
ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В МЕЖАХ м. КИЇВ ЗА МЕТОДИЧНИМ ПІДХОДОМ

М.Г. СЕРБОВ,

доктор економічних наук, професор,
Одеський державний екологічний університет,
serbov@odeku.edu.ua

Г.В. ЛЯШЕНКО,

доктор географічних наук, професор,
Інститут виноградарства та виноробства ім. В.Є. Таїрова
lgv53@ukr.net

Н.В. ДАНИЛОВА,

кандидат географічних наук, старший викладач,
Одеський державний екологічний університет,
nataliadanilova0212@gmail.com

Т.К. КОСТЮКЕВИЧ,

кандидат географічних наук,
Одеський державний екологічний університет,
kostyukevich1604@i.ua

В.В. КОЛОСОВСЬКА,

кандидат географічних наук,
Одеський державний екологічний університет,
v.kolosv@ukr.net

Д.В. ЗАГОРЕВСЬКА,

студентка,
Одеський державний екологічний університет,
zagorevskayadaria@gmail.com

Анотація. У зв'язку зі стрімким розвитком в Україні ринку землі важливе значення надається обґрунтуванню підходів і методів грошової оцінки земельних ділянок. В статті наводяться результати проведеної експертної оцінки окремої ділянки землі м. Київ 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 відбувся за умовами близькості розташування, площею, датою продажу, однак-

вим цільовим призначенням. Таким чином, використовувалася 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. Вартість земельної ділянки визначалася як медіанне або модальне значення отриманих результатів та склало 3155,45 грн за м². Результати використання методики експертної оцінки ринковим підходом показали її ефективність.

Ключові слова: земельна ділянка, оцінка земель, ринок землі, експертна грошова оцінка, ринковий підхід.

Постановка проблеми.

«Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону» - стаття 14 Конституції України [1]. «Оцінка земель є складовою частиною державного земельного кадастру та має важливе значення для розуміння ролі землі у сучасному суспільстві, в отриманні необхідних знань для ефективного використання земель і управління земельними ресурсами» [2].

Ринок землі в Україні розвивається стрімкими темпами, а тому значення підходів до визначення експертної грошової оцінки землі зростає. Ринкову ціну визначає безліч факторів - місце розташування досліджуваної території, співвідношення попиту та пропозиції, розмір ділянки. Без експертної оцінки землі неможливо орендувати земельну ділянку, оформити її у власність, купити чи продати і т.д. Затвердження приватної власності на землю дає право розпоряджатися, володіти та користувати-

ся нею, що є найважливішою умовою становлення повноцінного ринку землі [3, 4].

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» [5]. «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]. Закон визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної діяльності у сфері оцінки земель в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Експертній грошовій оцінці земельних ділянок в Україні присвячені

роботи багатьох науковців, які відрізняються як за підходами та методами, так і за цільовим призначенням.

Наприклад, в працях Малахової С. [6] підкреслюється, що «встановлення найкращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки є необхідним і обов'язковим етапом у визначенні її ринкової вартості».

Касперевич Л.В. «запропоновано при оцінці земель враховувати екологічні ефекти, які виникають при використанні сільськогосподарських угідь, а також негативні екологічні чинники, які виникають у результаті діяльності сільськогосподарського підприємств» [7].

У роботі Жарікової О.Б. та Пашенко О.В. «представлено матеріали та методику обчислення експертної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення (ріллі) за методом капіталізованого доходу і показано доцільність застосування цього підходу для здійснення експертної грошової оцінки в деяких регіонах України» [8].

Для експертної грошової оцінки земель, що зайняті пасовищем та сінокосом, Жаріковою О.Б. запропоновано використовувати природометричну модель «Український лан», яка вже має широке використання при грошовій оцінці ріллі, в тому числі, з врахуванням природо-економічних чинників [9].

Буяк Л.М. та ін. «досліджено особливості розвитку способів оцінки земель сільськогосподарського призначення в різні періоди і наведено способи оцінки земель України, які найкраще дозволяють визначити вартість національного багатства країни» [10].

У статті Максименко О.А. [11] проаналізовано історичні особливості

оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні, розглянуто її основні стадії, розкрито переваги та недоліки видів та напрямів оцінки земель.

Мета досліджень, представлених в даній статті, полягала в аналізі отриманих результатів експертної вартості окремої земельної ділянки із застосуванням методичного підходу зіставлення цін на подібні за низкою факторів земельних ділянок – аналогів.

Матеріали і методи наукового дослідження.

Для розрахунку експертної вартості використані дані щодо пропозицій на об'єкти нерухомого майна з джерела <https://dom.ria.com>. Із цього джерела взято інформацію про пропозицію до продажу однієї земельної ділянки, розташованої на вулиці Туполева в Подільському районі м. Київ і здійснений продаж 5-ти земельних ділянок в цьому ж районі, розташованих неподалік від об'єкту оцінки з аналогічним цільовим призначенням. Виділені характеристики земельних ділянок були узагальнені.

Вартість земельних ділянок базується на зіставленні цін та встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу, які визначаються на основі статистичного аналізу ринкових даних або попарного порівняння подібних ділянок. Також на вартість впливають характеристики різних чинників.

«Скоригована ціна продажу даної земельної ділянки визначається за формулою:

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

де: Цза – скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях); Ца – фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях); m – кількість характеристик чинників, які порівнюються; – різниця (поправка) в ціні (+,–) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j-ою характеристикою чинника порівняння» [12].

Результати дослідження та їх обговорення.

Визначення ринкової вартості за обраним методичним підходом проводилось для земельної ділянки Подільського району м. Києва. Подільський район характеризується як високороз-

винений промисловий район з розвинутою культурною сферою.

За об'єкт оцінки було обрано земельну ділянку, що знаходиться в м. Київ, Подільський район, вулиця Туполева. Площа земельної ділянки становить 700 м². Продається ділянка з 6.04.2023 року. Цільове призначення ділянки – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд В.02.02. Тип власності ділянки – приватна власність. Умови продажу – вільні. Наявність обмежень, інженерно-геологічні умови - обмежень немає (табл. 1).

Розглянемо основні характеристики п'яти земельних ділянок – аналогів, які знаходяться в напівпериферійній зоні в межах населеного пункту:

1. Визначення вартості земельної ділянки за методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок

Фактори порівняння	Об'єкти порівняння					
	Проспект Академіка Палладіна	Вулиця Садова	Вулиця Белицька	Вулиця Сирецька	Вулиця Садова	Вулиця Туполева
1	2	3	4	5	6	7
Площа, м.кв.	600	600	800	1000	700	700
Вартість продажу 1 м.кв., грн.	2523,57	3323,72	7109,08	6278,14	2637,88	
Поправка	1,00	1,00	0,75	0,6	0,86	0,86
Скоригована вартість 1 м.кв., грн	2523,57	3323,72	5331,81	3766,88	2268,58	
Рівень інженерно-технічного облаштування	Комунікації проведенні частково (є можливість проведення газу, каналізації)	Комунікації проведенні частково (є можливість проведення газу, каналізації)	Всі комунікації проведені	Комунікації проведенні частково (є можливість проведення каналізації)	Комунікації проведенні частково (є можливість проведення газу)	Всі комунікації проведенні
Поправка	0,80	0,80	1,00	0,90	0,90	0,70
Скоригована вартість 1 м.кв., грн	2018,86	2658,98	5331,81	3390,20	2041,72	
Дата продажу	20.03.2023	22.03.2023	26.03.2023	23.03.2023	30.03.2023	06.04.2023
Індекс інфляції	1,17					
Скоригована вартість 1 м.кв., грн	2362,06	3111,00	6238,22	3966,53	2388,81	2362,06

1. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на проспекті Академіка Палладіна площею 600 м². Ціна продажу - 1 685 393 грн.

2. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вулиці Полкова площею 1000 м². Ціна продажу - 1 685 393 грн.

3. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вулиці Білицька площею 800 м². Ціна продажу - 5 767 790 грн.

4. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вулиці Сирецька площею 1000 м². Ціна продажу - 6 367 041 грн.

5. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вулиці Садова площею 6700 м². Ціна продажу - 1 685 393 грн.

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. В кінці надаються результати розрахунку вартості земельної ділянки.

Висновки.

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

мельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, яка складає 3155,45 грн за 1 м². Результати розрахунку експертної оцінки земельної ділянки ринковим підходом показали її зручність та ефективність.

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 сінокошу. 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>
 5. Pro otsinku zemel': Zakon Ukrainy. [On Land Appraisal: The Law of Ukraine]. (2004). Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
 6. Malakhova S. (2020). Osoblyvosti rozrahunku vartosti zemel'noyi dilyanky dlya budivnytstva ta obsluhovuvannya zhytlovoho budynku. [Peculiarities of calculating the cost of a land plot for the construction and maintenance of a residential building]. Visnyk L'vivskoho natsional'nogo aharnoho universytetu. 21. 103-110. DOI: <http://doi.org/10.31734/architecture2019.20.103>
 7. Kasperevich, L. V. (2018). Osoblyvosti otsinky sil'skohospodars'kykh zemel' v umovakh rynkovykh vidnosyn. [Peculiarities of agricultural land valuation in the conditions of market relations]. Agroworld, 18, 3-10. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2018.19.3>
 8. Zharikova, O. B., Pashchenko, O. V. (2017). Efektyvnist' zastosuvannya metodu kapitalizovanoho dokhodu dlya zemel'nykh dilyanok sil'skohospodars'koho przyznachennya v Ukraini. [Effectiveness of using the capitalized income method for agricultural land plots in Ukraine]. Scientific Bulletin of the Uzhhorod National University, 17, 98-101.

References

1. Verkhovna Rada of Ukraine (1996). Konstytutsiya Ukrainy [Constitution of Ukraine], (in Ukr.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
2. Mykhailiuk V.I. (2021). Ekspertna hroshova otsinka zemel'nykh dilyanok: [posibnyk dlya samostiyanoi roboty]. [Expert monetary valuation of land plots: a manual for independent work]. Odesa: OSAU. 37.
3. Perovych L.M. (2014). Otsinka zemel': [pidruchnyk]. [Land valuation: a textbook]. Kyiv: Agrosvita. 373.
4. Perovych L.M., Gubar Yu.P. (2010). Otsinka nerukhomosti: [navchal'nyy posibnyk]. [Real estate valuation: a study guide]. Lviv: Publishing House of Lviv Polytechnic University. 296.
9. Zharikova, O. B. (2014). Vdoskonalennya ekspertnoyi hroshovoyi otsinky pasovyshch i sinokosu. [Improvement of expert monetary valuation of pastures and haymaking]. Scientific Bulletin of Kherson State University, 9(1), 137-141.
10. Buyak, L. M., Pryshlyak, K. M., Bashutska, O. S. (2019). Osoblyvosti otsinky zemel'sil'skohospodars'koho przyznachennya. [Peculiarities of evaluation of agricultural lands]. Bulletin of the Khmelnytskyi National University, 6, 242-248. DOI: <https://doi.org/10.31891/2307-5740-2019-276-6-256-262>
11. Maksimenko, O. A. (2017). Osoblyvosti

- stanovlennya otsinky zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya v Ukraini. [Peculiarities of formation of agricultural land valuation in Ukraine]. Scientific Bulletin of Kherson State University, 27, 30-33. URL: http://www.ej.kherson.ua/journal/economic_27/2/9.pdf
12. Pro ekspertnu hroshovu otsinku zemel'nykh dilyanok: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 11 zhovtnya 2002 r. №1531. [On expert monetary valuation of land plots: Order of the Cabinet of Ministers of Ukraine of October 11, 2002, No. 1531]. (2002). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#-Text>

Serbov M., Liashenko G., Danilova N., Kostyukievych T., Kolosovskaya V., Zagorevska D.

EXPERT MONETARY APPRAISAL OF A LAND PLOT WITHIN THE BOUNDARIES OF KYIV ACCORDING TO A METHODOLOGICAL APPROACH

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 2'23: 64-70

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.02.06>

Abstract. *In connection with the rapid development of the land market in Ukraine, the justification of approaches and methods of monetary valuation of land plots is of great importance. The article presents the results of an expert assessment of a separate plot of land in the city of Kyiv using the market method, which is used under the condition of a developed and active land market, when information on the sale of land plots is reliable and available. Determining the value of the assessed land plots is carried out by comparing them with the price of similar land plots by factors that affect their value. Five similar land plots in one district of the city were identified and selected. The plots were selected based on the proximity of the location, area, date of sale, and the same purpose. Thus, a methodological approach was used to determine the market value of the land plot, based on the analog or comparative method. All the characteristics of the factors used for the monetary evaluation of each plot were indexed according to the analogue plots. The cost of the land plot was determined as the median or modal value of the obtained results and amounted to UAH 3155.45 per m². The results of using the method of expert assessment with a market approach showed its effectiveness.*

Keywords: *land plot, land valuation, land market, expert monetary valuation, market approach.*