

ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ І. І. МЕЧНИКОВА

Факультет гідрометеорології і екології

Кафедра агрометеорології та агроєкології

Кваліфікаційна робота

на здобуття ступеня вищої освіти «бакалавр»

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В МЕЖАХ МІСТА ОДЕСИ PECUNIARY VALUATION OF A LAND PLOT WITHIN THE CITY OF ODESA

Виконав: студент 4 курсу денної форми навчання
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
Освітня програма Землеустрій та кадастр

Бондаренко Олександр Олександрович

(прізвище, ім'я, по-батькові здобувача)

Керівник канд. геогр. наук, Данілова Н.В.

(науковий ступінь, вчене звання, прізвище, ініціали) (підпис)

Рецензент д-р екон. наук, проф. Сербов М.Г.

(науковий ступінь, вчене звання, прізвище, ініціали)

Рекомендовано до захисту:
Протокол засідання кафедри
агрометеорології та агроєкології
№ ____ від ____ . ____ . 2024 р.

Завідувачка кафедри
Оксана ВОЛЬВАЧ
(підпис) (прізвище, ім'я)

Захищено на засіданні ЕК № 9
протокол № __ від ____ . ____ . 2024 р.

Оцінка _____ / _____ / _____
(за національною шкалою/шкалою ECTS/ бали)

Голова ЕК

Наталія ДАНІЛОВА
(підпис) (прізвище, ім'я)

Одеса 2024

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ЕКОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Навчально-науковий гідрометеорологічний інститут

Кафедра агрометеорології та агроекології

Рівень вищої освіти бакалавр

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

(шифр і назва)

Освітньо-професійної програма Землеустрій та кадастр

(назва)

ЗАТВЕРДЖУЮ

В.о. завідувача кафедри
агрометеорології та агроекології

Вольвач О.В.

«06» травня 2024 року

ЗАВДАННЯ
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ БАКАЛАВРА

студенту Бондаренку Олександрю Олександровичу

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи Грошова оцінка земельної ділянки в межах міста Одеси

керівник роботи Данілова Наталія Василівна, канд.геогр.наук, ст.викладач

(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом ОДЕКУ від «18» грудня 2023 року № 272 «С»

2. Строк подання студентом роботи 05 червня 2024 року

3. Вихідні дані до роботи дані щодо пропозицій на об'єкти нерухомого майна з джерела <https://dim.ria.com>.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) Проаналізувати структуру земельних ресурсів України. Проаналізувати методику розрахунку експертної вартості земельної ділянки методичним підходом порівняння продажу подібних земельних ділянок. Розрахувати експертну вартість земельної ділянки методичним підходом порівняння цін продажу подібних земельних ділянок. Проаналізувати методику розрахунку нормативної грошової оцінки. Розрахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)

Ситуаційна схема та план земельної ділянки.

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
	немає		

7. Дата видачі завдання 06 травня 2024 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи	Оцінка виконання етапу	
			у %	за 4-х бальною шкалою
1.	Отримання завдання та збір вихідних даних до роботи. Ознайомлення з літературними джерелами за темою кваліфікаційної роботи бакалавра.	06.05.2024 р. – 13.05.2024 р	85	4 (добре)
2.	Написання розділу «Структура земельних ресурсів України»	14.05.2024 р. – 19.05.2024 р	85	4 (добре)
	Рубіжна атестація	20.05.2024 р.- 24.05.2024 р.	85	4 (добре)
3.	Написання розділу «Експертна грошова оцінка земельних ділянок ринковим підходом»	25.05.2024 р. – 28.05.2024р.	85	4 (добре)
4.	Написання розділу «Нормативна грошова оцінка земельної ділянки»	29.05.2024 р. – 02.06.2024р.	85	4 (добре)
5.	Узагальнення отриманих результатів. Складення висновків та переліку посилань Оформлення остаточної електронної версії роботи та передача її на процедуру встановлення ступеня оригінальності, відсутності ознак плагіату.	03.06.2024р.- 05.06.2024 р.	85	4 (добре)
6.	Перевірка роботи на плагіат, складення протоколу і висновку керівника. Підписання авторського договору.	06.06.2024 р.- 10.06.2024 р.	-	-
7.	Підготовка презентаційного матеріалу.	-	-	-
	Інтегральна оцінка виконання етапів календарного плану (як середня по етапам)	-	85,0	-

Студент _____
(підпис)

Бондаренко О.О. _____
(прізвище та ініціали)

Керівник роботи _____
(підпис)

Данілова Н.В. _____
(прізвище та ініціали)

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1 СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ.....	6
1.1 Розвиток грошової оцінки в Україні.....	6
1.2 Грошова оцінка землі як інструмент сталого землекористування.....	9
РОЗДІЛ 2 ЕКПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК РИНКОВИМ ПІДХОДОМ.....	13
2.1 Методика розрахунку експертної вартості земельної ділянки методичним підходом порівняння продажу подібних земельних ділянок.....	13
2.2 Розрахунок експертної вартості земельної ділянки методичним підходом порівняння цін продажу подібних земельних ділянок.....	18
РОЗДІЛ 3 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	24
3.1 Методика розрахунку нормативної грошової оцінки.....	24
3.2 Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки	32
ВИСНОВКИ.....	35
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	37

ВСТУП

Земля є найважливішим елементом національного багатства нашої країни і займає особливе місце у житті будь-якого суспільства. З географічної погляду це просторовий базис проживання людей; у політичному сенсі – це територія, де державою формується певна правова система; в економічній сфері – це головне засіб виробництва у сільському господарстві та основа для розміщення та розвитку всіх інших галузей економіки.

Земля має важливе суспільне значення, задовольняючи різноманітні потреби людини: фізіологічні, екологічна безпека, психологічні, соціальні, виробничі. Це пояснюється її специфічними властивостями, такими як багатоцільове використання, неможливість переміщення та обмеженість, відсутність альтернативних ресурсів, збереження натуральної форми протягом всього періоду використання, можливість використання як частина будівлі або самостійний об'єкт, а також неоднакова товарність.

Актуальність теми дослідження. Ринок землі є важливим сегментом ринкової економіки та забезпечує реалізацію відносин між його суб'єктами. Це покупці та продавці, орендарі та орендодавці, професійні посередники. Особливий статус землі в економіці країни та її властивості визначають низку специфічних особливостей даного ринку:

– величина та характер попиту та пропозиції земельних ділянок зумовлені політичною системою суспільства, географічними, історичними чинниками, станом інфраструктури та рівнем розвитку регіону загалом;

– Земля – це дар природи, а не результат людської праці, що дозволяє говорити про ірраціональності її вартості;

– землі диференційовані за якістю (природній родючості) та місцезнаходження. Додаткові вкладення праці та капіталу дозволяють економічно покращити родючість та отримати велику віддачу від землі, що можливо практично на будь-яких ділянках;

– обмеженість пропозиції земельних ресурсів посилюється відносинами приватної власності. В умовах ринку земельні власники воліють не продавати свої земельні ділянки, а віддавати їх у найми для одержання стабільного доходу. Тому до продажу пропонується незначна частина земельного фонду, що не є адекватною реакцією на зростаючий попит;

– оформлення угод на ринку землі вимагають обов'язкової державної реєстрації та складного, дорогого юридичного оформлення. Це сприяє значній частці присутності держави у процесах регулювання ринку

– специфіка ринку землі проявляється у тому, що крім покупця та продавця на ньому дуже активну роль грають професійні посередники: агентства з операцій з нерухомістю, ріелтери, оцінювачі, нотаріат та ін. Це визначає належність ринку до структурам недосконалої конкуренції.

Метою кваліфікаційної роботи є здійснення аналізу отриманих результатів експертної вартості окремої земельної ділянки із застосуванням методичного підходу зіставлення цін на подібні за низкою факторів земельних ділянок – аналогів, а також розгляд та вивчення нового способу нормативно-грошової оцінки земель затвердженого від 3 листопада 2021 року постановою «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» в межах міста Одеси.

Об'єктом дослідження є земельні ділянки під житлову забудову в межах міста Одеси.

Предметом дослідження є грошова оцінка земель під житлову забудову в межах міста Одеси.

РОЗДІЛ 1

СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

1.1 Розвиток грошової оцінки в Україні

Грошова оцінка — це процес визначення вартості або ціни товарів і послуг у грошових одиницях. Він відіграє важливу роль у функціонуванні економіки, оскільки дозволяє вимірювати та порівнювати різні економічні блага. Концепція купівельної спроможності грошей лежить в основі оцінки валюти. Це означає, що за гроші можна купувати товари та послуги. Чим вища купівельна спроможність грошей, тим більше товарів і послуг можна купити за грошову одиницю. Значення валюти можуть змінюватися через низку факторів, включаючи інфляцію, зміни попиту та пропозиції, зміни обмінних курсів, політичні та економічні зміни тощо. Наприклад, інфляція спричиняє падіння купівельної спроможності грошей із зростанням цін на товари та послуги. Для вимірювання вартості грошей використовуються різні показники, наприклад індекс споживчих цін, індекс оптових цін, середня заробітна плата тощо. Ці показники дають змогу оцінити рівень зміни вартості товарів і послуг у часі. Забезпечення стабільності валюти є важливою метою багатьох країн і центральних банків. Стабільна вартість валюти сприяє економічній стабільності, підтримує вартість валюти та підтримує довіру до грошової системи. Розвиток вартості української валюти включає кілька аспектів, таких як система грошових одиниць, банківська система, інфляція, монетарна політика та інші фактори, які впливають на вартість валюти країни. Ось кілька ключових моментів, які слід враховувати: Офіційною валютою України є гривня. Гривня була введена в 1996 році замість попереднього рубля. Зараз стабільною валютою країни є гривня. Національний банк України (далі - НБУ) є центральним банком України і відповідає за визначення монетарної політики. НБУ регулює грошовий обіг, контролює банківську систему та забезпечує стабільність національної валюти.

Інфляція є важливим фактором у оцінці валюти. Висока інфляція впливає на знецінення валюти та підриває довіру до національної валюти. Протягом останніх років в Україні були періоди високої та помірної інфляції, але Національний банк вживає заходів для зменшення її впливу. НБУ визначає грошово-кредитну політику країни, спрямовану на забезпечення стабільності гривні та контроль над інфляцією. Це включає регулювання кількості грошей в обігу, встановлення процентних ставок та інші інструменти для досягнення макроекономічної стабільності. Світова економічна ситуація та зовнішні фактори також впливають на вартість української валюти. Коливання курсів валют, міжнародні торговельні угоди та інші події можуть впливати на стан грошової системи. Щоб зберегти вартість валюти, важливо забезпечити фінансову стабільність країни. Це означає контроль за фінансовим сектором, запобігання банкрутству банків, ефективний нагляд за фінансовими установами та встановлення відповідних правил. Сильна та стабільна банківська система є важливою частиною оцінки валюти. Україна наполегливо працює над удосконаленням банківської системи, впроваджуючи міжнародні стандарти та правила, які сприятимуть зростанню банківського сектору та створять довіру до нього. Зовнішні фактори, такі як міжнародна торгівля, обмінні курси, залежність та товарні ринки, також впливають на оцінку валюти. Зміни на фінансових ринках можуть вплинути на вартість активів, капіталовкладення та інвестиції, що, у свою чергу, впливає на загальний рівень підвищення курсу валюти. Гроші виконують функції засобу обігу, засобу збереження вартості та міри вартості. Грошова вартість відображає важливість цих функцій у суспільстві. Крім того, гроші є важливим чинником, що визначає доходи, ціни, інвестиції та споживання. Такі економічні фактори, як зростання виробництва, безробіття, фінансова стабільність і політична ситуація, також можуть впливати на вартість валюти. Позитивні економічні зміни можуть сприяти зміцненню вартості валюти, тоді як негативні фактори можуть призвести до зниження вартості валюти. Як і в будь-якій іншій країні, під час формування вартості української валюти ці аспекти враховуються для забезпечення стабільності та збереження

вартості валюти. Це допомагає підтримувати економічну стабільність і сприяти національному розвитку.

Грошова оцінка — це процес визначення вартості майна, товарів або послуг у грошовому виразі. Це важлива частина економічних відносин і існують законодавчі принципи, які регулюють цей процес. Правова база для оцінки валюти може відрізнятися від країни до країни, але процес базується на загальних принципах. Нижче наведено деякі загальні правові принципи оцінки валюти:

- Закони про оцінку майна: багато країн мають законодавство, яке регулює процес оцінки майна. Ці закони встановлюють вимоги до оцінювачів майна, методи оцінки та порядок реєстрації оцінки. Вони також визначають права та обов'язки оцінювачів і клієнтів оцінювання.

- Валютне законодавство: певні аспекти оцінки валюти пов'язані з валютними правилами країни. Наприклад, законодавство може обмежувати використання іноземних валют або регулювати обмінні курси.

- Податкове законодавство: Оцінка майна може мати прямий вплив на оподаткування. Податкове законодавство встановлює правила оцінки майна для розрахунку податків, таких як податок на майно або спадщину. Він також визначає вимоги до незалежних оцінювачів, які можуть бути запрошені для проведення податкової оцінки.

- Цивільне право: оцінка валюти може враховувати різноманітні юридичні питання, включаючи майно, контракти, зобов'язання тощо. Цивільне законодавство визначає правові принципи, що регулюють ці аспекти, і може впливати на оцінку валюти.

- Професійні стандарти: у багатьох країнах є професійні організації, які встановлюють стандарти для оцінювачів майна. Ці стандарти включають процедурні, технічні та етичні стандарти, яких необхідно дотримуватися під час проведення оцінки валюти. Вони також зазвичай вимагають, щоб оцінювач мав сертифікат або ліцензію на проведення оцінки.

- Законодавство щодо фінансової звітності: у деяких випадках валютна оцінка може мати вплив на фінансову звітність підприємства. Законодавство щодо фінансової звітності встановлює правила оцінки активів, включаючи майно, забезпечення кредитів, запаси тощо. Він також може визначати вимоги до звітів.

- Фінансове нормативне законодавство: у деяких сферах, таких як фінансові установи, страхування чи цінні папери, існують спеціальні законодавчі вимоги щодо оцінки валюти. Наприклад, законодавство може встановлювати стандарти оцінки фінансових інструментів або правила оцінки страхових активів. Це має на меті забезпечити стабільність і довіру в цих регульованих секторах.

- Закон про конкуренцію: валютна оцінка може мати наслідки для чесної конкуренції.

Закони про конкуренцію можуть диктувати правила оцінки активів у справах про злиття, поглинання або антимонопольні справи. Він спрямований на запобігання зловживанням і забезпечення рівних умов для всіх учасників ринку. Ці законодавчі рамки створюють рамки та вимоги до оцінки валюти, допомагаючи забезпечити відповідність процесу оцінки стандартам, етиці та правовим вимогам.

1.2 Грошова оцінка землі як інструмент сталого землекористування

Оцінка земель є складовою частиною Державного земельного кадастру, який, відповідно до чинного законодавства, – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами. Основними відомостями Державного земельного кадастру про оцінку землі у межах адміністративно-територіальних одиниць є: відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель в межах

території адміністративнотериторіальної одиниці і відомості про бонітування ґрунтів адміністративнотериторіальної одиниці [1].



Рисунок 1.1 - Оцінка землі у системі Державного земельного кадастру

По суті оцінка земель за кількісними та якісними параметрами є компонентом Державного земельного кадастру. У зарубіжних країнах інститут грошової оцінки земель існує давно. Його виникнення тісно пов'язане із загальними процесами формування ринкових економічних відносин, приватною власністю на землю та майно, формуванням правових засад існування ринку нерухомості.

Особливостями оцінки земель у зарубіжних країнах є такі:

- розрізняють нормативну оцінку, що виконує виключно фіскальні функції й спрямована на визначення розмірів податку за землю, і ринкову (експертну), яку застосовують при здійсненні трансакцій (купівля-продаж, застава, успадкування тощо);
- земельну ділянку розглядають як невід'ємну складову цілісного майнового комплексу й оцінюють разом із будівлями і спорудами, розташованими на ній;

– існує диференційований підхід до нормативної оцінки забудованих земель, земель сільськогосподарського використання та земель лісового фонду.

В Законі України «Про оцінку земель» [ст. 5] виділяються такі види оцінки: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок. Кожна з них має конкретну мету.

Грошова оцінка земельних ділянок відповідно до ст. 201 Земельного кодексу України визначається на рентній основі і залежно від призначення та порядку проведення. Вона, як зазначено вище, може бути нормативною та експертною. Співіснування двох видів грошової оцінки земель обумовлено недостатньо розвинутим характером ринкових відносин в аграрній сфері [2, 3].

Нормативна та експертна грошові оцінки відрізняються між собою масштабом проведення та контролем якості. Нормативна грошова оцінка є загальнообов'язковою і проводиться на всіх земельних ділянках незалежно від їх форми власності. Підставою для її проведення є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, тоді як експертна грошова оцінка здійснюється на підставі договору, укладеного зацікавленими особами.

Грошова оцінка земельних ділянок обумовлена специфікою землі як товару, тому основними факторами, що впливають на її величину є: просторові – місцезнаходження, фізичне перебування земельної ділянки в певній частині земної поверхні; ринкові – попит та пропозиція на земельному ринку, очікування та платоспроможність покупців тощо; правові – законодавча та нормативна база, де земельна ділянка виступає як об'єкт приватної власності; кількісні – площа, ширина, глибина; якісні – корисні властивості земельної ділянки, які пов'язані з її майбутнім використанням, та економіко-технологічні – доцільність використання та очікувана окупність капіталу.

Законодавче регулювання та інструментарій проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок містить низку проблем, основними з яких є:

– неможливість використання для оцінки земель сільськогосподарського призначення найбільш об'єктивного та достовірного методичного підходу, який

полягає у зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, тому що відсутня інформаційна база щодо проданих земельних ділянок;

– кримінальна відповідальність оцінювача за недостовірну чи необ'єктивну оцінку майна, тоді як оцінювач не встановлює ціну, а пояснює її вірогідне значення;

– обмеженість доступу оцінювачів до необхідної інформації. Незважаючи на те, що згідно ст. 11 «Договір на проведення оцінки майна» та ст. 24 «Права оцінювачів» Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінювачі мають право доступу до майна, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має суттєве значення для оцінки, а власники такої інформації, мають право такої інформації не надавати;

– недосконалість ліцензійних умов, пов'язаних з господарською діяльністю щодо проведення землеоціночних робіт [4].

Світовий досвід свідчить, що у більшості розвинутих країн світу простежується тенденція до розгляду землі та її поліпшення як цілісного об'єкту оподаткування та оцінки, що забезпечує принципи ефективності та справедливості (на відміну від України, де оцінка та оподаткування здійснюється окремо для землі та її поліпшення).

Ринок землі в Україні активно розвивається, що підкреслює важливість правильної експертної оцінки її вартості. Фактори, що визначають ринкову ціну, включають місце розташування, попит і пропозицію, розмір ділянки. Без такої оцінки неможливо орендувати, купувати або продавати земельну ділянку. Належне затвердження приватної власності на землю є ключовою умовою для розвитку ринку, але також необхідні умови для практичної реалізації цього права.

РОЗДІЛ 2

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК РИНКОВИМ ПІДХОДОМ

2.1 Методика розрахунку експертної вартості земельної ділянки методичним підходом порівняння продажу подібних земельних ділянок

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» – «експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту». Згідно із Законом України експертна грошова оцінка земельної ділянки – це ринкова вартість земельної ділянки (або права оренди для неї) з урахуванням чинників, які впливають на вартість об'єкта оцінки: місце розташування, вплив зовнішніх чинників, попит та пропозиція на ринку землі на дату проведення оцінки [5].

Основна економічна сутність експертної оцінки землі полягає в тому, щоб визначити справедливу ринкову вартість земельної ділянки або об'єкта на підставі реальних факторів, таких як розмір, місцезнаходження, доступність до інфраструктури, забудова та інші фактори, що впливають на його використання та ринкову ціну. Основні етапи проведення експертної оцінки землі включають:

1. Аналіз ринку: Експерт проводить детальний аналіз ринкових умов, включаючи ціни на подібні земельні ділянки у відповідній локації та зазначені періоди часу.

2. Визначення порівнюваних об'єктів: Експерт вибирає порівнювані об'єкти, які мають схожі характеристики з оцінюваною земельною ділянкою, щоб здійснити порівняння та встановити ринкову вартість.

3. Оцінка додаткових факторів: Деякі додаткові фактори, такі як доступність до комунікацій, інфраструктури, природних ресурсів та інші, також можуть враховуватися при оцінці.

4. Визначення вартості: На основі аналізу ринку та порівняння з порівнюваними об'єктами експерт встановлює ринкову вартість земельної ділянки.

5. Підготовка звіту: Завершений звіт містить опис процесу оцінки, використані методи, результати та висновки експерта.

При оцінці земельних ділянок порівняльний (ринковий) метод є найпривабливішим оскільки максимально орієнтований на кон'юнктуру ринку. Труднощі його використання, проте полягають у відсутності розвиненого ринку землі, а також в недостатньо розроблених поправках, що впливають на вартість, при зіставленні існуючих продажів і відсутності кількісних значень коефіцієнтів, що коректують [6-11].

За методичним підходом, що базується на порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється за допомогою поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод і характеристиках, які впливають на вартість. Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

«Скоригована ціна продажу даної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{a_j}$$

де: $Ц_{за}$ – скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях); $Ц_a$ – фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях); m – кількість характеристик чинників, які порівнюються; $\Delta Ц_{a_j}$ – різниця

(поправка) в ціні (+,-) продажу a -ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j -ою характеристикою чинника порівняння» [12].

Вартість земельної ділянки визначають як медіанне (значення скоригованих цін продажу – середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін продажу об'єктів, обраних для порівняння) або модальне значення (модальне значення скоригованих цін продажу – найпоширеніше значення цін продажу об'єктів, обраних для порівняння) отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок за допомогою порівняння цін продажу подібних земельних ділянок беруть ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яку оцінюють.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості через порівняння цін продажів застосовують і методи математичної статистики.

Як одиниці порівняння в процесі оцінки земельних ділянок використовують одиниці площі (1 га, 1 м², одна сотка, а для оцінки забудованих ділянок (1 м² загальної площі, 1 м фронтальної лінії, 1 м² площі, що здається в оренду, 1 м³ будівельного об'єму).

Поправки розраховують за такими методами:

- метод парних продажів;
- експертні методи;
- статистичні методи (кореляційно-регресійний аналіз).

Метод парної або множинної кореляції (при цьому можуть використовувати різні кореляційні залежності – лінійна, степенева, квадратична, гіперболічна, логарифмічна).

Узгоджуючи результати, отримані методом порівняльного підходу, визначають:

- середньоарифметичне значення;
- середньозважене значення;

- медіальне значення;
- модальне значення.

Для визначення рентного доходу із земельних ділянок, які використовують як сільськогосподарські угіддя, враховують типовий для місцевості набір культур, що забезпечує її ефективне використання, дотримання сівозмін і збереження родючості землі.

Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добутком нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур і цін його реалізації на ринку. Нормальний (типовий) урожай сільськогосподарських культур охоплює їх природну урожайність та приріст урожаю за рахунок агротехнічних заходів. Для визначення нормальної (типової) урожайності використовують багаторічні дані спостережень щодо фактичної урожайності ґрунтів у межах земельної ділянки, що оцінюється, або дані польових дослідів про урожайність культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів [8].

До виробничих витрат належать:

- технологічні витрати на одержання сільськогосподарської продукції (включаючи загальногосподарські витрати);
- витрати первинної переробки;
- витрати реалізації.

Технологічні витрати на гектар вирощування сільськогосподарських культур на ґрунтах із різною урожайністю визначають за типовими технологічними картами з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або за допомогою аналізу середньобагаторічних даних щодо їх рівня, який склався в районі розміщення об'єкта оцінки.

Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати щодо віднесення їх до певної земельної ділянки охоплюють:

- витрати системи управління сільськогосподарським підприємством;
- витрати на утримання загальногосподарських служб і підрозділів.

За віднесення частки цих витрат до певної земельної ділянки їх загальну суму розподіляють пропорційно технологічним витратам або витратам праці на одержання сільськогосподарської продукції.

Прибуток виробника визначають як відсоток загальних витрат або очікуваного доходу від продукції, одержаної на земельній ділянці.

Для визначення вартості земельної ділянки на підставі капіталізації доходу від орендних платежів чистий операційний дохід обчислюють як різницю між доходом від орендних платежів, розмір яких визначають за допомогою аналізу ринку оренди, та щорічними витратами, зв'язаними з утриманням та експлуатацією ділянки [11].

Для сільськогосподарських підприємств до щорічних витрат долучають витрати на управління земельною власністю, упорядкування угідь та сплату земельного податку.

До щорічних витрат не входять експлуатаційні витрати й податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

Порівнюючи ціни продажу продажу земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями, враховують соціально-економічні та інші чинники, що впливають на ціну земельних ділянок, зокрема:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- дати продажів (різниця в часі між операціями з продажу, зв'язана зі зміною ринкових умов);
- особливості місця розташування (відмінності земельних ділянок, розміщених у різних мікрокліматичних зонах, масивах сільськогосподарських земель, транспортний фактор, доступність до ринків збуту продукції та мережі агротехсервісу, демографічна та соціально-економічна ситуація, умови використання прилеглої території тощо);
- якісні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки), її геологічні умови параметри (експозиція та крутизна схилу, заболоченість,

еродованість, рівень інженерно-меліоративного облаштування, режим ґрунтових вод і паводків), переважний напрям повітряних потоків, фізико-хімічні характеристики, родючість і стан ґрунтів (бонітет) тощо;

- типовий набір культур, які вирощують в районі розміщення земельної ділянки.

2.2 Розрахунок експертної вартості земельної ділянки методичним підходом порівняння цін продажу подібних земельних ділянок

Для розрахунку експертної вартості використані дані щодо пропозицій на об'єкти нерухомого майна з джерела <https://dim.ria.com>. Із цього джерела взято інформацію про пропозицію до продажу однієї земельної ділянки, розташованої м. Одеса, Київський район, вулиця Відважних і здійснений продаж 5-ти земельних ділянок в цьому ж районі, розташованих неподалік від об'єкту оцінки з аналогічним цільовим призначенням – для будівництва та обслуговування житлового будинку. Виділені характеристики земельних ділянок були узагальнені.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, які визначаються відмінністю в умовах угод і характеристик чинників, які впливають на вартість. Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу даної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{a_j}$$

де: $Ц_{за}$ – скоригована ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки (у гривнях); $Ц_a$ – фактична ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки (у гривнях); m – кількість характеристик чинників, які порівнюються; $\Delta Ц_{a_j}$ – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу a -ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j -ою характеристикою чинника порівняння [12].

Визначення ринкової вартості земельної ділянки за обраним методичним підходом проводилось для земельної ділянки Київського району м. Одеса.

За об'єкт оцінки було обрано земельну ділянку, що знаходиться в м. Одеса, Київський район, вулиця Відважних. Площа земельної ділянки становить 500 м². Продається ділянка з 02.10.2023 року. Цільове призначення ділянки - для будівництва та обслуговування житлового будинку. Тип власності ділянки – приватна власність. Комунікації проведені частково (є можливість проведення електроенергії, газу, води, каналізації).

Київський район Одеси створений 30 грудня 1962 рок за рахунок території Іллічівського і Приморського районів. Розташований на площі 4770 га, протяжність уздовж берега моря 12,6 км. У районі 209 вулиць загальною протяжністю понад 200 км. Київський район вважається одним із найсучасніших в Одесі. До Київського району також відноситься курортний житловий масив «Чорноморка», в безпосередній близькості від якого розташоване елітне котеджне селище «Совіньйон».

Розглянемо основні характеристики п'яти земельних ділянок – аналогів (табл. 2.1):

За основу визначення вартості земельних ділянок за методичним підходом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок було відібрано п'ять, які можливо розглядати як аналоги оцінюваних ділянок з однаковим призначенням і розташованих в м. Одеса, Київський район за адресами:

Таблиця 2.1 - Визначення вартості земельної ділянки за методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок

Фактори порівняння	Об'єкти порівняння					Одеська обл., Київський район, Вулиця відважних
	Одеська обл., Київський район, вул. Рибальська	Одеська обл., Київський район, Проїзний 3-й провулок	Одеська обл., Київський район, вул. Ветрова	Одеська обл., Київський район, вул. Рибальська	Одеська обл., Київський район, вул. Дача Ковалевського	
Площа, м. кв	200,00	600,00	400,00	500,00	600,00	500,00
Вартість продажу 1 м кв., грн.	7215,24	4014,72	6948,77	7168,17	11118,04	
Поправка на розмір земельної ділянки	<i>1,10</i>	<i>0,90</i>	<i>1,00</i>	<i>0,90</i>	<i>0,90</i>	
Скоригована вартість 1 м кв.	7936,76	3613,25	6948,77	6451,35	10006,24	
Місце знаходження зем. діл. на регіональному рівні	міська зона м. Одеси, Київський район	міська зона м. Одеси, Київський район	міська зона м. Одеси, Київський район	міська зона м. Одеси, Київський район	міська зона м. Одеси, Київський район	міська зона м. Одеси, Київський район
Поправка	<i>1,10</i>	<i>0,90</i>	<i>1,00</i>	<i>0,90</i>	<i>0,90</i>	
Скоригована вартість 1 м кв.	7936,76	3613,25	6948,77	6451,35	10006,24	
Місце знаходження зем. діл. в межах населеного пункту	переферійна зона в межах населеного пункту	переферійна зона в межах населеного пункту	переферійна зона в межах населеного пункту	переферійна зона в межах населеного пункту	переферійна зона в межах населеного пункту	переферійна зона в межах населеного пункту
Поправка на місцезнаходження зем. діл. в межах населен. пункту	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	

Продовження табл. 2.1

Фактори порівняння	Об'єкти порівняння					Одеська обл., Київський район, Вулиця відважних
	Одеська обл., Київський район, вул. Рибальська	Одеська обл., Київський район, Проїзний 3-й провулок	Одеська обл., Київський район, вул. Ветрова	Одеська обл., Київський район, вул. Рибальська	Одеська обл., Київський район, вул. Дача Ковалевського	
Скоригована вартість, 1 м. кв.	7936,76	3613,25	6948,77	6451,35	10006,24	
Зміст правового режиму	приватна власність	приватна власність	приватна власність	приватна власність	приватна власність	приватна власність
Поправка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скоригована вартість, 1 м. кв.	7936,76	3613,25	6948,77	6451,35	10006,24	
Умови продажу	Вільний	Вільний	Вільний	Вільний	Вільний	Земельні торги
Поправка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15
Скоригована вартість, 1 м. кв.	7936,76	3613,25	6948,77	6451,35	10006,24	
дата продажу зем. діл	28.09.2023	28.09.2023	28.09.2023	28.09.2023	01.10.2023	02.10.2023
Індекс інфляції	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Скоригована вартість 1 м. кв. об'єкта оцінки	8179,14					
Загальна вартість, грн	4089570					

1) Продаж земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку на вул. Рибальська, площа 200,00 м². Ціна продажу - 1 683 000 грн. Усі комунікації проведені.

2) Продаж земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку на 3-й пров. Проїзний, площа 600,00 м². Ціна продажу - 2 486 250 грн. Усі комунікації проведені.

3) Продаж земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку на вул. Ветрова, площа 400,00 м². Ціна продажу - 2 868 750 грн. Усі комунікації проведені.

4) Продаж земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку на вул. Рибальська, площа 500,00 м². Ціна продажу - 3 825 000 грн. Усі комунікації проведені.

5) Продаж земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку на вул. Дача Ковалевського, площа 600,00 м². Ціна продажу - 6 885 000 грн. Усі комунікації проведені.

В табл. 2.1 представлено результати порівняльного аналізу характеристик чинників, які впливають на вартість земельної ділянки, що готується до продажу, і 5-ти земельних ділянок – аналогів, в тому числі величин поправок. В кінці надаються результати розрахунку вартості земельної ділянки.

Отже, було визначено експертну грошову оцінку земельної ділянки, що знаходиться в м. Одеса, Київському районі на вулиці Відважних, шляхом його порівняння з п'ятьма аналогами. Для оцінки використовувався методичний підхід визначення ринкової вартості земельної ділянки. Було проіндексовано кожну характеристику. Індксація вводилася для нівелювання різниці між характеристиками ділянок та для отримання максимально наближеної справжньої та актуальної ціни продажу.

Розраховано та обґрунтовано вартість земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, яка складає 8179,14 грн за 1 м². Результати розрахунку експертної оцінки земельної ділянки ринковим підходом показали її зручність та ефективність.

РОЗДІЛ 3

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

3.1 Методика розрахунку нормативної грошової оцінки

Для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам, викупу земельних ділянок для суспільних потреб, для здійснення інших цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель та в багатьох інших випадках використовують результати нормативної грошової оцінки земель.

Інформаційною базою для грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна та якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землеупорядкування, їх генеральні плани та проекти планування та забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території, матеріали інвентаризації земель населених пунктів, проекти забудови та розподілу території населених пунктів, місцеві правила забудови [13].

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь). За результатами проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення територіальний орган

Держгеокадастру через центр надання адміністративних послуг за місцезнаходженням земельної ділянки видає витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви. У разі подання заяви в електронній формі витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки або мотивована відмова у наданні такого витягу видаються Держгеокадастром в електронній формі технічними засобами телекомунікацій з накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника можуть також надаватися у паперовому вигляді [14, 15].

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» «нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами» [16].

Межі території територіальної громади, а також межі населених пунктів (сіл, селищ, міст), що входять до складу територій територіальних громад, використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру, а у разі, коли відомості про такі межі не внесені до Державного земельного кадастру, - на підставі проектів формування території і встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів, за якими відповідно до законодавства, яке діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж. У разі відсутності таких матеріалів і до моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі сіл, селищ, міст відомостями про такі межі, а також межі території територіальної громади (сільської, селищної, міської) ради вважаються дані, що збігаються з межами, відображеними на індексних кадастрових картах (планах) сіл, селищ, міст, районів згідно з відомостями Державного земельного кадастру, а межами територіальної громади вважаються дані згідно із зовнішніми межами юрисдикції ради територіальної громади (населених пунктів), що увійшли до її складу.

«Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (C_n) визначається за такою формулою:

$$Цн = Пд \cdot Нрд \cdot Км1 \cdot Км2 \cdot Км3 \cdot Км4 \cdot Кцп \cdot Кмц \cdot Кні,$$

де $Пд$ – площа земельної ділянки, квадратних метрів;

$Нрд$ - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1;

$Км1$ - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

$Км2$ - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

$Км3$ - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

$Км4$ - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

$Кцп$ - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

$Кмц$ - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

$Кні$ - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки» [15, 16].

Площа ($Пд$) та цільове призначення земельної ділянки використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру. У разі відсутності відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та/або Державному реєстрі земель площею та цільовим призначенням земельної ділянки вважаються дані згідно з документацією із землеустрою, на підставі якої здійснювалося формування цієї земельної ділянки, або документом, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою.

Чисельність населення населених пунктів та територіальних громад використовується відповідно до відомостей про чисельність наявного населення

за даними (довідниками) Держстату станом на 1 січня року, що передує року проведення оцінки.

Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (Нрд) приймається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до додатка 1.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду приймається відповідно до додатка 2.

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), приймається відповідно до додатка 3 (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Для територіальних громад, що розташовані поза зонами впливу великих міст, а також для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), приймається для територій окремих населених пунктів відповідно

до додатка 4 (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду, населених пунктів, що не зазначені у додатку 4, а також земельних ділянок за межами населених пунктів коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), приймається відповідно до додатка 5 (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Території сільських, селищних, міських рад (у тому числі тих, де припинена діяльність місцевих рад) або територіальних громад, що належать до зони відчуження, зони безумовного (обов'язкового) відселення, зони гарантованого добровільного відселення та зони посиленого радіоекологічного контролю, визначаються відповідно до постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 р. № 106 “Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР “Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи” та “Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи”. Для територій територіальних громад, що не входять до зон радіаційного забруднення, та земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного

призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, диференціюється за оціночними районами.

Вся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або в межах території територіальної громади, поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами. Під час виділення меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).

Оціночні райони виділяються як замкнені полігони, межі яких не перетинаються. Межі оціночних районів не можуть перетинати межі сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад. Підлягають виділенню в окремі оціночні райони:

смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ);

землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами;

смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;

смуги відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище.

Площа оціночного району не може перевищувати 1000 гектарів.

10. Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), диференціюється за оціночними районами, які встановлюються на основі економічної оцінки території, з урахуванням таких груп факторів:

неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;

доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;

рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення);

рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, інші об'єкти соціальної інфраструктури);

екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку);

складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо);

привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо).

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території сільської, селищної, міської ради або території територіальної громади як об'єкта проведення оцінки. Сума вагових коефіцієнтів групи факторів оцінки дорівнює 1.

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), визначається за результатами геоінформаційного моделювання. Для сільських, селищних, міських рад та територіальних громад із

чисельністю населення менше 50 тис. осіб коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), може визначатися для кожного оціночного району за результатами бальної оцінки за критеріями економічної цінності, що наведені у додатку 6. Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району розраховується як відношення суми бальних оцінок цього оціночного району до середньої суми бальних оцінок оціночних районів територіальної громади.

Для оціночних районів, що сформовані в межах смуг відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ), смуг відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, смуг відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище, коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), приймається таким, що дорівнює 1.

У разі коли розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району перевищує граничні максимальні значення, наведені у додатку 7, приймається відповідне граничне максимальне значення.

Розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), округлюється до третього знака після коми.

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп), приймається відповідно до додатка 8.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до додатків 10 і 11.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Датою нормативної грошової оцінки земельної ділянки є дата, зазначена в технічній документації [15-17].

До затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади для визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів може складатися технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки на підставі договору, який укладається заінтересованими особами. Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), у такій документації приймається таким, що дорівнює 1.

3.2 Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки

Для розрахунку нормативної вартості використані дані щодо пропозицій на об'єкти нерухомого майна з джерела <https://dim.ria.com>. Об'єкт оцінки – земельна ділянка загальною площею 7 соток знаходиться за адресою м. Одеса, вул. Флористська. Кадастровий номер – 5122786800:01:001:1779.

Цільове призначення земельної ділянки – під житлову забудову.

На всю земельну ділянку загальною площею 7 соток діє обмеження – заборона на зміну цільового призначення без узгодження за встановленим порядком проектною документацією та розробку проекту землеустрою (п.«г.»ст.

111 Земельного кодексу України). План земельної ділянки представлений на рис. 3.1.



Рисунок 3.1 – Ситуаційна схема та план земельної ділянки

Земельна ділянка прямокутної форми (42 x 18 м фасад) площею 7 соток у житловому, забудованому районі котеджного містечка «Сосновий Берег». Огороджено з трьох сторін, всі комунікації (електрика, газ, водогін, каналізація) по фасаді ділянки. Цільове призначення: під будівництво житлового будинку. Проведено геодезичне та геологічне дослідження земельної ділянки, є висновок. Дуже тихе та комфортне для проживання котеджне селище: сквери, закриті пляжі, набережні для прогулянок.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської

забудови приймається відповідно до додатка 12, Закону «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» і складає 1302 грн/м².

Коефіцієнти Км1 застосовується із значенням 1,3, Км2 - 2, Км3 - 1 та Км4 застосовуються із значенням 3,5.

Коефіцієнт Кцп визначається згідно додатку 8 і становить 1.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель житлової та громадської забудови дорівнює 1.

Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні) дорівнює 1.

Отже, було визначено нормативну грошову оцінку земельної ділянки під житлову забудову, яка знаходиться в м. Одеса, вул. Флоринська, яка складає 8293740 грн.

ВИСНОВКИ

В Україні на сьогоднішній день йде процес формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Земля є одним із найважливіших чинників виробництва у сучасному суспільстві, а ринок землі – невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої країни. Удосконалення ринку землі – найважливіше завдання держави, яка приймає закони, які стоять на захисті будь-яких прав власності, зокрема й земельної. Земельний ринок формує умови, що стимулюють ефективне використання землі. Розвитку та становленню сучасної методології оцінки землі передують багата багатовікова практика та розвиток теорії землекористування.

У зв'язку зі стрімким розвитком в Україні ринку землі важливе значення надається обґрунтуванню підходів і методів грошової оцінки земельних ділянок. В роботі наводяться результати проведеної експертної оцінки окремої ділянки землі м. Одеса за ринковим методом, який використовується за умови розвиненого й активного ринку землі, коли інформація про продаж земельних ділянок є достовірною й доступною. Визначення вартості земельних ділянок, що оцінюються, здійснюється шляхом зіставлення їх з ціною подібних земельних ділянок за факторами, які впливають на їх вартість. Було виявлено та обрано п'ять аналогічних земельних ділянок в одному районі міста. Відбір ділянок відбувався за умовами близькості розташування, площею, датою продажу, однаковим цільовим призначенням. Таким чином, використовувався методичний підхід визначення ринкової вартості земельної ділянки, що базується на аналоговому або порівняльному методі. Усі характеристики факторів, що використовувалися для грошової оцінки кожної ділянки, були проіндексовані відповідно до ділянок – аналогів.

Отже, було визначено експертну грошову оцінку земельної ділянки, що знаходиться в м. Одеса, Київському районі на вулиці Відважних, шляхом його порівняння з п'ятьма аналогами. Для оцінки використовувався методичний підхід визначення ринкової вартості земельної ділянки. Було проіндексовано

кожну характеристику. Індксація вводилася для нівелювання різниці між характеристиками ділянок та для отримання максимально наближеної справжньої та актуальної ціни продажу.

Розраховано та обґрунтовано вартість земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, яка складає 8179,14 грн за 1 м². Результати розрахунку експертної оцінки земельної ділянки ринковим підходом показали її зручність та ефективність.

В роботі проаналізовано існуючу Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок, наведено результати проведеної оцінки земельної ділянки під житлову забудову. Земельна ділянка розташована в м. Одеса, вул. Флористська. Загальна площа ділянки – 7 соток. Цільове призначення земельної ділянки – під житлову забудову.

Вартість земельної ділянки визначалася за встановленими та затвердженими нормативами за новим способом, який був затверджений 3 листопада 2021 року постановою «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» та склала 8293740 гривень. Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки для земель сільськогосподарських угідь у 2022–2023 роках становить 1,0. Таким чином, результати розрахунку показали, що нова Методика нормативної грошової оцінки спрощує проведення оцінки земель сільськогосподарського призначення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Конституція України. Верховна Рада України. 1996. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-D0%B2%D1%80#Text>
2. Михайлюк В. І. Експертна грошова оцінка земельних ділянок: посібник для самостійної роботи. Одеса: ОДАУ, 2021. 37 с.
3. Перович Л. М. Оцінка земель: підручник. Київ: Агроосвіта, 2014. 373 с.
4. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості: навчальний посібник. Львів: вид-во НУ «Львівська політехніка», 2010. 296 с.
5. Про оцінку земель: Закон України. Відомості Верховної Ради України. 2004. №15. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
6. Малахова С. Особливості розрахунку вартості земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку. *Вісник Львівського національного аграрного університету*. 2020. №21. С. 103-110. DOI: <https://doi.org/10.31734/architecture2019.20.103>
7. Касперевич Л. В. Особливості оцінки сільськогосподарських земель в умовах ринкових відносин. *Агросвіт*. 2018. №18. С. 3-10. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2018.19.3>
8. Жарікова О. Б., Пащенко О. В. Ефективність застосування методу капіталізованого доходу для земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2017. №17. С. 98-101.
9. Жарікова О. Б. Вдосконалення експертної грошової оцінки пасовищ і сінокоосу. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2014. №9-1. С. 137-141.
10. Буяк Л. М., Пришляк К. М., Башуцька О. С. Особливості оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2019. №6. С. 242-248. DOI: <https://doi.org/10.31891/2307-5740-2019-276-6-256-262>

11. Максименко О. А. Особливості становлення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2017. №27. С. 30-33. URL: https://www.ej.kherson.ua/journal/economic_27/2/9.pdf
12. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>
13. Паньків З., Ямелинець Т. Нормативна грошова оцінка земель в Україні: навчальний посібник. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.
14. Третяк А.М., Третяк В.М., Вольська А.О. Наукові проблеми методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні. *Наукові перспективи*. 2022. №3 (21). С. 131-144. DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2022-3\(21\)-131-144](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2022-3(21)-131-144)
15. Третяк А.М. та ін. Виробнича перевірка методичних підходів нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель в Україні. *Агросвіт* №7-8. 2022. С. 3-9. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2022.7-8.3>
16. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. №1147. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>
17. Податковий кодекс України. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/%20show/2755-17#Text>
18. Податкова служба України. Щодо порядку застосування нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області як бази оподаткування земельним податком від 30 серпня 2023 року. Електронний ресурс: <https://tax.gov.ua/nove-pro-podatki--novini-/703800.html>