

УДК 338.6

ОСОБЛИВОСТІ РОЗРАХУНКУ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ

С. Малахова, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-8919-300X

Львівський національний аграрний університет

<https://doi.org/10.31734/architecture2019.20.103>

Малахова С. Особливості розрахунку вартості земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку

Основним національним багатством України є земля, яка перебуває під особливою охороною держави. Поточна практика оподаткування землі є незадовільною, насамперед через низький рівень доходів від земельних податків саме на місцевому рівні. Також сучасне законодавство передбачає велику кількість операцій, які проводяться із землею та нерухомістю, і дуже часто при цьому потрібно знати її ринкову (справедливу) вартість, тому що саме на основі результатів оцінювання вартості землі приймають рішення про купівлю-продаж землі, а отже, про доцільність і вигідність проведення операції. Точність визначення вартості землі є критичним елементом ефективної системи оподаткування. Об'єктивне оцінювання землі забезпечує правильність прийняття рішень у галузі землекористування не тільки в державному, а й у приватному секторі. Визначення ринкової вартості землі можливе в разі здійснення експертного грошового оцінювання землі.

У зв'язку зі стрімким розвитком ринку земельних відносин зростає попит на проведення якісної оцінки земельних угідь. Незалежна грошова оцінка земельних ділянок – це вельми затребувана процедура в сучасному суспільстві, це важлива інформація про оцінку ділянки, без якої неможливо здійснювати маніпуляції зі землею, особливо, коли кожна сторона хоче прийняти економічно вигідне рішення.

Ринкова вартість земельної ділянки ґрунтується на принципі найкращого та найбільш ефективного її використання – такого, яке серед інших розумних, можливих та юридично дозволених альтернативних варіантів її використання є фізично можливим, відповідним чином забезпеченим, фінансово здійснюваним і таким, що веде в результаті до найвищої вартості землі. Тому встановлення найкращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки є необхідним і обов'язковим етапом у визначенні її ринкової вартості.

Ключові слова: земельна ділянка, вартість земельної ділянки, експертна грошова оцінка, ринкова вартість, методичні підходи: дохідний, ринковий, витратний.

Malakhova S. Peculiarities of calculation of the price of a land plot for construction and maintenance of a residential building

The main national wealth of Ukraine is the land under special state protection. The current practice of land taxation is unsatisfactory, first of all, due to the low rate of land tax revenue at the local level. Moreover, the modern legislation suggests a large number of transactions to be conducted concerning land and real estate, and very often, it is necessary to know its market (fair) price, which serves as a base for valuation of the land to decide on the purchase or sale of it. Therefore, it argues expediency and profitability of the transaction. The accuracy of land value determination is a critical element of an effective tax system. Objective land valuation ensures that land use decisions are correct not only in the public but also in the private sector. The determination of the market price of land is possible in the case of expert monetary valuation of land.

Considering the rapid development of the land relations market, the demand for a quality land valuation is growing. Independent monetary valuation of land plots is a highly sought-after procedure in the modern society. It is an important piece of information about the land evaluation, without which it is impossible to manipulate land, especially when each party wants to make an economically beneficial solution.

The market price of a land plot is based on the principle of the best and most efficient use of it, which is, among others, reasonable, possible and legally authorized alternatives of its use, and is physically possible, adequately secured, financially viable and leads to the highest value of the land. Therefore, determination of the best and most efficient use of land is a necessary and mandatory step in determining of its market price.

Key words: land, land value, expert monetary estimation, market price, methodical approaches, income, market, cost.

Постановка проблеми. Як фактор і іншими засобами виробництва, має фізичну умову виробництва земля має низку особливостей, які впливають на специфіку її грошової оцінки. Насамперед вона не є результатом попередньої праці, просторово обмежена, має постійне місцезнаходження, не заміщується іншими засобами виробництва, має фізичну довговічність і в разі правильного використання не зношується, забезпечує стабільну прибутковість і менший комерційний ризик порівняно з альтернативними варіантами капітальних вкладень.

Через те що реальний ринок землі ще не сформувався і об'єктивно неможливо забезпечити конкурентоспроможності продажів, типовості фінансування та інших ринкових умов, ціни на земельні ділянки, які визначають у процесі експертної оцінки, не можуть у повному обсязі відповідати загальноприйнятій концепції ринкової вартості. Тому їх часто називають «умовно ринкові», «ринкова вартість з урахуванням обмежень економічного і цивільного правового характеру», а також «оціночна вартість», тобто можлива ціна, за якою на дату оцінки досягається угода відносно зміни власника ділянки, умови власності або умови використання власності при підписанні цивільно-правових угод [2].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Експертну грошову оцінку вартості майна проводять згідно з положеннями таких основних нормативних актів:

- Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [6];

- Закону України «Про оцінку земель» [5];

- Національного стандарту № 1 «Загальні застави оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003 року [2];

- Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 року [3];

- «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531 [1];

- «Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженого наказом № 2 Держкомзему України від 09 січня 2003 року [4].

Постановка завдання. Наше завдання – розрахувати вартість земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку найзручнішим методом оцінки.

Виклад основного матеріалу. Експертна грошова оцінка, на відміну від нормативної, базується на принципах кон'юнктури ринку, найкращого і найбільш ефективного використання, очікуваних змін та доданої прибутковості землі. Розрахунок вартості земельної ділянки експертним методом проводять із дотриманням вимог спеціальних процедур, що відображають такі

методичні підходи, як дохідний – капіталізація чистого доходу, ринковий – зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, витратний – врахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці.

Під час розрахунку вартості земельної ділянки використовують методичний підхід, що містить максимум інформації про об'єкт, який оцінюють.

За методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначають на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюють внесенням поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, які враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, що впливають на вартість.

Поправки визначають на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних. Скориговану ціну продажу подібної земельної ділянки визначають за такою формулою:

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{aj}, \quad (1)$$

де $Ц_{за}$ – скоригована ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки, грн; $Ц_a$ – фактична ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки, грн; m – кількість факторів порівняння; $\Delta Ц_{aj}$ – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу a -ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j -м фактором порівняння.

До факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, належать: правовий режим земельної ділянки, умови продажу, дата продажу, місцезнаходження, фізичні характеристики, використання прилеглої території, існуючі вимоги до використання та забудови земельної ділянки.

Якщо властивості ділянок, що порівнюються, перевищують або поступаються відповідним параметрам ділянки, яку оцінюють, то їх фактична ціна має бути відповідно зменшена або збільшена. Приведені таким чином ціни продажу дозволяють визначити вартість земельної ділянки, яку оцінюють, як середнє значення для ранжованого ряду або найбільш поширене значення серед одержаних результатів. Вартість земельної ділянки визначають як медіанне або модальне значення отриманих результатів. За основу визначення вартості земельних ділянок за методичним підходом зіставлення 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.

Об'єктом експертної грошової оцінки є земельна ділянка площею 0,0927 га, кадастровий номер 4623686900:01:002:0000, цільове призначення – для житлового будівництва, форма власності приватна, розташована за адресою: Львівська обл., Пустомитівський р-н, с. Сороки-Львівські.

Характеристика розташування земельної ділянки. Сороки-Львівські – село в Україні, у Пустомитівському районі Львівської області. Населення становить 1378 осіб. Орган місцевого самоврядування – Сороки-Львівська сільська рада. Приблизні відстані автомобільними шляхами розраховано за допомогою www.google.com.ua/maps: до центру села – 0,5 км, до автомагістралі Київ – Львів (вул. Львівська) – 3,5 км, до обласного центру – 4,5 км. Місце розташування об'єкта оцінки належить до центральної частини села, характеризується середнім рівнем розвитку соціальної інфраструктури.

Відповідно до положень Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», оцінку проводять зі застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості.

Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводять оцінку майна, його особливостей, а також нормативних вимог. У нашому випадку визначено ринкову вартість об'єкта. Метою проведення робіт з оцінки майна є використання результатів оцінки для укладання договору застави (іпотеки).

Відповідно до положень Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», «ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу» [2].

У нашому випадку об'єкт оцінки не є спеціалізованим майном. Відповідний сегмент ринку, до якого належить об'єкт, є достатньо розвинений для можливості визначення його вартості. Таким чином, виходячи з наведених вище вихідних даних, цілком справедливо в рамках цієї оцінки як базу оцінки об'єкта розглядати ринкову вартість.

Розрахунок вартості будь-якого об'єкта повинен враховувати положення п. 13 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: «Для визначення ринкової вартості враховується найбільш ефективне використання об'єкта оцінки» [2]. Отже, перш ніж

приступити до визначення ринкової вартості об'єкта оцінки, необхідно проаналізувати найбільш ефективне його використання.

Ринкова вартість земельної ділянки ґрунтується на принципі найкращого та найбільш ефективного її використання – такого, яке серед інших розумних, можливих та юридично дозволених альтернативних варіантів її використання є фізично можливим, відповідним чином забезпеченим, фінансово здійснюваним і таким, що веде в результаті до найвищої вартості землі. Тому встановлення найкращого і найефективнішого використання земельної ділянки є необхідним і обов'язковим етапом визначення її ринкової вартості.

Аналіз найкращого і найбільш ефективного використання землі базується на припущенні, що ділянка вільна від забудови. Критеріями вибору серед альтернативних варіантів найкращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки виступають: юридична дозволеність, фізична придатність ділянки, економічна доцільність, найбільша прибутковість.

У нашому випадку поточне цільове використання представленої для оцінки земельної ділянки таке: для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Аналізуючи загальні характеристики цієї земельної ділянки, а саме основні фактори: її місце розташування та функціональне призначення, площу, виходячи з аналізу варіантів фізично можливого, юридично дозволеного та економічно доцільного використання, найбільш імовірним може розглядатися її поточне використання.

Визначення вартості земельної ділянки. За методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки буде визначено на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельних ділянок буде встановлено внесенням поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, які враховують існуючі відмінності в умовах угод та характеристиках земельних ділянок, що впливають на їх вартість.

Як уже було зазначено, якщо властивості ділянок, які порівнюються, перевищують або поступаються відповідним параметрам ділянки, яку оцінюють, то їх фактична ціна має бути відповідно зменшена або збільшена. Приведені таким чином ціни продажу дозволяють визначити вартість одиниці площі оцінюваної земельної ділянки.

Поправки, що будуть застосовані в рамках порівняння об'єктів, будуть прийняті у вигляді коефіцієнтів (відсотків) або у вигляді грошових сум, або за допомогою комбінування зазначених

способів. Вартість одиниці площі оцінюваної земельної ділянки буде визначено як медіанне чи модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок за методичним підходом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок будуть прийняті ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їхню вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яку оцінюють. Отже, з пропонуваних було відібрано найбільш типові пропозиції, які можливо розглядати як аналоги оцінюваних земельних ділянок.

Для визначення загальних характеристик підібраних для порівняння земельних ділянок, ми провели опитування відповідних спеціалістів ріелтерських компаній та в деяких випадках безпосередньо власників земельних ділянок, які

пропонували їх до продажу. Отримані на підставі проведеного опитування загальні характеристики земельних ділянок були узагальнені.

Під час проведення оцінки з пропонуваних на ринку земельних ділянок було відібрано чотири, які можливо розглядати як аналоги оцінюваних ділянок. Як вихідні дані було використано спеціалізовані періодичні ріелтерські видання.

Загальна характеристика підібраних для порівняння земельних ділянок. Для розрахунку вартості за цим підходом використані дані щодо пропозицій на об'єкти нерухомого майна з таких джерел: olx.ua, <https://dom.ria.com> та ін. (табл. 1), знайдено інформацію про пропонування до продажу земельних ділянок, розташованих неподалік від об'єкта оцінки з аналогічним цільовим призначенням – для житлового будівництва.

Таблиця 1

Дані про ділянки аналогічного функціонального використання

№ аналога	Опис аналога	Джерело інформації	Ціна пропозиції, дол. США	Площа діл., сот.	Вартість 1 сот., дол. США
1	Сороки-Львівські, Львівська обл., Пустомитівський район Продам земельну ділянку 15,5 сот. Ціна: 23000 \$ Площа ділянки: 15,5 сот. Продаж земельної ділянки під будівництво житлового будинку: На ділянці закінчують заливку фундаменту під житловий будинок, закуплено 25 куб. щебеню, 20 куб. піску, дерево для даху. Покупцям відадуть проект будинку. Комунікації: світло – 10 м від ділянки, газ – поруч. 13,5 сот. за документами, 15,5 сот. фактично.	https://www.real-estate.lviv.ua/1466349-land-sale-Soroki_Lvivskie-Pustomitivskiy.html	23000,00	15,5	1483,87
2	Продам ділянку площею 800 кв. м. в с. Сороки-Львівські, вул. Польова, розміри, м: 12,69×58,06×13,03×64,38. Відбита дорога 3 м (на 1-му фото). Для більш детальної інформації телефонуйте.	https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/prodam-dlyanku-800-m-kv-s-soroki-lvvs-kvul-polova-IDpoHnE.html#032c548916	10000,00	8	1250,00
3	Продається земельна ділянка в селі Сороки-Львівські (8 сот.) правильної форми під будівництво. Відстань від Львова – 2 км. Вся документація оформлена.	https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/zemelna-dlyanka-soroki-lvvs-k-IDBJUo8.html#032c548916	8500,00	8	1062,50
4	Продаж ділянки під житлову забудову. Львівська обл., Пустомити, с. Сороки-Львівські. Продаж ділянки під житлову забудову. Площа 11 сот. Тип пропозиції: від власника. Гарна земельна ділянка, 3 км від Галицького перехрестя по Київській трасі, 200 м від траси, поруч світло, газ і житлові будинки.	https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-pustomyityi-sorokilvovskie-15023032.html	15000,00	11	1363,64

Розрахунок вартості одиниці площі земельної ділянки проводимо згідно з коригувальними коефіцієнтами.

Загальна методологія визначення коригувань підібраних для порівняння земельних ділянок

Коригування на можливість поступки продавця в ціні продажу об'єкта. Як вихідні дані використовували інформацію про ціни пропозиції до продажу об'єктів нерухомості. Враховуючи, що ціна пропозиції, як правило, не є остаточною величиною, за якою укладається угода, справедливим буде скоригувати вищенаведені показники. Розмір найбільш імовірної поступки продавця в ціні, як правило, перебуває в межах (-) 5–20 % від попередньо заявленої вартості продажу. Однак сьогодні на звичайні закони ринку впливає існуюча на ринку ситуація.

У цьому разі для відповідного відображення ринкового рівня вартості продажу об'єкта справедливо для коригування всіх показників вартості прийняти значення на рівні мінус 20 відсотків.

Коригування на відмінності в даті продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана зі зміною ринкових умов). Джерелом вихідних даних у проведених розрахунках є поточна інформація про ціни пропозицій до продажу на ринку подібних об'єктів нерухомості, що опублікована в спеціалізованих періодичних ріелтерських виданнях на дату оцінки. Виходячи з викладеного, коригування за цим фактором не проводили.

Коригування на відмінності в умовах продажу (продаж земельних ділянок вільний – умови типові (вільні); вимушений чи ліквідаційний продаж або продаж в разі позбавлення власника права викупу застави тощо). Деякі взяті для порівняння аналоги мають звичайні умови продажу, а деякі продаються терміново. Виходячи з викладеного, коригування за цим фактором не проводили.

Коригування на місце розташування земельної ділянки (на населений пункт) – вартість одиничного показника коригували з урахуванням населеного пункту. За інформацією ріелтерських агентств та результатами аналізу сайтів

<https://www.real-estate.lviv.ua>, <http://www.dom.gia.ua>, <http://olx.ua>, різниця в місці розташування земельних ділянок коливається залежно від населеного пункту. Згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, додатковий коефіцієнт для населених пунктів залежить від кількості населення. Усі об'єкти розташовані в одному населеному пункті, тому коригування не проводили.

Коригування на локальне місце розташування земельної ділянки в межах населеного пункту. Коригування на локальне місце розташування враховує різницю у вартості аналогічних об'єктів нерухомості, що виникає внаслідок різної інвестиційної привабливості, виходячи з місця розташування. Згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, значення локального коефіцієнта на місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони подано в табл. 2.

Коригування на наявність зручних під'їзних шляхів підвищує вартість ділянки. Залежно від якості (грунтове чи асфальтоване покриття) та зручності під'їзних шляхів до земельної ділянки коригування може становити до 5 %. Усі об'єкти мають подібні під'їзні шляхи, тому поправку не проводили.

Коригування на особливості конфігурації земельної ділянки. Рельєф будь-якої ділянки земної поверхні є «властивістю» місця, де розташована земельна ділянка, та однією з важливих характеристик її цінності. Рельєф земної поверхні – природний або створений людиною – має безпосередній вплив на формування вартості ділянки. Рельєф земельної ділянки може бути простий: вона може бути плоскою, опуклою (пагорб, гора), увігнутою (улоговина, полонина, яр) тощо. Звичайно чим «спокійніший» рельєф земельної ділянки, тим зручнішим стає її освоєння (забудова) – використання згідно з цільовим призначенням. Нерівність поверхні зумовлює додаткові витрати її власника на облаштування земельної ділянки.

Поправку за цим фактором не застосували: усі об'єкти мають просту конфігурацію.

Таблиця 2

Значення локального коефіцієнта на місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони

Рентоутворювальні фактори	Назва локальних коефіцієнтів	Значення коефіцієнта
Функціонально-планувальні	У зоні пішохідної доступності громадських центрів	1,04 – 1,20

Розмір земельної ділянки. Одним із ціноутворювальних факторів земельної ділянки є її загальна площа, яка безпосередньо впливає на ринкову вартість. Відомо, що чим більша площа земельної ділянки, тим, як правило, менші витрати на її впорядкування. У міру збільшення загальної площі ділянки середня вартість одиниці її площі знижується за кривою еластичного попиту.

У практиці оцінки застосовують емпіричну формулу залежності ринкової вартості від площі об'єкта:

$$\Delta\text{Цпр} = ((\text{So.пор.}/\text{So.оц.})^{0,1} - 1) \times 100, \quad (2)$$

де $\Delta\text{Цпр}$ – розмір поправки до ціни продажу об'єкта порівняння залежно від його площі, %; So.пор. – площа об'єкта порівняння, м²; So.оц. – площа об'єкта оцінки, м²; 0,1 – коефіцієнт гальмування.

У нашому випадку доцільно не здійснювати коригування, оскільки площа оцінюваної ділянки є дуже малою, і остання не може бути самостійним об'єктом продажу на ринку.

Коригування на наявність поруч із земельними ділянками інженерних мереж. Вартість будь-якої земельної ділянки суттєво залежить від її розташування, а саме відстані відносно мереж, як-от: електро-, водо-, газопостачання тощо та складності їх підведення. Відсутність чи, навпаки, наявність таких мереж поруч із земельною ділянкою має безпосередній вплив на ціну земельної

ділянки на ринку подібних ділянок. Підведення до земельної ділянки будь-якої мережі вимагає від її власника інколи доволі значних витрат. У разі наявності/відсутності однієї з мереж проводять коригування в розмірі +/-5 %.

Коригування на цільове призначення. Вартість земельної ділянки залежить від її цільового призначення. Зі спілкування з продавцями відомо, що ділянки комерційного призначення загалом цінуються вище, ніж ділянки з цільовим призначенням під житлову забудову, та, аналогічно, земельні ділянки під житлову забудову цінуються вище, ніж ділянки з цільовим призначенням під житлове індивідуальне будівництво. Відібрані для порівняння ділянки, як і об'єкт, належать до земель житлової забудови та мають однакове цільове призначення – для житлового будівництва.

Коригування на наявність поліпшень. Наявність на ділянці старої забудови переважно знижує вартість самої земельної ділянки, оскільки потребує витрат на демонтаж, очищення території тощо. Аналіз найбільш ефективного використання земельної ділянки будувався на припущенні, що ділянка розглядалася як умовно вільна від поліпшень. Отже, оскільки всі аналоги вільні від забудови, то поправку не застосовували.

Таким чином, згідно з коригувальними коефіцієнтами проводимо розрахунок вартості одиниці площі земельної ділянки (табл. 3).

Таблиця 3

Розрахунок вартості одиниці площі земельної ділянки

Коригування	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
1	2	3	4	5	6
Місцезнаходження об'єкта	Пустомитівський р-н, с. Сороки-Львівські	Пустомитівський р-н, с. Сороки-Львівські	Пустомитівський р-н, с. Сороки-Львівські	Пустомитівський р-н, с. Сороки-Львівські	Пустомитівський р-н, с. Сороки-Львівські
Вартість земельної ділянки, дол. США		23000,00	10000,00	8500,00	15000,00
Вартість земельної ділянки, грн		637402,80	277131,65	235561,90	415697,48
Ціна пропозиції до продажу, грн/сот (без ПДВ)		41122,76	34641,46	29445,24	37790,68
Можливість поступки продавця в ціні продажу об'єкта	x	можлива	можлива	можлива	можлива
Коригувальна поправка		- 20 %	- 20 %	- 20 %	- 20 %
Дата продажу (пропозиції до продажу) об'єкта	грудень 2018 р.	грудень 2018 р.	грудень 2018 р.	грудень 2018 р.	грудень 2018 р.
Коригувальна поправка		-	-	-	-
Умови продажу	типові	типові	типові	типові	типові

Продовження табл. 3

1	2	3	4	5	6
Коригувальна поправка		-	-	-	-
Склад прав власника на земельну ділянку	власність	власність	власність	власність	власність
Коригувальна поправка		-	-	-	-
Транспортна доступність до земельної ділянки	задовільна	задовільна	задовільна	задовільна	задовільна
Коригувальна поправка	-	-	-	-	-
Місце розташування в межах населеного пункту	серединна зона	серединна зона	серединна зона	околиця	серединна зона
Коригувальна поправка	-	0 %	0 %	10 %	0 %
Цільове призначення	для житлового будівництва	для житлового будівництва	для житлового будівництва	для житлового будівництва	для житлового будівництва
Коригувальна поправка		-	-	-	-
Відмінності в характеристиках під'їзних шляхів до земельної ділянки	тверде покриття	тверде покриття	тверде покриття	тверде покриття	тверде покриття
Коригувальна поправка		-	-	-	-
Рівень розвитку соціальної інфраструктури населеного пункту, де розташована земельна ділянка	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний
Коригувальна поправка		0 %	0 %	0 %	0 %
Розмір земельної ділянки, га	0,0927	0,1550	0,0800	0,0800	0,1100
Коригувальна поправка		5,0 %	- 1,5 %	- 1,5 %	1,7 %
Наявність мереж електропостачання, водопостачання, газопостачання	на ділянці	поруч із ділянкою	поруч із ділянкою	поруч із ділянкою	поруч із ділянкою
Коригувальна поправка		0 %	0 %	0 %	0 %
Наявність поліпшень земельної ділянки	умовно відсутні	наявні (фундамент, проект)	відсутні	відсутні	відсутні
Коригувальна поправка		- 10 %	-	-	-
Інтегральна коригувальна поправка		- 25,0 %	- 21,5 %	- 11,5 %	- 18,3 %
Відкориговане значення, грн/сот.		30842,07	27193,55	26059,04	30874,99

Узгодження отриманих показників вартості аналогів земельної ділянки. Виходячи з наведених розрахунків скориговані значення вартості в розрахунку за одиницю площі земельної ділянки показали такий ряд значень, (грн/сот.): 30842,07 – 27193,55 – 26059,04 – 30874,99.

У нашому випадку як визначальний показник вартості об'єкта оцінки обрано медіанне значення показників – 29017,81 грн/сот.

Отже, виходячи зі зазначеного, вартість земельної ділянки площею 9,27 сот. (0,0927 га) становитиме:

$$9,27 \text{ сот.} \times 29017,81 = 268995,10 \text{ грн} \approx \approx 269000,00 \text{ грн (ПДВ відсутній)}.$$

Таким чином, ринкова вартість оцінюваної земельної ділянки загальною площею 0,0927 га, визначена за методичним підходом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, становить (заокруглено до сотень), без податку на додану вартість: 269000,00 (двісті шістьдесят дев'ять тисяч) гривень 00 копійок.

Висновки. Враховуючи важливість експертної грошової оцінки на сучасному етапі розвитку

земельних відносин, було проаналізовано всі можливі методи оцінки, розраховано та обґрунтовано вартість земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку найзручнішим із методів.

Бібліографічний список

1. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок. *Про експертну грошову оцінку земельних ділянок*: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 14.05.2019).

2. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення: 16.05.2019).

3. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п> (дата звернення: 16.05.2019).

4. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: наказ Держкомзему України від 09.01.2003 р. № 2. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03> (дата звернення: 18.05.2019).

5. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 30.05.2019).

6. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення: 14.05.2019).

Стаття надійшла 03.07.2019.