

Спочатку розробляється ескізний проект будівлі та визначаються інтервали часу року ΔT для оптимізації орієнтації, а також час її зміни. Для інтервалу часу року ΔT аналітичним або графічним способом визначається оптимальна орієнтація будівлі, а далі перевіряється її відповідність вимогам з освітлення приміщень і дотримання нормативного часу інсоляції. У випадку, якщо дані відповідають зазначеним вимогам, то проект допрацюється і затверджується режим зміни орієнтації протягом року. Але якщо не досягнуто такої відповідності, то орієнтація будівлі обов'язково має бути відкоригована.

DOI: 10.51587/9798-9866-95983-2023-015-41-46

КОСТЮКЕВИЧ Тетяна Костянтинівна,

канд. геогр. наук,

Одеський державний екологічний університет

ORCID ID: 0000-0002-1952-8839

ДАНІЛОВА Наталія Василівна,

канд. геогр. наук,

Одеський державний екологічний університет

ORCID ID: 0000-0003-2334-6058

ШАПОРЕВА Олена Ігорівна,

студентка,

Одеський державний екологічний університет

ПОДОЛЮК Дар'я Вікторівна,

студентка,

Одеський державний екологічний університет

Україна

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗА РИНКОВИМ ПІДХОДОМ В МЕЖАХ МІСТА МИКОЛАЇВ МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Земля є найважливішим елементом національного багатства нашої країни і займає особливе місце у житті будь-якого суспільства. З географічної погляду це просторовий базис проживання людей; у політичному сенсі – це територія, де державою формується певна правова система; в економічній сфері – це головне засіб виробництва у сільському господарстві та основа для розміщення та розвитку всіх інших галузей економіки.

Значна суспільна роль землі забезпечує задоволення великого спектра потреб людини: фізіологічних, екологічної безпеки, психологічних, соціаль-

них, виробничих. Це пояснюється специфічними споживчими властивостями землі. До них належать: багатоцільове використання (як простору для соціально-економічного розвитку, засоби праці, предмета праці); неможливість переміщення у просторі та обмеженість; відсутність альтернативних варіантів заміни іншими ресурсами; збереження натурально-речовинної форми протягом усього періоду використання та невикористання (незастосовне поняття фізичного зносу); земля може виступати як невід’ємна частина будівлі, споруди будь-якої будови, а також як самостійний, окремий об’єкт; неоднакова товарність, що означає наявність деяких обмежень її комерційного обороту¹.

Ринок землі є важливим сегментом ринкової економіки та забезпечує реалізацію відносин між його суб’єктами. Це покупці та продавці, орендарі та орендодавці, професійні посередники. Особливий статус землі в економіці країни та її властивості визначають низку специфічних особливостей даного ринку:

- величина та характер попиту та пропозиції земельних ділянок зумовлені політичною системою суспільства, географічними, історичними чинниками, станом інфраструктури та рівнем розвитку регіону загалом;
- Земля – це дар природи, а не результат людської праці, що дозволяє говорити про ірраціональності її вартості;
- землі диференційовані за якістю (природній родючості) та місцезнаходження. Додаткові вкладення праці та капіталу дозволяють економічно покращити родючість та отримати велику віддачу від землі, що можливо практично на будь-яких ділянках;
- обмеженість пропозиції земельних ресурсів посилюється відносинами приватної власності. В умовах ринку земельні власники воліють не продавати свої земельні ділянки, а віддавати їх у найми для одержання стабільного доходу. Тому до продажу пропонується незначна частина земельного фонду, що не є адекватною реакцією на зростаючий попит;
- оформлення угод на ринку землі вимагають обов’язкової державної реєстрації та складного, дорогого юридичного оформлення. Це сприяє значній частці присутності держави у процесах регулювання ринку².
- специфіка ринку землі проявляється у тому, що крім покупця та продавця на ньому дуже активну роль грають професійні посередники: агентства з

1 Михайлюк В. І. Експертна грошова оцінка земельних ділянок: посібник для самостійної роботи. Одеса: ОДАУ, 2021. 37 с.

2 Перович Л. М. Оцінка земель: підручник. Київ: Агроосвіта, 2014. 373 с.

операцій з нерухомістю, ріелтери, оцінювачі, нотаріат та ін. Це визначає належність ринку до структурам недосконалої конкуренції.

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. Найважливішою умовою становлення повноцінного ринку землі є затвердження приватної власності на землю, яке дає право володіти, користуватися і розпоряджатися нею. Водночас мають бути створені умови для практичної реалізації цього права³.

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». Згідно із Законом України⁴ 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. Закон визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної діяльності у сфері оцінки земель в Україні і спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правових відносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

Оцінка земель як науковий напрям і навчальна дисципліна сформувалася та розвивається як складова земельного кадастру. Якщо в минулому її використовували зазвичай для обґрунтування планових показників розвитку економіки, то сьогодні роль оцінки земель істотно зросла, особливо щодо формування економічних механізмів регулювання земельних відносин. Останніми роками в Україні чимало зроблено для правового базису оцінки земель, удосконалюється її науково-методичне забезпечення. Істот-

3 Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості: навчальний посібник. Львів: вид-во НУ «Львівська політехніка», 2010. 296 с

4 Про оцінку земель: Закон України. Відомості Верховної Ради України. 2004. №15. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>. (дата звернення 5.11.2023)

ним є запозичення з досвіду країн із традиційно ринковою економікою, особливо щодо методів визначення ринкової вартості земельних ділянок. Питанням теорії та практики здійснення земельнооціночних робіт та використання їх у процесі формуванні земельних відносин присвячено значну кількість наукових праць вітчизняних вчених.

Оцінка земель є складовою частиною Державного земельного кадастру, який, відповідно до чинного законодавства, є єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі, що розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Найбільш вагомий внесок у наукову теорію оцінки земель зробили: П. Ф. Веденічев, Д. І. Гнаткевич, А. С. Даниленко, Д. С. Добряк, С. І. Дорогунцов, П. А. Костичев, М. А. Лендел, Т.І. Магазинчиков, В.М. Месель-Веселяк, І. Р. Михасюк, Б. Й. Пасхавер, І. А. Розумний, П. Т. Саблук, М. Г. Ступінь, В. М. Трегобчук, А. М. Третяк, М. М. Федоров, Б. З. Харченко, О. М. Шпичак.

Метою дослідження є проведення розрахунків експертної вартості методичним підходом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, які визначаються відмінністю в умовах угод і характеристик чинників, які впливають на вартість. Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу даної земельної ділянки визначається як сума фактичної ціни продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях) та різниці (поправки) в ціні (+,–) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j-ою характеристикою чинника порівняння⁵.

Для розрахунку експертної вартості використані дані щодо пропозицій на об'єкти нерухомого майна з джерела <https://dom.ria.com>.

За об'єкт оцінки було обрано земельну ділянку, що знаходиться в м. Миколаїв, Корабельний район, мікрорайон 230-ий км. Продається ділянка з 06.06.2023 року. Цільове призначення ділянки – під житлову забудову. Тип власності ділянки – приватна власність. Умови продажу – вільні.

⁵ 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> (дата звернення 2.11.2023).

Місце знаходження земельної ділянки в межах населеного пункту – периферійна зона в межах населеного пункту. Наявність обмежень, інженерно-геологічні умови – без обмежень (табл. 1).

Корабельний район – адміністративно-територіальна одиниця міста Миколаєва на лівобережжі Бузького лиману, що займає найпівденішу частину міста, заснований 1921 року. Межує на півночі з Інгульським районом. Включає Вітовку, Широку Балку, Балабанівку й Кульбакине. Загальна площа території розташування району – 60,6 км².

За основу визначення вартості земельних ділянок за методичним підходом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок було відібрано п'ять, які можливо розглядати як аналоги оцінюваних ділянок з однаковим призначенням і розташованих в м. Миколаїв, Корабельний район за адресами (табл. 1):

1. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вулиці Новобудівна площею 1000 м². Ціна продажу – 761 962 грн. Всі комунікації проведенні.

Таблиця 1

**Визначення вартості земельної ділянки методичним підходом
зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок**

Фактори порівняння	Об'єкти порівняння					
	Корабельний район, мкр. 230-ий км., вул. Новобудівна	Корабельний район, мкр. 230-ий км., вул. Козача	Корабельний район, мкр. 230-ий км.	Корабельний район, мкр. 230-ий км., 13, вул. Фонтанна	Корабельний район, мкр. 230-ий км., вул. Толстого	Корабельний район, мкр. 230-ий км., вул. Козацька, 9-а
1	2	3	4	5	6	7
Площа, м ²	1000	1000	1100	1000	800	1000
Вартість продажу 1 м ² , грн	741,2	259,42	362,08	258,65	369,30	
Поправка на розмір зем. ділянки	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	
Скоригована вартість м ²	741,20	259,42	325,87	258,65	406,23	
Рівень інженерно-технічного облаштування	Всі комунікації проведені	Комунікації проведені частково (є можливість проведення газу, каналізації)	Комунікації проведені частково (є можливість проведення електроенергії)	Комунікації проведені частково (є можливість проведення електроенергії, газу, каналізації)	Комунікації проведені частково (є можливість проведення електроенергії, газу, води)	Комунікації проведені частково (є можливість проведення каналізації)

Продовження табл. 1

1	2	3	4	5	6	7
Поправка	1,00	0,80	0,70	0,70	0,70	0,90
Скориго- вана вар- тість, 1 м ²	741,20	207,536	228,109	181,055	284,361	
Дата про- дажу зем. ділянки	16.07.2023	27.12.2023	27.12.2023	15.07.2023	13.03.2023	06.06.2023
Скориго- вана вар- тість, 1 м ²	852,38	238,67	262,33	208,21	327,02	

2. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вулиці Козача площею 1000 м². Ціна продажу – 266 700 грн. Комунікації проведені частково (є можливість проведення газу, каналізації).

3. Продаж земельної ділянки під житлову забудову в Корабельному мікрорайоні площею 1100 м². Ціна продажу – 409 575 грн. Комунікації проведені частково (є можливість проведення електроенергії).

4. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вулиці Фонтанна площею 1000 м². Ціна продажу – 266 700 грн. Комунікації проведені частково (є можливість проведення електроенергії, газу, каналізації).

5. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вулиці Толстого площею 800 м². Ціна продажу – 304 800 грн. Комунікації проведені частково (є можливість проведення електроенергії, газу, води).

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.

Отже, було визначено експертну грошову оцінку земельної ділянки, що знаходиться в м. Миколаїв, Корабельному районі в мкр. 230-ий км, шляхом його порівняння з п'ятьма аналогами. Для оцінки використовувався методичний підхід визначення ринкової вартості земельної ділянки. Було проіндексовано кожну характеристику. Індксація вводилася для нівелювання різниці між характеристиками ділянок та для отримання максимально наближеної справжньої та актуальної ціни продажу. Розраховано та обґрунтовано вартість земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, яка складає 276,01 грн за 1 м². Результати розрахунку експертної оцінки земельної ділянки ринковим підходом показали її зручність та ефективність.