

Формування ринкової вартості земель спеціального призначення: аналіз чинників і підходів оцінки

Ганна Прохорова

судовий експерт Закарпатського відділення, Львівський науково-дослідний інститут судових експертиз Міністерства внутрішніх справ України, м. Ужгород, Україна, ORCID: <http://orcid.org/0009-0007-4373-6885>, e-mail: anna.didovskaya@gmail.com

Досліджено чинники ринкової вартості земель спеціального призначення та їх взаємозв'язок. Показано, що комплексний аналіз територіальних, правових, економічних і функційних чинників підвищує обґрунтованість оцінки.

Ключові слова: ринкова вартість; земельні ділянки; чинники впливу.

Formation of the Market Value of Special-Purpose Lands: Analysis of Factors and Valuation Approaches

Hanna Prokhorova

Factors influencing the market value of special-purpose lands and their interrelation are analyzed. Comprehensive analysis of territorial, legal, economic, and functional factors improves valuation substantiation.

Keywords: market value; land plots; influencing factors.

Визначення ринкової вартості земель спеціального призначення є складним завданням через специфіку застосування, обмежений обіг і вплив численних чинників. На відміну від земель житлового або комерційного призначення, такі ділянки мають вузьку сферу застосування, що ускладнює формування ринкової ціни. Це особливо характерно для земель авіаційного транспорту зі стратегічним значенням і спеціальним правовим режимом. У цих умовах традиційні підходи до оцінювання потребують адаптації, а роль аналітичного обґрунтування вартості зростає. Правові засади оцінювання земель визначаються Земельним кодексом України [1] та Законом України «Про оцінку земель» [2]. Методичні аспекти регламентуються Національними стандартами оцінки майна [3; 4] і Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок [5], які передбачають застосування порівняльного, дохідного й витратного підходів.

Формування ринкової вартості земель спеціального призначення є результатом взаємодії чотирьох груп чинників: територіальних, правових, економічних і функційних, що мають різну значущість залежно від характеристик об'єкта й ринкових умов.

Територіальні чинники визначають економічну й транспортну доступність ділянки та її інтеграцію в регіональний і національ-

ний економічний простір. До них належать розташування відносно транспортних вузлів, комунікацій і логістичних маршрутів; близькість до ринків збуту й інфраструктури; природні умови та наявність ресурсів. Для земель авіаційного призначення критично важливою є відстань до аеродромів, транспортних коридорів і державного кордону. Територіальні чинники взаємодіють із функційними: доступність і інфраструктура визначають реальні можливості користування землею за цільовим призначенням.

Правові чинники охоплюють цільове призначення й регуляторні обмеження, які визначають ліквідність і комерційну привабливість. Вони містять зонування й обмеження землекористування, наявність дозволів та документів на користування, можливість зміни цільового призначення. Правові чинники прямо впливають на економічну ліквідність, оскільки обмежують коло потенційних користувачів і формують рівень попиту на ділянку.

Економічні чинники визначаються станом ринку: попитом і пропозицією, стабільністю цін, ліквідністю та потенційним доходом від користування. Для спеціалізованих земель попит обмежений, що знижує роль ринкових орієнтирів і робить економічні чинники вторинними порівняно з правовими та функційними.



Функційні чинники характеризують специфіку користування ділянкою та її відповідність економічним цілям: тип функційного користування, кількість потенційних користувачів, рівень конкуренції, можливість зміни функції та ризики експлуатації. Вони взаємопов'язані з територіальними та правовими: доступність і правові обмеження визначають реальні сценарії користування й ефективність функційної реалізації ділянки.

Комплексний аналіз цих чинників дає змогу врахувати як потенційний дохід від користування, так і обмеження та ризики, забезпечуючи обґрунтовану оцінку ринкової вартості. Домінування правових і функційних чинників пояснюється обмеженістю ринку та спеціалізованим характером земель, тоді як економічні чинники мають вторинний характер через низьку активність ринку.

Відповідно до національних стандартів, оцінка земель здійснюється порівняльним, дохідним і витратним підходами [3, 4]. Порівняльний підхід орієнтований на ринкові ціни аналогів, проте обмежується їхньою доступністю. Дохідний підхід базується на очікуваному доході від користування, ефективний за стабільних прибутків, але для спеціалізованих земель часто непрямий. Витратний підхід визначає витрати на відтворення, проте не враховує ринкові умови. За таких умов застосування кожного з підходів окремо не дає змоги отримати достатньо обґрунтований результат, що зумовлює необхідність їх комплексного застосування. Комбінування підходів із урахуванням специфіки земель спеціального призначення та наявної інформаційної бази забезпечує підвищення достовірності оцінювання й формування найбільш об'єктивного значення ринкової вартості.

Результати аналізу дають змогу визначити, що формування вартості земель спеціального призначення має багатофакторний характер; важливу роль відіграють правові обмеження й функційне користування; об-

меженість ринку знижує ефективність порівняльного підходу; дохідний і витратний підходи мають допоміжний характер; найбільш обґрунтованим є комплексний підхід до оцінювання.

Формування ринкової вартості земель спеціального призначення — складний процес, який потребує врахування сукупності чинників і адаптації методичних підходів до специфіки об'єкта.

Визначено, що найбільший вплив на вартість мають правові та функційні характеристики земель, тоді як економічні чинники мають обмежене значення через низьку активність ринку.

Застосування комплексного підходу до оцінювання забезпечує підвищення достовірності результатів і є найбільш доцільним у практиці оцінювання земель спеціального призначення.

Перелік джерел посилання

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 05.04.2026).
2. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 05.04.2026).
3. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : затв. постанов. КМУ від 10.09.2003 р. № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 05.04.2026).
4. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» : затв. постанов. КМУ від 28.10.2004 р. № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 05.04.2026).
5. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок : затв. постанов. КМУ від 11.10.2002 р. № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text> (дата звернення: 05.04.2026).