіальних громадах. Упровадження таких методів дає змогу удосконалити процес управління.

Ключові слова: аналіз, метод, моніторинг, територіальна громада, використання земель.

Abstract. The article is dedicated to creating a comprehensive system for monitoring land use in territorial communities based on a quantitative framework developed through the application of specialized evaluation methods. The study examines the main groups of indicators used to analyze land use efficiency, including production efficiency, preservation of land potential, and the overall economic efficiency of agricultural land development.

An important aspect of the research is the regulatory assessment of soils, which is carried out considering capitalized income, bonitet scores, and spatial characteristics of land plots. Special attention is paid to cost-based evaluation methods widely used in international practice. These methods account for various groups of factors, such as spatial, engineering-geological, economic, administrative, and institutional, which allow for determining the market value of land plots within communities.

The study outlines key evaluation approaches, including reproduction methods, replacement methods, wear-and-tear analysis, and income-based methods, which involve direct and indirect capitalization, cash flow forecasting, and determination of residual value. Combined methods that integrate cost and comparative approaches, as well as methods for analyzing the most effective land use, are also considered.

A significant part of the work is devoted to a SWOT analysis of methods for assessing the state of land use in territorial communities. The authors examine the strengths and weaknesses of combined, integral, functional, and cost-based approaches. It is established that these methods enable the assessment of land use efficiency, considering economic, ecological, and functional characteristics. However, their application is limited by insufficient levels of information support and the low qualification of personnel in the communities.

The article concludes by emphasizing the need to implement modern monitoring tools, such as geoinformation systems, and to enhance the professional training of specialists in land resource management. The work represents an important step in forming a quantitative basis for land use monitoring and may be useful for local government authorities, experts, and researchers working in the field of land management.

Keywords: *analysis, method, monitoring, territorial community, land use.*

Вступ. В умовах децентралізації та реформування адміністративно-територіального устрою України особливо актуальним стає питання раціонального та ефективного використання земельних ресурсів територіальних громад. Земля є одним із ключових ресурсів, від раціонального використання якого залежить не лише економічна стабільність громади, але й екологічний стан території, соціальне благополуччя населення і сталий розвиток регіонів. Оцінка використання земельних ресурсів стає важливим інструментом для запровадження прогресивних рішень з організації території, оптимального розподілу земель, планування розвитку інфраструктури та запобігання деградації ґрунтів.

З урахуванням зазначених викликів, важливо досліджувати та аналізувати сучасні методи оцінювання використання земель, зокрема геоінформаційні системи (ГІС), що дають змогу проводити комплексний моніторинг стану земель. Впровадження ефективних методик оцінювання сприяє підвищенню якості управлінських рішень у територіальних громадах, забезпечуючи стаке використання ресурсів для економічного зростання та охорони навколишнього середовища.

Аналіз публікацій та досліджень. Аналізуючи підходи для оцінювання, слід звернути увагу на роботи [1-3], де акцент зроблено на аспекти екологічної сталості територій і впливу земельних угідь на суміжні території, а також проаналізовано коефіцієнти людського впливу. Інтегральні методи оцінювання ступеня використання земель подано в дослідженні [4], у якому проаналізовано інтегральний показник, побудований на основі бонітетних балів.

Такий підхід застосовано і в роботах [5, 6]. Функціональні аспекти використання земель розглянуто в дослідженнях [7-9], вартісні характеристики земель – у роботі [10].

Мета дослідження. Визначення сучасних методів оцінювання стану використання земель територіальних громад, які формують кількісну основу моніторингу. Для цього необхідно узагальнити методи оцінювання стану використання земель громадами, розглянути їхні переваги та недоліки.

Основна частина. З метою створення моніторингу використання земель у територіальних громадах, як цілісної системи, сформовано кількісну базу, засновану на використанні спеціальних методик. Дослідження сучасних підходів свідчить про застосування таких груп показників для оцінювання ефективності використання земель:

- ефективність виготовлення продукції, визначена такими параметрами, як урожайність, вартість відносно одиниці площі, собівартість продукції, прибутковість з одного гектара, рентабельність, вміст кормових одиниць і затрати ресурсів на виготовлення комбікормів;

- збереження земельного потенціалу, що характеризується ефективністю інвестицій у покращення угідь, змінами гумусного балансу, інтенсивністю використання земель, коефіцієнтами екологічної стабільності, впливом угідь на суміжні території;

- загальногосподарська ефективність освоєння сільськогосподарських земель, що охоплює екологічні, технічні, структурні, соціальні й економічні аспекти [11].

Пропоновано проводити нормативну оцінку ґрунтів за такими показниками: нормативи капіталізованого доходу відповідного виду сільськогосподарських угідь у природно-сільськогосподарському районі Криму, області, Києва або Севастополя, грн/га; бал бонітету агропромислової групи ґрунтів для відповідного сільськогосподарського угіддя в межах природного району; усереднений показник бонітету ґрунтів відповідного типу сільськогосподарських земель у межах сільськогосподарського району (область, Київ чи Севастополь) [10].

Для конкретної земельної ділянки враховують такі параметри: площа сільськогосподарських груп земель у межах відповідних угідь (га); площа несільськогосподарських територій, таких як землі під дорогами, лісосмугами, господарськими будівлями чи тимчасовою консервацією (га); нормативи капіталізованого доходу для промислових (забудованих) земель у межах територій сільськогосподарського призначення (грн/га) [10].

Вартісний метод оцінювання використання земель описано в роботі [10], де нормативну грошову вартість квадратного метра земель формують із урахуванням суми витрат на упорядкування ділянки відносно квадратного метра (грн); норми прибутку; норми капіталізації; коефіцієнта, що відображує функціональне призначення земельної ділянки (наприклад під будівництво, для транспорту чи промисловості); показника, що враховує місце розташування ділянки [10].

Метод також враховує просторові характеристики земельної ділянки: чисельність населення, юридичний статус населеного пункту, його роль у системі розселення; розташування в межах приміських зон великих міст; знаходження в населених пунктах із курортним статусом; відстань до центральної частини населеного пункту, місць роботи чи зон відпочинку; локальні фактори розташування,

включаючи територіально-планувальні, інженерно-геологічні, історико-культурні, природно-ландшафтні, санітарно-гігієнічні умови та рівень облаштування території [10].

Вартісний метод широко використовують у міжнародному праві для оцінювання рівня використання земель [12-14]. Вартість земельних ділянок у межах територій визначають впливом кількох груп факторів:

- просторових, зокрема площа ділянки, її місце розташування, положення в структурі населеного пункту та довжина фасадної лінії.
- інженерно-геологічних, що впливають на придатність землі для забудови.
- економічних, таких як прибутковість ділянки та обсяг інвестицій у територію;
- адміністративних та інституційних;
- нормативно-правового регулювання.

Експерти зазначають, що вартість земельної ділянки визначають її цільовим призначенням і специфікою використання [15, 16]. На ефективність використання земель впливають також підходи для оцінювання нерухомості [17].

Вартісні методи оцінювання, які впливають на рівень використання земель:

1. Метод відтворення (витратний підхід) – застосовують для об'єктів, які неможливо замінити, або коли поточне використання об'єкта відповідає його найефективнішому застосуванню; метод заміщення – використовують для оцінювання вартості створення нового об'єкта відповідно до проєкту чи коли недоцільно відновлювати такий об'єкт у первісному вигляді. Вартість заміщення земельних поліпшень визначають за поточними витратами, ураховуючи проєктно-кошторисну документацію, або одиничними показниками (площа, об'єм) [17].

2. Підхід визначення зносу поліпшень земель за показником розбиття, що дає змогу окремо оцінити кожен вид зносу об'єкта. Фізичний знос визначають за

окремими конструктивними елементами чи загальним технічним станом земельних поліпшень на дату оцінювання. Можливий розрахунок суми коштів на усунення чи заміну ознак зносу. Функціональний знос оцінюють за невідповідністю об'єкта сучасним вимогам або ринковим споживчим характеристикам (наприклад відсутність необхідних якостей чи наявність надмірних) [17].

Функціональний знос визначають із розрахуванням витрат, необхідних для усунення, створення або заміни ознак зносу. Економічний знос визначають порівнянням прогнозованих надходжень від найефективнішого використання схожих активів на оцінну дату з очікуваним доходом від самого об'єкта з урахуванням внеску земельних поліпшень.

Коефіцієнт придатності (або зносу) розраховують як добуток коефіцієнтів зносу, зокрема фізичного, функціонального та економічного, характерних для об'єкта оцінювання [17].

Метод строку життя спирається на припущення про залишковий строк використання об'єкта. За цього методу вважають, що всі види зносу оцінювання придатності об'єкта 100 % враховані [17].

Інші методи також можуть бути використані для визначення різних видів зносу за умови, що для кожного з них надано окреме обґрунтування та розрахунки, зазначені у звіті про оцінку майна [17].

Для дохідного підходу використовують такі методи:

1. Прямої капіталізації: валовий дохід базований на аналізі даних про оренду аналогічного нерухомого майна (розмір орендної плати, умови оренди) або інформації про його використання. Оцінюють операційні витрати і розраховують чистий операційний дохід (рентний дохід) за 365 днів від дати оцінювання з урахуванням стандартів [17].

2. Непрямої капіталізації (зниження грошового потоку): визначають період прогнозування; прогнозують валовий дохід,

операційні витрати і чистий операційний дохід (рентний дохід) за прогнозний період (за роками, кварталами або місяцями) відповідно до стандартів; вибирають ставку дисконту, обґрунтовують її вибір і розраховують; визначають поточну вартість грошових потоків як розмір поточної вартості рентного доходу; прогнозують реверсійну вартість (вартість на момент завершення прогнозного періоду) і розраховують її поточну вартість; підсумкову вартість об'єкта виражають як суму оцінної вартості грошового потоку та реверсійної вартості [17].

3. Методи із застосуванням ставок капіталізації та дисконту: порівнюють прогнозований операційний дохід за рік із ціною продажу чи пропозиції аналогічного майна; аналізують альтернативні варіанти інвестування та ризику, пов'язані з об'єктом оцінювання порівняно з безризиковими інвестиціями чи іншими ризикованими активами; застосовують процедури, які враховують дохід на вкладений капітал і його повернення, з обґрунтуванням у звіті про оцінку.

4. Метод визначення реверсійної вартості: для об'єктів із необмеженим строком використання ринкову вартість оцінюють на період, який починається після прогнозного; для об'єктів із визначеним строком використання на кінець прогнозного періоду розраховують суму ліквідаційної вартості земельних поліпшень і ринкової ціни земельної ділянки чи юридичних прав, пов'язаних із нею.

За дохідного підходу використовують такі методи:

1. Прямої капіталізації: загальний дохід прогнозують на основі аналізу даних про оренду схожих об'єктів нерухомості, включаючи суму орендної плати і умови оренди, чи відомостей про їх використання. Оцінюють операційні витрати і розраховують чистий операційний дохід (рентний дохід) на період одного року від дати оцінювання з дотриманням вимог п. 12 і 17 Стандарту [17].

2. Непрямої капіталізації (дисконтування потоків): виділяють період прогнозування; прогнозують валовий дохід, операційні витрати і чистий операційний дохід (рентний дохід) на основі аналізу років, кварталів чи місяців протягом прогнозного періоду згідно з п. 12, 13 і 17 Стандарту; обґрунтовують процедуру знаходження показника дисконту з розрахуванням; визначають вартість грошового потоку як добуток поточних вартостей рентного доходу; прогнозують реверсійну вартість (величину об'єкта на момент завершення прогнозного періоду) і її поточну вартість; вартість об'єкта визначають як суму оперативної вартості грошового потоку та поворотної вартості.

3. Методи із застосуванням ставок капіталізації та дисконту: порівнюють прогнозовані річні чисті операційні доходи (рентний дохід) із цінами продажу чи пропозиції аналогічного майна; оцінюють альтернативні інвестиції та ризики вкладення в оцінюваний об'єкт порівняно з безризиковими інвестиціями чи іншими можливими ризиками, пов'язаними з об'єктом; застосовують інші процедури оцінювання, що враховують дохід від вкладеного капіталу та його повернення, із зазначенням у звіті.

4. Метод визначення реверсійної вартості: для об'єктів із необмеженим строком використання прогнозують їхню ринкову вартість на початок періоду, що слідує за прогнозом; для об'єктів із вичерпним строком використання на кінець прогнозного періоду розраховують суму ліквідаційної вартості земельних поліпшень і справедливої ціни земельної ділянки чи прав на неї.

У рамках порівняльного підходу застосовують метод узгодження вартостей об'єктів порівняння за найбільш поширеними величинами вартостей об'єктів порівняння; на основі розрахунку середньозваженої вартості; за вартістю об'єкта, який зазнав найменших корегувань; із використанням інформації про об'єкти з

найбільш достовірними цінами продажу або пропонування; за допомогою інших процедур, обґрунтованих у звіті про оцінку майна [17].

У рамках оцінювання окремих видів майна використовують метод аналізу найефективнішого використання земель, що включає такі ситуації:

1. Оперативна (ринкова) вартість ділянки:

- може бути оцінена як для ділянки без поліпшень, так і умовно звільненої від них;

- якщо найефективнішим використанням ділянки є ліквідація поліпшень, ураховують витрати, необхідні для відновлення ділянки, але не враховують витрати на ліквідацію.

2. Особливості оцінювання:

- у разі, якщо в результаті розрахунку визначена від'ємна величина, то ринкову вартість приймають розміром одна гривня;

- якщо витрати на ліквідацію поліпшень перевищують вартість ділянки з цими поліпшеннями, то вартість поліпшень відповідає вартості ліквідації, і ділянку оцінюють як умовно вільну від поліпшень [17].

Метод аналізу інформації про орендну плату і ціни продажу схожих земельних ділянок використовують для оцінювання за дохідним і/або порівняльним підходами: оцінюють на основі даних про ціну оренди і вартість продажу або пропозиції подібних ділянок, за потреби враховують витрати на поліпшення землі в межах ділянки відповідно до п. 6 Стандарту, а якщо визначають ринкову вартість для найефективнішого використання, територію оцінюють вільною від покращень; якщо оцінюють ділянку в її поточному використанні, її також характеризують умовно вільною від покращень; за відсутності відомостей про вартість продажу, пропонування або розміри оренди подібних ділянок оцінка базована на припущенні про зміну цільового призначення ділянки з метою збільшення ефективності її використання, що забезпечує дохід [17].

Методика оцінювання враховує динаміку урожайності сільськогосподарських культур залежно від родючості ґрунтів на конкретній ділянці та рівня урожайності в межах агрогруп ґрунтів. Сукупний дохід, що використовуватиметься для розрахунку рентного доходу, визначають із урахуванням типового урожаю і ринкових цін на сільськогосподарську продукцію.

До витрат, урахуваних для розрахунку рентного доходу, належать загальновиробничі витрати і прибуток виробника для певного регіону. У разі оцінювання земель із лісовою рослинністю рентний дохід обчислюють як різницю між прогнозованим валовим доходом за використання лісових ресурсів і витратами на виробництво й типового прибутку за період вирубки [17].

Комбінований метод включає витратний і порівняльний підходи, а також їх поєднання. У такому випадку вартість об'єкта незавершеного будівництва розраховують як різницю між прогнозованою ринковою ціною готового об'єкта і дисконтованими витратами на

завершення будівництва і введення в експлуатацію [17].

Метод аналізу корисності базований на оцінюванні природних об'єктів за їхньою цінністю для власника чи користувача з урахуванням обмежень, встановлених законодавством [17].

Документальний метод використовують для оцінювання земель державної чи комунальної власності, а також викупу приватних земель у зв'язку з суспільною необхідністю. Звіт про оцінку доповнюють низкою документів, зокрема витягами із затверджених переліків земельних ділянок, рішеннями органів влади, технічними паспортами, планами ділянок і виписками з земельних документів [17].

Для оцінювання стану використання земель територіальними громадами використовують експертні методи оцінювання, що надають кількісну базу для моніторингу та є особливо корисними, коли неможливо отримати точні дані за абсолютними показниками.

У таблиці проведено SWOT-аналіз методів оцінювання використання земель територіальними громадами.

Таблиця

Узагальнення методів оцінювання стану використання земель територіальними громадами

Методи	Сутність	Сильні сторони	Слабкі сторони
1	2	3	4
Комбіновані	формування комплексних показників, зосереджених на визначенні ефективності використання ділянок, нерухомості, потенціалу земель, екологічної стабільності та екологічного впливу діяльності на прилеглі території	дають змогу оцінити стан використання земель громадами з урахуванням результатів та екологічних характеристик	неврахування інших ключових характеристик, що формують використання земель громадами, зокрема містобудівних, інвестиційних та ін.

Продовження таблиці

1	2	3	4
Інтегральні	визначення інтегральних аспектів використання земель громадами	дають змогу оцінити стан землекористування з урахуванням широкого спектра інвестиційних просторових і містобудівних факторів	складність формування та виокремлення факторів, що формують параметри використання територій, недосконалий рівень інформаційного забезпечення, використовувані з метою знаходження критеріїв використання земель громадами
Функціональні	визначення стану використання земель громадами з урахуванням їхніх функціональних характеристик	дають змогу визначити стан землекористування ділянок громадами на базі функціональних спрямувань, що формує умови і можливості для вжиття заходів у землекористувацькій сфері	нівелювання інших показників використання і параметрів стану земель громад
Вартісні	визначення вартісних показників землекористування громадами	дають змогу оцінити вартісні характеристики використання земель, сприяють формуванню заходів для покращення їхньої інвестиційної привабливості	зменшення потенціалу формування інформаційно-аналітичного забезпечення з визначення оцінних показників стану користування землями

Висновки. Під час дослідження визначено методи оцінювання ступеня використання земель громадами, що забезпечують формування кількісної бази для моніторингу. Ці методи враховують широкий спектр факторів, пов'язаних із просторовими, містобудівними, соціально-економічними та екологічними умовами. Але однією з основних проблем у застосуванні методів оцінювання використання земель є недостатній рівень інформаційно-аналітичного забезпечення на

рівні територіальних громад. Багато громад не мають доступу до сучасних інструментів моніторингу та аналізу, таких як геоінформаційні системи, що обмежує можливості для точного обліку земельних ресурсів. Крім того, важливим викликом є низька поінформованість і недостатня кваліфікація кадрів у сфері управління земельними ресурсами, що залишається подальшим напрямом майбутніх досліджень.

Список використаних джерел

1. Величко В. А. Екологія родючості ґрунтів. Київ : Аграрна наука, 2010. 274 с.
2. Коренюк П. І. Менеджмент навколишнього природного середовища: монографія. Дніпропетровськ: НГАУ, 2001. 222 с.

3. Ніколаєнко Т. С. Соціо-еколого-економічна ефективність землекористування в Україні: просторовий аспект / за ред. Б. М. Данилишина. Київ: РВПС України НАН України, 2007. 72 с.
4. Моніторинг довкілля: підручник / В. М. Боголюбов, М. О. Клименко, В. Б. Мокін та ін. Вінниця: ВНТУ, 2010. 232 с.
5. Боярко І. М., Гриценко Л. Л. Інвестиційний аналіз: навч. посіб. Київ: Центр учбової літератури, 2011. 400 с.
6. Булишева Д. В. Еколого-економічні аспекти вдосконалення містобудівної політики. *Вісник ОНУ імені І. І. Мечникова*. 2014. Т. 19. Вип. 2/5. С. 13–16.
7. Дадашев Б. А. Теоретичні і методичні основи визначення економічної ефективності сільського господарства. Суми: Мрія – 1 ЛТД, УАБС, 2003. 32 с.
8. Групове експертне оцінювання та компетентність експертів / О. М. Величко, Л. В. Коломієць, Т. Б. Гордієнко та ін.; за заг. ред. О. М. Величка. Одеса: ФОП Бондаренко М.О., 2015. 286 с.
9. Крисанов Д. Ф. Економіко-екологічні проблеми харчової промисловості України: монографія. Київ: Інститут економіки НАН України, 2002. 259 с.
10. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>.
11. Коренюк П., Чмуленко М. Методика оцінки ефективності використання та відтворення продуктивних угідь сільськогосподарських підприємств. *Економіка природокористування. Економіст*. Січень 2012. № 1. С. 47–50. URL: <https://www.google.com/url?sa=t&rct>.
12. Особливості оподаткування об'єктів нерухомого майна. URL: <https://news.dtki.ua/taxation/other/38717-osoblivosti-opodatkuvannia-objektiv-nerukhomogo-maina>.
13. Грущинська Н. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. *Підприємство, господарство і право*. 2020. № 2. С. 23–30.
14. Li B. Forest Landscape Restoration in the Nether lands. Reference Document. Wageningen Centre of Development Innovation, Wageningen University, 2010. 81 p. URL: <http://www.forestlandscaperestoration.org>.
15. Горланчук В. В., В'юн В. Г., Песчанська І. М. Управління земельними ресурсами: підручник. Львів: Видавництво «Магнолія Плюс», 2006. 443 с.
16. Грабовецький Б. Є. Основи економічного прогнозування: навч. посіб. Вінниця: ВФ ТАНГ, 2000. 209 с.
17. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-p>.

Канівець Олена Миколаївна, доктор філософії з геодезії та землеустрою, доцент кафедри геодезії та землеустрою, Сумський національний аграрний університет. ORCID iD: 0000-0002-9597-6617. Тел.: +38(099)041-82-95. E-mail: leva1205@ukr.net.

Скляр Юрій Леонідович, кандидат біологічних наук, доцент кафедри геодезії та землеустрою, Сумський національний аграрний університет. ORCID iD: 0000-0002-5790-1331. Тел.: +38(095)303-32-50. E-mail: sul_bio@ukr.net.

Olena Kanivets, Ph.D in Geodesy and Land Management, Associate Professor, of the Department of Geodesy and Land Management, Sumy National Agrarian University. ORCID iD: 0000-0002-9597-6617. Tel.: +38(099)041-82-95. E-mail: leva1205@ukr.net.

Yurii Skliar, Ph D in Biology, Associate Professor, of the Department of Geodesy and Land Management, Sumy National Agrarian University. ORCID iD: 0000-0002-5790-1331. Tel.: +38(095)303-32-50. E-mail: sul_bio@ukr.net.

Статтю прийнято 11.12.2024 р.