А. В. Робу
студентка IV курсу ОР Бакалавр
спеціальність **G18** *«Геодезія та землеустрій»*
науковий керівник: **А. В. Толмачова**
канд. геогр. наук, доцент кафедри агрометеорології та агроекології

ОЦІНКА ЕКСПЕРТНОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У МЕЖАХ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ НА ОСНОВІ РИНКОВОГО ПІДХОДУ

Актуальність дослідження. Земля є ключовим елементом національного багатства України, відіграючи важливу роль у житті суспільства як основний природний ресурс і складова біосфери. Усі землі в межах країни формують земельний фонд, який регулюється єдиним правовим режимом незалежно від форми власності чи цільового призначення. Для збору, систематизації та узагальнення даних про розташування, склад, природний стан, властивості та використання земель проводиться їх облік, що охоплює всю територію України [1]. Правову основу складають Конституція, Земельний кодекс, закони, підзаконні акти, постанови Кабінету Міністрів та інші нормативно-правові акти.

Мета роботи. Проаналізувати результати експертної оцінки вартості окремих земельних ділянок за методом порівняння з аналогічними об'єктами у межах Одеси.

Результати досліджень та їх аналіз. Відповідно до ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України «земельна ділянка - це «частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташуванням і визначеними щодо неї правами» [2].

У межах цього ж кодексу оцінка земель розглядається як важливий інструмент для визначення їх якості, вартості та ефективності використання. Вона здійснюється з урахуванням різних цілей і методів, що відображаються у трьох основних видах оцінки земель: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель та грошова оцінка земельних ділянок.

Грошова оцінка земельних ділянок передбачає визначення їхньої ринкової або нормативної вартості у грошовому еквіваленті. Цей вид оцінки враховує як природні, так і економічні характеристики землі, а також її місце розташування, інфраструктуру, попит на ринку, цільове призначення та інші фактори.

Грошова оцінка поділяється на нормативну (використовується для оподаткування, розрахунку орендної плати, визначення розміру земельного податку) і експертну (проводиться незалежними оцінювачами для ринкових операцій, таких як купівля-продаж чи застави). Цей вид оцінки є ключовим для регулювання земельних відносин, зокрема при приватизації, оренді чи інших правочинах із землею [2].

З огляду на важливість грошової оцінки як складової системи оцінювання земель, в Україні була розроблена та нормативно закріплена відповідна методика, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок». У процесі такої оцінки застосовується методичний підхід, що базується на порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок, при якому вартість конкретної ділянки визначається на рівні ринкових цін [3].

Для розрахунку експертної вартості використані дані щодо пропозицій на об'єкти нерухомого майна з джерела https://dim.ria.com. Зокрема, було проаналізовано пропозицію продажу однієї земельної ділянки, розташованої в м. Одеса, Київський район, на вулиці Парусна. А також було відібрано фактичний продаж п'яти земельних ділянок у тому ж районі, які знаходяться поблизу об'єкта оцінки та мають аналогічне цільове призначення — для будівництва і обслуговування житлового будинку (табл. 1).

Таблиця 1 - Розрахунок вартості земельної ділянки методом порівняння з аналогами у місті Одеса

Фактори порівняння	Об'єкти порівняння					Одеська обл., Київський район, вул. Парусна
	Одеська обл., Київський район, вул. Віталія Гуляєва	Одеська обл., Київський район, 1-й пров. Китобійний	Одеська обл., Київський район, вул. Євгена Чикаленка	Одеська обл., Київський район, в вул. Сергія Єфремова	Одеська обл., Київський район, вул. Дмитріївська	
Площа, м.кв	650,00	830,00	674,00	278,00	1000,00	500,00
Вартість продажу 1 м.кв, грн.	13993,21	8468,03	8268,75	6890,77	7648,60	
Поправка	0,90	0,70	0,90	1,10	0,50	
Скоригована вартість, 1 м.кв	12593,89	5927,62	7441,88	7579,85	3824,30	
Дата продажу зем. діл	29.09.2024	17.09.2024	23.09.2024	13.09.2024	09.08.2024	16.10.2024
Індекс інфляції	1,00	1,00	1,15	1,00	1,10	
Скоригована вартість, 1 м.кв	12593,89	5927,62	7441,88	7579,85	4206,73	
Скоригована вартість 1 м. кв. об'єкта оцінки	6983,12					
Загальна вартість, грн	3491558,33					

В табл. 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.

Площа земельної ділянки на вул. Парусна становить 500 м^2. Продається ділянка з 16.10.2024 року. Цільове призначення ділянки – землі під житловою забудовою. Тип власності ділянки – приватна власність. Проведено усі комунікації.

Скоригована вартість земельної ділянки була визначена шляхом розрахунку медіанного значення скоригованих цін продажу обраних аналогічних об’єктів. Такий підхід дає змогу мінімізувати вплив надто високих або занизьких цін, що можуть спотворити реальну ринкову ситуацію. Медіанна величина, як статистичний показник, забезпечує більш об'єктивну оцінку, оскільки відображає типову ринкову ціну серед наданих даних, виключаючи крайні (екстремальні) значення.

Розрахунки скоригованої та загальної вартості земельної ділянки у м. Одеса:

Скоригована вартість = (5927,62+7441,88+7579,85) / 3 = 6983,12 грн.

Загальна вартість = 6983,12 × 500,00 = 3491558,33 грн.

Висновок. Таким чином, експертну грошову оцінку земельної ділянки, розташованої в м. Одеса, Київському районі на вулиці Парусна, було здійснено шляхом порівняння з п’ятьма аналогічними об’єктами. Оцінювання проводилося із застосуванням методичного підходу до визначення ринкової вартості, при цьому кожна характеристика ділянок підлягала індексації. Такий підхід дозволив скоригувати відмінності між об’єктами та отримати максимально наближену до реальної та актуальної ринкову ціну.

У результаті було обґрунтовано ринкову вартість земельної ділянки для будівництва й обслуговування житлового будинку, яка склала 6983,12 грн за 1 м^2, загальна вартість - 3491558,33 грн. Отримані результати підтверджують доцільність і ефективність застосування ринкового підходу до експертної оцінки.

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Кірічек Ю. О. Оцінка земель: навчальний посібник. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454 с.

2. Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text

3. 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