

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Горєліков Д. С. гр. 193-23мОЗ-01

Науковий керівник – канд. екон. наук, доцент **Т. В. Анопрієнко**
Державний біотехнологічний університет

Експертна грошова оцінка земельних ділянок відіграє важливу роль у забезпеченні правової, фінансової та екологічної стабільності у сучасному суспільстві. Вона служить різноманітним важливим цілям таким як:

– Забезпечення правової справедливості – гарантує справедливу оцінку вартості майна, що є ключовою для вирішення правових суперечок і проведення транзакцій.

– Оподаткування та бюджетні доходи – результати оцінки визначають податкову базу та сприяють збору податків, що є важливим для фінансування місцевих програм та інфраструктурних проектів.

– Фінансове планування – власники та інвестори використовують оцінку для розробки стратегій фінансового планування та управління нерухомістю.

– Забезпечення банківських кредитів – банки часто вимагають оцінку земельних ділянок як гарантію при виданні кредитів, які заставлені нерухомістю.

– Розвиток інфраструктури –допомагає визначити придатність землі для інфраструктурних проектів, таких як будівництво доріг і житлових комплексів.

– Спадкове право і розподіл майна – оцінка допомагає визначити спадкову вартість земельних ділянок та сприяє їхньому справедливому розподілу.

– Екологічна оцінка –допомагає визначити вплив людської діяльності на навколишнє середовище та забезпечує сталий розвиток.

– Інвестиції та розвиток – інвестори використовують результати оцінки для прийняття рішень щодо інвестицій у розвиток земельних проектів.

– Захист прав власності – оцінка допомагає власникам земельних ділянок захищати їхні права на власність у судовому порядку.

– Прозорість ринку нерухомості –сприяє створенню прозорого ринку нерухомості та забезпечує об'єктивну інформацію для покупців і продавців.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовує різні методи та критерії для визначення ринкової вартості майна. Серед основних методів можна виділити:

– Порівняльний. Полягає в порівнянні земельної ділянки з подібними об'єктами, які були продані на ринку. Аналізуються ціни схожих ділянок і робить висновок про вартість об'єкта.

– Дохідний. Використовується для комерційних земельних ділянок, які приносять дохід. Аналізуються прибутки, які може здати в оренду ділянка, та перетворює їх на її вартість.

– Вартість поточних витрат. Оцінювач визначає вартість земельної ділянки, враховуючи витрати на її створення, а також знос та зношення.

– Метод порівняння до подібних транзакцій: Аналізуються інформація про подібні транзакції на ринку, щоб знайти аналогічні ділянки і їхні ціни.

– Метод заміщення: Визначається вартість створення ідентичної ділянки на іншому місці, якщо потрібно замінити об'єкт.

– Метод акумуляції земельних індексів. Використовується для оцінки зміни вартості земельних ділянок на підставі індексів інфляції та ринкових факторів.

Основні критерії:

– Розмір ділянки. Площа земельної ділянки має великий вплив на її вартість.

– Місце розташування. Розташування ділянки, її близькість до міста, транспортних мереж та інфраструктури впливають на ціну.

– Земельне призначення: Призначення землі (житлова, комерційна, сільськогосподарська тощо) визначає її вартість.

– Земельні права. Права на земельну ділянку, такі як власність, оренда або користування, впливають на оцінку.

– Розвиток інфраструктури. Наявність комунікацій, електропостачання, водопостачання та інших інфраструктурних зручностей.

– Ринкові умови. Загальна економічна ситуація та стан ринку нерухомості в регіоні.

Зазначені методи та критерії використовуються для об'єктивного визначення грошової вартості земельних ділянок у процесі їх експертної оцінки. Перспективи розвитку експертної грошової оцінки земель у майбутньому обіцяють бути цікавими та динамічними. Серед ключових напрямків, які можуть вплинути на розвиток цієї галузі, є використання технологій, збільшення запитів на оцінку, спеціалізація в сегментах ринку, стрімкий розвиток сільського господарства, зростання запитів на оцінку для інвестицій та фінансування, розвиток спеціалізованих ринків, нормативна реформа, глобалізація.

У майбутньому, експертна грошова оцінка земельних ділянок може стати більш точною, автоматизованою та глобальною галуззю й відіграватиме важливу роль у сфері нерухомості та фінансів.