

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ЕКОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**



**МАТЕРІАЛИ
СТУДЕНТСЬКОЇ НАУКОВОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ
Одеського державного екологічного університету
(10-17 травня 2023 р.)**

**ОДЕСА
Одеський державний екологічний університет
2023**

Загоревська Д.В., ст. гр. ГЗ-20

Науковий керівник: Данілова Н.В., канд. геогр. наук, ст. викл.

Кафедра агрометеорології та агроекології

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ м. КИЇВ ЗА РИНКОВИМ ПІДХОДОМ

Земля як основний базис усіх процесів життєдіяльності суспільства в політичній, економічній, соціальній, виробничій, комунальній, екологічній та інших сферах має вартість, оцінка якої є умовою нормального функціонування і розвитку багатуокладної економіки.

З часу проголошення земельної реформи в Україні якісно змінились земельні відносини, структура землеволодінь і землекористувань, запроваджено плату за землю, оренду земельних ділянок, їх купівлю-продаж, дарування, міну, що зумовило запровадження грошової оцінки земель.

Необхідність в достовірній оцінці вартості земельних ділянок мають як державні й муніципальні органи виконавчої влади при управлінні земельними ресурсами, здійсненні перспективного розвитку населених пунктів, проведенні раціональної земельної і податкової політики, так і приватні суб'єкти земельного права при здійсненні різного роду цивільно-правових угод із землею.

Оцінка земель є складовою частиною державного земельного кадастру і як навчальна дисципліна має важливе значення для розуміння ролі землі у сучасному суспільстві, в отриманні необхідних знань для ефективного використання земель і управління земельними ресурсами.

Основною причиною, що стримує розвиток ринку землі, є недосконале правове забезпечення безоплатної приватизації і продажу земельних ділянок, необґрунтовані обмеження щодо категорій земель, які можуть бути безоплатно приватизовані громадянами чи продані з державної власності юридичним особам, відсутність чіткого визначення правового режиму земель несільськогосподарського призначення у населених пунктах та за їх межами, недостатня розвиненість фінансово-правових механізмів придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності, слабка ефективність функціонування ринкових інституцій (земельних бірж, банків, аукціонів тощо).

За державної власності на землю земельна ділянка розглядалася виключно як матеріальний об'єкт або об'єкт користування. В умовах земельної реформи визначення категорії „земельна ділянка” зазнало суттєвої трансформації.

Тепер за Земельним кодексом України земельна ділянка

розглядається не тільки як матеріальний об'єкт, але у першу чергу як об'єкт права. Саме в такому розумінні земельна ділянка підлягає оцінці. Береться до уваги не тільки її кількісна і якісна характеристика, але й повний пакет прав на земельну ділянку, який визначає її правовий режим на певний момент часу. Враховуються не тільки права власності, але й всі права третіх осіб, різного роду заборони, обмеження та обтяження щодо використання земельної ділянки та розпорядження нею.

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

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. Тип власності ділянки – приватна власність. Всі комунікації проведенні.

Розглянемо основні характеристики п'яти земельних ділянок – аналогів:

1. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на проспекті Академіка Палладіна площею 600 м². Ціна продажу - 1 685 393 грн. Комунікації проведенні частково (є можливість проведення газу, каналізації).

2. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вулиці Полкова площею 1000 м². Ціна продажу - 1 685 393 грн. Комунікації проведенні частково (є можливість проведення газу, каналізації).

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

4. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вулиці Сирецька площею 1000 м². Ціна продажу - 6 367 041 грн. Комунікації проведенні частково (є можливість проведення каналізації).

5. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вулиці Садова площею 6700 м². Ціна продажу - 1 685 393 грн. Комунікації проведенні частково (є можливість проведення газу).

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. Розраховано та обґрунтовано вартість земельної 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.