

ПРОКОПЕНКО Н.І., ст. викладач

ЗАВАДА С., магістрант

Сумський національний аграрний університет

НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ПРОВЕДЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Розглядаються процедура проведення експертної оцінки земельної ділянки. Висвітлено методологічні підходи до оцінки землі. Розглянуті основні принципи на яких ґрунтується проведення експертної оцінки земельної ділянки.

Ключові слова: оцінка земельної ділянки, принципи, процедура проведення, методичні підходи.

Експертна оцінка земельних ділянок є одним із етапів при їх зміні форми власності, оренди, надання кредиту та інших цілей. Для проведення експертної оцінки земельних ділянок застосовуються нормативно-методичні засади, які запускають порядок проведення оцінки, методи та критерії, що використані в процесі оцінки.

Основні нормативно-методичні засади проведення експертної оцінки земельних ділянок в Україні розроблені законодавством та нормативно-правовими актами, зокрема:

1. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійно-оціночну діяльність в Україні", який визначає загальні принципи та вимоги до проведення оцінки майна, в тому числі земельних ділянок.

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 21.06.2017 р. № 417 "Про затвердження Порядку проведення експертної оцінки земельних ділянок", який встановлює порядок проведення експертної оцінки земельних ділянок та вимоги до змісту звіту про оцінку.

2. Інструкція про порядок проведення оцінки земель, затверджена наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 24.06.2019 р. № 288, яка містить рекомендації щодо збору та аналізу інформації, визначення ринкової вартості землі та складання звіту про оцінку.

3. Норми вартості земельних ділянок, затверджені наказом Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва від 25.04.2018 р. № 480, яка передбачає порядок визначення ринкової вартості землі у відношенні її призначення та місця розташування.

Згідно з цим наказом, вартість земельної ділянки визначається за допомогою порівняльного аналізу, тобто шляхом порівняння з аналогічними земельними ділянками, що мають схоже місце розташування та призначення.

Необхідно зазначити, експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності[1, с.38]:

– Вибір експерта-оцінювача, який має відповідну кваліфікацію та дозвіл на проведення оцінки земельної ділянки.

– Ознайомлення експерта-оцінювача з документацією на земельну ділянку, таку як договір про купівлю-продаж, акт про надання права користування, план земельної ділянки, дозвіл на будівництво тощо.

– Проведення зйомки земельної ділянки, включаючи визначення її меж та параметрів.

– Визначення характеристик земельної ділянки, таких як її площа, форма, розташування, межі, нахил, ґрунтовий покрив, доступність до комунікацій тощо.

– Визначення ринкової вартості земельної ділянки на основі порівняльного аналізу з аналогічними земельними ділянками, які мають схоже місце розташування та призначення.

– Складання експертної довідки з визначенням ринкової вартості земельної ділянки та аргументацією використаних підходів та методів.

– Підписання експертної довідки експертом-оцінювачем та замовником оцінки земельної ділянки.

Процедура проведення експертної оцінки земельної ділянки може змінюватися в залежності від конкретної ситуації та вимог законодавства країни, де проводиться оцінка.

Основні принципи експертної грошової оцінки земельних ділянок включають[2, с.39]:

Об'єктивність: оцінка повинна базуватися на об'єктивних даних та фактах, а не на суб'єктивних оцінках чи побажаннях.

Незалежність: оцінювач повинен діяти незалежно від будь-яких інтересів сторін, що замовляють оцінку.

Професіоналізм: оцінювач повинен мати необхідні знання, навички та досвід для проведення ефективної оцінки земельної ділянки.

Ретельність: оцінювач повинен провести всебічний аналіз усіх аспектів, які можуть вплинути на вартість земельної ділянки.

Системність: оцінка повинна проводитися за чітко визначеними правилами та процедурами, що дозволяють отримати консистентні результати.

Актуальність: оцінка повинна відображати ринкову вартість земельної ділянки на момент проведення оцінки.

Достовірність: оцінка повинна ґрунтуватися на достовірних даних та відомостях про земельну ділянку.

Ці принципи дозволяють забезпечити точність та надійність оцінки земельної ділянки, що є важливим для прийняття обґрунтованих рішень щодо її використання та передачі власності.

Існує кілька методичних підходів до проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Розглянемо деякі з них:

Порівняльний підхід - цей підхід базується на порівнянні земельних ділянок з аналогічними ділянками, що вже були продані на відкритому ринку. Цей підхід зазвичай використовується для оцінки земельних ділянок, що мають схоже місцезнаходження та призначення.

Доходний підхід - цей підхід базується на оцінці потенційного доходу, який може бути отриманий з земельної ділянки. Він зазвичай використовується для оцінки комерційних земельних ділянок, наприклад, для торговельних центрів або готелів.

Вартісний підхід - цей підхід базується на вартості заміщення, тобто на оцінці витрат, які були б зроблені для побудови нової земельної ділянки з аналогічним призначенням та місцезнаходженням. Цей підхід зазвичай використовується для оцінки земельних ділянок, що мають незвичайне призначення або що знаходяться у важкодоступних місцях.

Модельний підхід - цей підхід використовує математичні моделі та статистичні методи для прогнозування ринкової вартості земельної ділянки на основі різних

факторів, таких як призначення, місцезнаходження, географічні особливості та інші фактори.

Процедура проведення експертної оцінки земельної ділянки включає наступні етапи:

– Збір інформації про земельну ділянку та її оточення. Цей етап включає збір документів про право власності, розмір та межі ділянки, її призначення, топографічні плани та інші документи, які можуть бути корисними для проведення оцінки. Також на цьому етапі проводиться виїзд на місце для огляду земельної ділянки та її оточення.

– Аналіз ринкової ситуації. На цьому етапі експерт проводить аналіз ринкових умов та попиту на землю в даній області, а також аналіз ринкової вартості аналогічних земельних ділянок у цьому районі.

Для визначення ринкової вартості земельної ділянки експерт-оцінювач повинен дотримуватися таких кроків:

Визначити місце розташування земельної ділянки та призначення земельної ділянки відповідно до класифікації земель;

Вибрати порівнянні земельні ділянки, які мають схоже місце розташування та призначення, але не менше трьох;

Оцінити якість порівнянних земельних ділянок та відшкодування, які повинні бути враховані при визначенні ринкової вартості;

Визначити ринкову вартість земельної ділянки шляхом знаходження середнього значення ринкової вартості порівнянних земельних ділянок, з урахуванням їх якості та відшкодувань.

Зазначені норми вартості земельних ділянок є обов'язковими для використання при проведенні експертної оцінки земельних ділянок в Україні.

Список літератури

1. Солов'яненко Н. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти. *Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал*. 2014. № 2. с. 36 – 39.
2. А.М. Третяк, В.М. Третяк та ін. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіст*. 2016. № 5. с. 38 – 40.

УДК 332.3

РИБІНА О.І., канд. екон. наук, доцент

ДЕРКАЧ Я.С., здобувач

Сумський національний аграрний університет

ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ І КРИТЕРІЇ ЇХ ОЦІНКИ

У роботі розкривається зміст та роль геостратегічних ресурсів, показано необхідність їх оцінки. Визначено єдині критерії оцінки земельних ресурсів. Проаналізовано напрямки використання результатів оцінки.

Ключові слова: земельні ресурси, земля, оцінка, критерії оцінки.

В умовах становлення та розширення ринкових відносин, у тому числі в аграрному секторі економіки, та підвищення його ефективності функціонування, економічна значимість земельних ресурсів як засобів виробництва, предмета застосування праці, територіального базису та об'єкта нерухомості, помітно зростає.