

УДК 332.2:332.3

А. М. Третяк,  
д. е. н., професор, член-кореспондент НААН України, професор кафедри геодезії та землеустрою, Білоцерківський національний аграрний університет,  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-1154-4797>

В. М. Третяк,  
д. е. н., професор, професор кафедри геодезії та землеустрою,  
Сумський національний аграрний університет  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6779-1941>

О. Ф. Ковалишин,  
д. е. н., професор, професор кафедри земельного кадастру,  
Львівський національний аграрний університет  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-7045-2462>

Н. О. Капінос,  
к. е. н., доцент, доцент кафедри геодезії та землеустрою,  
Сумський національний аграрний університет  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-9354-5311>

DOI: 10.32702/2306-6792.2023.9-10.10

## ОСОБЛИВОСТІ МЕТОДОЛОГІЇ ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ ВАРТІСНОГО ПІДХОДУ ПРИ ОЦІНЦІ ЕФЕКТИВНОСТІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

A. Tretiak,  
Doctor of Economic Sciences, Professor, Chief Researcher, Professor of the Department  
of Geodesy and Land Organization, Bila Tserkva National Agrarian University

V. Tretiak,  
Doctor of Economic Sciences, Professor, Professor of the Department of Geodesy  
and Land Organization, Sumy National Agrarian University

O. Kovalyshyn,  
Doctor of Economic Sciences, Professor, Acting Professor of the Department  
of Land Cadaster, Lviv National Agrarian University

N. Kapinos,  
PhD in Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy  
and Land Organization, Sumy National Agrarian University

### PECULIARITIES OF THE METHODOLOGY REGARDING THE APPLICATION OF THE COST APPROACH IN ASSESSING THE EFFICIENCY OF LAND USE

У статті обговорюється багатогранність категорії ефективності, яка свідчить про складність оцінки, визначення, формування у кількісних та якісних показниках та вимірниках. Пропонується, для оцінки ефективності землекористування, в якості першого підходу використати концепцію Д. Тобіна "фактора Q" (коефіцієнт Тобіна), який визначається як відношення ринкової вартості активів у матеріально-речовій формі до витрат на їхнє заміщення. Відношення між ринковою оцінкою землекористування як капіталу та його реальною вартістю (балансовою вартістю) нами позначено символом q (коефіцієнт Тобіна). Відповідно, показник оцінки ефективності землекористування (Ез) розраховується за формулою:  $Ez = (MV/RV) - 1$ , де MV — ринкова вартість землекористування; RV — відновлювальна вартість активів (для землекористування нами прийнято балансову вартість). З'ясовано, що на сьогодні найбільш поширеною концепцією в рамках вартісного підходу є концепція економічної доданої вартості (Economic Value Added, EVA). Третьим підходом до визначення ефективності землекористування запропонована концепція економічної доданої вартості. І тут зростання ефективності сприймається як перевищення рентабельності використовуваного капіталу (в нашому випадку земельного капіталу) над витратами його залучення (в нашому випадку витратами організації використання земель відповідного землекористування).

The article deals with the multifacetedness of the efficiency category, which indicates the complexity of assessment, definition, formation in quantitative and qualitative indicators and measures. It is suggested that the efficiency of land use within the value concept should consider as the degree of compliance of the achieved results of land use by the relevant business entity with the goal of maximizing the market value of land use. The essence of the problem solved by the article is that based on only financial indicators it is not possible to form a sufficiently complete picture of the economic efficiency of land use.

To assess the efficiency of land use, as a first approach, it is proposed to use D. Tobin's concept of the "Q factor" (Tobin's coefficient), which is defined as the ratio of the market value of assets in tangible form to the costs of their replacement. We denote the relationship between the market valuation of land use as capital and its real value (book value) with the symbol  $q$  (Tobin's coefficient). The  $q$  factor is a key variable in Tobin's system. Accordingly, the land use efficiency assessment index ( $Ez$ ) is calculated according to the formula:  $Ez = (MV/RV) - 1$ , where  $MV$  is the market value of land use;  $RV$  — replacement cost of assets (for land use, we adopted book value). The book value of land use means the value of existing land use for its reflection in accounting;  $MV/RV$  — Tobin's coefficient (Tobin's  $q$ ).

It was found that today the most common concept within the value approach is the concept of Economic Value Added (EVA). The concept of economic added value is proposed as the second approach to determining the efficiency of land use. And here, the increase in efficiency is perceived as an excess of the profitability of the used capital (in our case, land capital) over the costs of its attraction (in our case, the costs of organizing the use of land for the corresponding land use). The EVA indicator is determined by the following formula:  $EVA = NOPAT - (CC \cdot NOA)$ , where  $NOPAT$  is net operating income (in our case, net operating income is the difference between the projected amount of income from the use of the land plot and operating costs associated with obtaining gross income);  $CC$  — cost of capital (cost of land capital);  $NOA$  — net operating capital (cost of operational land improvements). Land improvements mean the results of any measures that lead to a change in the quality characteristics of the land plot and its value.

The essence of the methodological approach to assessing the effectiveness of land use is to determine the economic added value obtained because of management actions during the actual use of land, the implementation of land improvements or the design of a better, more efficient, and ecologically safe land use. Thus, from the point of view of the cost approach, the concept of land use efficiency is determined by assessing the compliance of land use results with the goal of maximizing the value indicator.

*Ключові слова: вартість, ефективність, оцінка, показники, економічний ефект, землекористування, вартісні методи.*

*Key words: cost, efficiency, assessment, indicators, economic effect, land use, cost methods.*

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

В останні роки все більша увага у науковій літературі приділяється різним методам оцінки ефективності землекористування в Україні. І все частіше при цьому відходять від класичних показників з наступних причин. Класичними показниками для вимірювання доходності землекористування виступають різні показники рентабельності виробництва, які розраховуються, як правило, на основі бухгалтерських даних за підсумками господарської діяльності, і тому їм притаманні певні недоліки:

— за допомогою законних бухгалтерських прийомів можна штучно збільшити або зменшити розмір показуваного доходу;

— бухгалтерські показники не відображають часову вартість грошей і, перш за все, ризики інвесторів;

— показники рентабельності конкретного землекористування недостатньо корелюють із його вартістю на ринку капіталів, що знижує якість рішення щодо розвитку землекористування.

Поняття "ефективність" в різних поєднаннях і стосовно різних явищ використовується в різних галузях науки і практики, і особливо широко в економіці. Такі терміни, як ефективне управління, ефективність землекористування, ефективне проектне рішення, ефективність процесу, можна зустріти у економічній літературі з проблем землекористування. При цьому широке використання даного терміну не підкріплено загальноприйнятим розумінням завдань, умов та обмежень щодо його застосування. У сучасній науковій літературі спостерігаються різні підходи до розуміння цього питання, характеристиках та способах відображення ефективності у показниках та критеріях [1, 2, 3, 4]. Деякі фахівці та вчені під ефективністю розуміють рівень досягнення мети, темпи функціонування економічної системи землекористування, рівень її організованості та інші. В інших випадках застосовують як рівноцінні та взаємопов'язані між собою, але не тотожні поняття: результативність, продуктивність, якість та ефективність" [1]. У сучас-

них умовах традиційні методології оцінки ефективності діяльності економічних об'єктів далеко не завжди дозволяють комплексно та об'єктивно оцінити показники їх діяльності, у тому числі, через обмежений характер застосування традиційних показників оцінки, неповноти даних, на яких ґрунтується аналіз, недостатнього врахування всіх факторів внутрішнього та зовнішнього середовища, що впливають на об'єкт оцінки.

В результаті оцінка та аналіз ефективності землекористування, з використанням традиційних методів, не дозволяє об'єктивно оцінити його результати, а отже, у землевласників та землекористувачів, інших зацікавлених осіб, відсутня цінна інформація, яка дозволяє приймати рішення щодо підвищення ефективності землекористування за тими чи іншими критеріями та напрямками функціонування. У цьому особливу значущість набуває розробка інструментів та методів оцінки ефективності землекористування із застосуванням інструментів та методів, що дозволяють комплексно розглянути найважливіші аспекти функціонування об'єктів аналізу. Одним із ключових аспектів функціонування землекористування виступає його вартість, оскільки зростання вартості безпосередньо відображає ефективність ринкового функціонування.

У зв'язку з цим застосування вартісних методів оцінки ефективності землекористування є одним з інструментів, що дозволяють з високою точністю оцінити багато аспектів функціонування будь-яких землеволодінь та землекористувань.

#### МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Метою статті є дослідження особливостей методології щодо застосування вартісного підходу при оцінці ефективності землекористування.

#### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

З недавнього часу особливу популярність мають такі показники, які дозволяють оцінити ефективність землекористування з позиції його власників [3, 5]. У цьому зв'язку серед показників інтерес представляє концепція еконо-

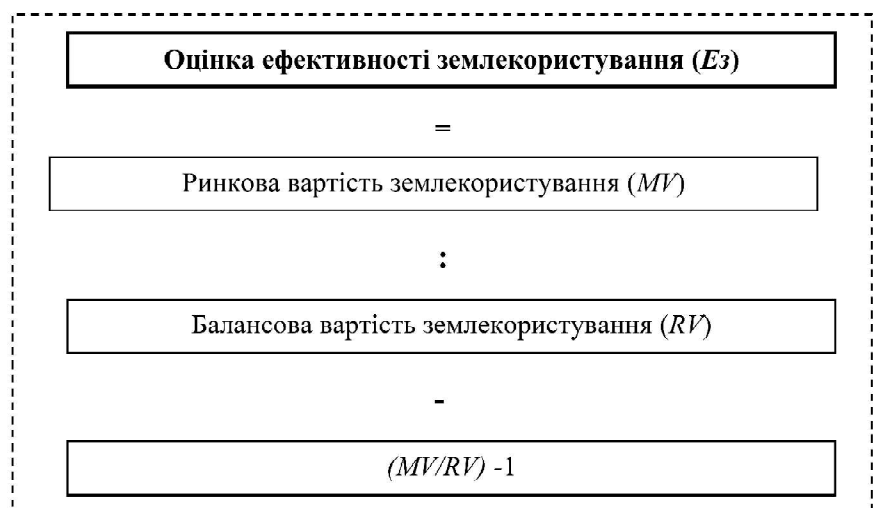


Рис. 1. Оцінка ефективності землекористування

мічної доданої вартості (EVA). В цьому зв'язку актуальним є методологічний підхід щодо застосування вартості землекористування при оцінці його ефективності.

Існує декілька підходів щодо визначення економічної ефективності землекористування [1, 2]. Основна відмінність у них — різне трактування поняття "результат землекористування". У певних умовах економічне зростання зумовлене не інтенсивністю використання чинників організації використання земель, а збільшенням споживання додаткових ресурсів. Узагальнюючи вищевикладене, під ефективністю землекористування у межах вартісної концепції розуміється ступінь відповідності досягнутих результатів землекористування відповідним господарюючим суб'єктом поставленої мети максимізації ринкової вартості землекористування.

Критерієм ефективності є отримання позитивного результату від інновацій та інвестицій за умови прийнятної землекористувачем доходності. Вартісний підхід та виявлення якісного зростання базується на дослідженні факторів вартості на основі ретроспективного та перспективного аналізів. З цих напрямів сформовано дві основні групи методик дослідження. Лаурет Нобілівської премії з економіки Джеймс Тобін — автор однієї з перших вартісних моделей [6]. У 1966 р. він запропонував "теорію вибору портфельних інвестицій". Автор моделі стверджував, що за наявності альтернативних варіантів вкладення коштів, можна забезпечити досягнення збалансованості високо-ризикових і малоризикових інвестицій в інвестиційному портфелі. Д. Тобін пропонував концепцію "фактора Q" (коефіцієнт Тобіна), який визначається як відношення ринкової вартості

активів у матеріально-речовій формі до витрат на їхнє заміщення. Відношення між ринковою оцінкою капіталу та його реальною вартістю (витратами його заміщення) Тобін позначає символом  $q$ . Коефіцієнт  $q$  є ключовою змінною в системі Тобіна [6]. Нами пропонується його застосувати при визначенні ефективності землекористування. При цьому показник оцінки ефективності землекористування ( $Ez$ ) розраховується за формулою (1):

$$Ez = (MV/RV) - 1 \quad (1),$$

де  $MV$  — ринкова вартість землекористування;

$RV$  — відновлювальна вартість активів (для землекористування нами прийнято балансову вартість). Під балансовою вартістю землекористування розуміється вартість існуючого використання земель для відображення її в бухгалтерському обліку;

$RV/MV$  — коефіцієнт Тобіна ( $q$  Тобіна).

Методологія оцінки ефективності землекористування наведена на рис. 1.

З появою моделі пов'язується також виникнення поняття "вартісне мислення", яке характеризується зусиллями менеджерів, спрямованими на максимізацію вартості підприємства, що обчислюється за допомогою значень грошового потоку з урахуванням різних зовнішніх факторів (на відміну від традиційної моделі, сфокусованої на аналізі внутрішніх процесів). Зарубіжні економісти Т. Коупленд, Т. Коллер, Д. Муррін у роботі "Вартість підприємств. Оцінка та управління" [7] запропонували більш ефективний підхід до виділення факторів вартості, заснований на розрахунку показника вартості як дисконтованого грошового потоку компанії. Цей підхід орієнтований теж на оцінку ефективності землекористування і враховує багато чинників із внутрішнього чи зовнішнього середовища землекористування, які впливають на його ефективність. Пропонується виділяти фактори вартості (економічні; соціальні; інституціональні; фізичні, пов'язані з навколишнім середовищем та місцезнаходженням) та встановлювати їх як показники ефективності для різних типів (підтипів) землекористування [8]. Це можливо в рамках побудови системи, яка дозволяє відстежувати зміну вартості, проте труднощі з виділенням факторів вартості досить складно поширити на всі рівні організації через врахування лише фінансових показників.

Розвиток вартісних моделей відбувався одночасно з удосконаленням систем управління та планування, розвитком інформаційних технологій. Початковий етап розвитку визна-

чається моделями факторного аналізу (модель Дюпон), коефіцієнта рентабельності інвестицій (ROI), коефіцієнта рентабельності активів (ROA), прибутку на акцію (EPS), рентабельності чистих активів (RONA), прибутковості капіталу з урахуванням ризику (RAROC), моделлю Едвардса-Белла-Ольсона (ЕВО). Основний їхній недолік — ведення розрахунків на основі ретроспективних даних обліку. Підходи, що виникли в пізній період: доданої ринкової вартості (MVA), економічної доданої вартості (EVA), дохідності інвестицій на основі потоку грошових коштів (CFROI)— забезпечили усунення деяких із виявлених проблем.

На сьогодні найбільш поширеною концепцією в рамках вартісного підходу є концепція економічної доданої вартості (Economic Value Added, EVA), розроблена Д. Стерном та Б. Стюартом [9]. І тут зростання ефективності сприймається як перевищення рентабельності використаного капіталу (в нашому випадку земельного капіталу) над витратами його залучення (в нашому випадку витратами організації використання земель відповідного землекористування).

Показник EVA визначається за такою формулою:

$$EVA = \text{NOPAT} - (\text{CC} \cdot \text{NOA}) \quad (2),$$

де NOPAT — чистий операційний прибуток (у нашому випадку чистий операційний дохід — різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу [10]);

CC — вартість капіталу (вартість земельного капіталу) [11];

NOA — чистий операційний капітал (вартість операційних земельних поліпшень). Згідно статті 14 (пункт 14.1.75) Податкового кодексу України [12] земельне поліпшення — результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо);

Критерій ефективності показників вартісного підходу — це наявність абсолютного приросту позитивної доданої економічної вартості. Під показником економічної ринкової



Рис. 2. Класифікація методів вартісної концепції

Джерело: [3].

вартості землекористування розуміється додана вартість інвестованого капіталу в земельні поліпшення землекористування за вирахуванням існуючої балансової вартості землекористування.

Сутність методологічного підходу оцінки ефективності землекористування полягає у визначенні економічної доданої вартості, одержаної в результаті здійснюваних управлінських дій при фактичному використанні земель, здійсненні земельних поліпшень або при проектуванні кращого більш ефективного та еколого-безпечного землекористування. Таким чином, з позицій вартісного підходу поняття ефективності землекористування визначається через оцінку відповідності результатів землекористування меті максимізації показника вартості.

Змістовними елементами вартісного підходу є критерії ефективності, методи визначення вартості, вартісні оцінки.

Зі стандартів оціночної діяльності відомі кілька видів вартості землекористування як нерухомості. Щодо управління економічною ефективністю землекористування з позиції вартісного підходу їх можна згрупувати:

— обґрунтована ринкова вартість. Вартість землекористування визначається як грошова сума, яку покупець готовий витратити в даний період в обмін на очікувані грошові потоки. Оцінювачі виділяють вартість чинного землекористування як варіант обґрунтованої ринкової вартості. Передбачається, що коли землекористування генерує грошові потоки, покупцеві їх необхідно оцінити для визначення його вартості загалом, для чого розроблені спеціальні методики. Цей варіант розумно застосовувати для порівняльного аналізу. Існує варіант визначення ринкової вартості, за якою земельна ділянка продається на організованому земельному ринку. Ринкова вартість часто встановлюється через окремі угоди. Вона відображає

угоду між двома чи більше сторонами на конкретний час. Незважаючи на певну волатильність, ринкова вартість постає як надійний критерій визначення вартості активів землекористування;

— балансова вартість розуміється як вартість землекористування, за якою вона враховується в балансі відповідно до загальноприйнятих принципів бухгалтерського обліку;

— інвестиційна вартість — вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки;

— вартість у використанні — вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню;

— оціночна вартість — вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних та інші.

Класифікація методів вартісного підходу приведено на рис. 2.

Її ознаками є взаємозв'язок кожного методу або з економічною доданою вартістю, або з дисконтуванням грошових потоків. Комплексне використання запропонованих методів оцінки вартості землекористування дозволить оцінити результати діяльності в ретроспективному варіанті. Таким чином формується база для прийняття управлінських рішень, спрямованих на збільшення вартості землекористування та його ефективності.

Ознаками класифікації є взаємозв'язок кожного методу або з економічною доданою вартістю, або з дисконтуванням грошових потоків. Комплексне використання запропонованих методів оцінки вартості землекористування дозволить оцінити результати діяльності у ретроспективному варіанті. Так формується основа прийняття управлінських рішень, вкладених у збільшення вартості землекористування загалом. Але для управління вартістю землекористування необхідний системний підхід, насамперед до аналізу та оцінки факторів, що забезпечують зміну вартості, до застосування наявного інструментарію методів оцінки та показників розрахунку ефективності. Вартісний підхід до оцінки економічної ефективності на основі ринкової вартості землекористування має низку безперечних переваг:

— забезпечує базу для стратегічного аналізу та вибору стратегії розвитку, як усього землекористування, так і окремих складових, за рахунок можливості поетапної, послідовної максимізації ринкової вартості землекористування у вигляді створення спільної мети та фор-

мування умов для її спільного досягнення на всіх рівнях управління;

— зростання якості та економічної ефективності управлінських рішень на основі пріоритетів в управлінні (карта вартості), забезпечення гнучкості та системності. Перевагою є посилення корпоративної прозорості, заохочення інновацій, які створюють цінність. Зрештою забезпечується сталість землекористування у разі його реструктуризації;

— організація процесів планування з урахуванням оптимального розподілу земельних та інших природних ресурсів. Формується модель ефективного управління складними динамічними об'єктами. З'являється можливість контролювати інвестиційну привабливість землекористування за умов невизначеності.

Разом з тим, очевидні й недоліки вартісної концепції оцінки ефективності землекористування. Перший пов'язаний із недооцінкою негативних факторів. Вони призводять до зниження ринкової вартості землекористування. Одним з таких варіантів є надмірна диверсифікація чи неефективний розподіл земельних та інших природних ресурсів.

Другий — відсутність інформації про взаємозв'язок між величиною ринкової вартості землекористування і використовуваними методами оцінки ефективності землевпорядкування.

Третьою організаційною проблемою стала різноманітність застосовуваної термінології у земельно-кадастровій та бухгалтерській звітності.

Для подолання зазначених проблем землевпорядникам та землекористувачам доцільно використати оптимальний набір вартісних показників. У цьому випадку подальша оцінка економічної ефективності буде ґрунтуватися на фактичних умовах функціонування землекористування. Для оцінки економічної ефективності можуть застосовуватися методи, що ґрунтуються на концепції врахування фактору часу, ціни земельних поліпшень як інвестованого капіталу та вимірювання доданої вартості, здатних враховувати ризик та адаптуватися до зміни зовнішніх параметрів. Основна проблема, з якою доводиться стикатися під час аналізу економічної ефективності землекористування та прийнятих економічних рішень, у тому, що здебільшого ефективність не можна виміряти, можна лише її оцінити, використовуючи недосконалі показники. Висновок полягає у необхідності розробки систем оцінки ефективності, що зменшують їх обмеження.

**ВИСНОВКИ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК**

Запропоновано, під ефективністю землекористування у межах вартісної концепції розуміти ступінь відповідності досягнутих результатів землекористування відповідним господарюючим суб'єктом поставленої мети максимізації ринкової вартості землекористування. Для оцінки ефективності землекористування, в якості першого підходу, пропонується використати концепцію Д. Тобіна "фактора Q" (коефіцієнт Тобіна), який визначається як відношення ринкової вартості активів у матеріально-речовій формі до витрат на їхнє заміщення. Відношення між ринковою оцінкою землекористування як капіталу та його реальною вартістю (балансовою вартістю) нами позначено символом  $q$  (коефіцієнт Тобіна). Коефіцієнт  $q$  є ключовою змінною в системі Тобіна. Відповідно, показник оцінки ефективності землекористування ( $Ez$ ) розраховується за формулою:  $Ez = (MV/RV) - 1$ , де  $MV$  — ринкова вартість землекористування;  $RV$  — відновлювальна вартість активів (для землекористування нами прийнято балансову вартість). Під балансовою вартістю землекористування розуміється вартість існуючого використання земель для відображення її в бухгалтерському обліку;  $MV/RV$  — коефіцієнт Тобіна ( $q$  Тобіна).

Зясовано, що на сьогодні найбільш поширеною концепцією в рамках вартісного підходу є концепція економічної доданої вартості (Economic Value Added, EVA). Третьим другим підходом до визначення ефективності землекористування запропонована концепція економічної доданої вартості. І тут зростання ефективності сприймається як перевищення рентабельності використовуваного капіталу (в нашому випадку земельного капіталу) над витратами його залучення (в нашому випадку витратами організації використання земель відповідного землекористування). Показник EVA визначається за такою формулою:  $EVA = NOPAT - (CC \cdot NOA)$ , де  $NOPAT$  — чистий операційний прибуток (у нашому випадку чистий операційний дохід — різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу);  $CC$  — вартість капіталу (вартість земельного капіталу);  $NOA$  — чистий операційний капітал (вартість операційних земельних поліпшень). Сутність методологічного підходу оцінки ефективності землекористування полягає у визначенні економічної доданої вартості, одержаної в результаті здійснюваних управлінських дій при фактично-

му використанні земель, здійсненні земельних поліпшень або при проектуванні кращого більш ефективного та еколого-безпечного землекористування. Таким чином, з позицій вартісного підходу поняття ефективності землекористування визначається через оцінку відповідності результатів землекористування меті максимізації показника вартості.

Перспективи подальших розвідок закладаються в обґрунтуванні кожної із переваг вартісних підходів до оцінки економічної ефективності землекористування на основі ринкової його вартості.

**Література:**

1. Зось-Кіор М.П. Управління земельними ресурсами аграрного сектора економіки України в контексті глобалізації. Дис. на зд. Наук. Ст. докт. екон. наук. Запор'яжжя. 2016. 530 с.
2. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: навч. посібник / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Р.М. Курильців, Т.М. Прядка, Н.О. Капінос, Н.А. Третяк; За заг. ред. професора Третяка А.М. — Біла Церква: "ТОВ "Білоцерківдрук", 2022. — 436 с.
3. Ковалишин О.Ф. Економічні та екологічні відносини власності на землю: теорія, методологія і практика. Дис. на здоб. наук ст. докт. наук. К.: 2020. 478 с.
4. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Капінос Н. О., Третяк Н. А. Оцінка ефективності управлінських дій щодо формування збалансованого землекористування. Агросвіт. № 4. 2022. с. 3—9.
5. Третяк А.М., Другак В.М. Методи оцінки вартості права постійного користування землею для відображення в бухгалтерському обліку. Свідectво про реєстрацію авторського права на твір № 9599 від 19.03.2004.
6. Модифицированная модель Тобина и анализ монетарных факторов динамических процессов в российской экономике. Электронный ресурс: <https://cyberleninka.ru/article/n/modifitsirovannaya-model-tobina-i-analiz-monetaryh-faktorov-dinamicheskikh-protsessov-v-rossiyskoy-ekonomike/viewer>.
7. Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление. — 3-е изд., перераб. и доп. / Пер. с англ. — М.: ЗАО "Олимп-Бизнес", 2005. — 576 с.
8. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Гунько Л. А., Капінос Н. О. Філософія зонування земель в Україні в контексті територіально-просторового планування землекористування територіальних громад. Економіка та держава. № 4. 2022. с. 13—19.

9. Гусев А.А. Концепция EVA и оценка эффективности деятельности компании // Финансовый менеджмент. 2005. № 1. С. 18—25.

10. Закон України "Про оцінку земель". Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.

11. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія. Львів. СПОЛОМ, 2011. 520 с.

12. Податковий кодекс України. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.

References:

1. Zos-Kior, M.P. (2016), "Management of land resources of the agrarian sector of the Ukrainian economy in the context of globalization", Ph.D. Thesis, Economy, Zaporizhia, Ukraine.

2. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M., Kurylytsiv, R.M., Pryadka, T.M., Kapinos, N.O. and Tertiak, N.A. (2022), Upravlinnia zemel'nymy resursamy ta zemlekorystuvanniam [Management of land resources and land use], "Bilotserkivdruk" LLC, Bila Tserkva, Ukraine.

3. Kovalyshyn, O.F. (2020), "Economic and ecological relations of land ownership: theory, methodology and practice", Ph.D. Thesis, Kyiv, Ukraine.

4. Tretiak, A., Tretiak, V., Pryadka, T., Kapinos, N. and Tretiak, N. (2022), "Evaluation of the effectiveness of management actions regarding the formation of balanced land use", Ahrosvit, vol. 4, pp. 3—9.

5. Tretiak, A. and Drugak, V. (2004), "Methods of estimating the value of the right to permanent use of land for accounting purposes", Certificate of copyright registration for the work No. 9599 dated 03/19/2004.

6. cyberleninka (2010), "Tobin's modified model and analysis of monetary factors of dynamic processes in the Russian economy", available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/modifitsirovannaya-model-tobina-i-analiz-monetarynfaktorov-dinamicheskikh-protsesov-v-rossiyskoy-ekonomike/viewer> (Accessed 24 March 2023).

7. Copeland, T., Koller, T. and Murrin, J. (2005), Stoykost' kompanyj: otsenka y upravleny [Cost of companies: evaluation and management], ZAO "Olymp-Business", Moscow, Russia.

8. Tretiak, A. Tretiak, V. Priadka, T. Gunko, L and Kapinos, N. (2022), "The philosophy of land zoning in Ukraine in the context of territorial and spatial planning of land use of territorial communities", Ekonomika ta derzhava, vol. 4, pp. 13—19.

9. Gusev, A.A. (2005), "The concept of EVA and evaluation of the efficiency of the company's activity", Fynansovyj menedzhment. vol. 1, pp. 18—25.

10. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), Law of Ukraine "On land valuation". available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>. (Accessed 4 August 2022).

11. Tretiak, A. (2011), Zemel'nyj kapital: teoretyko-metodolohichni osnovy formuvannia ta funktsionuvannia [Land capital: theoretical and methodological foundations of formation and operation], Spolom, Lviv, Ukraine.

12. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), "Land Code of Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (Accessed 4 August 2022).

Стаття надійшла до редакції 14.04.2023 р.

Журнал включено до переліку наукових фахових видань України (Категорія «Б») з

**ЕКОНОМІЧНИХ НАУК та ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ**

(Наказ Міністерства освіти і науки України № 886 від 02.07.2020)

Спеціальності - 051, 071, 072, 073, 075, 076, 281, 292