



Особливості оцінки ринкової вартості земельних ділянок в умовах воєнного стану

Ганна Прохорова

Закарпатський НДЕКЦ МВС України, м. Ужгород, Україна,
ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-4373-6885>, e-mail: anna.didovskysya@gmail.com

Досліджено специфічність чинників, що формують оцінку ринкової вартості земельної ділянки в умовах воєнного стану, а також їх вплив на ймовірну прогнозовану ціну земельної ділянки під час продажу в майбутньому.

Ключові слова: ринкова вартість; земельна ділянка; аукціон; ринок землі; воєнний стан.

Peculiarities of Appraising Land Plots Market Value Under Martial Law

Hanna Prokhorova

Specific aspects shaping the appraisal of land plot market value under martial law, as well as their influence on the probable forecasted value of a land plot during future sales, have been studied.

Keywords: market value; land plot; auction; land market; martial law.

В останні роки Україна зіштовхується з викликами, пов'язаними з воєнним станом. Це не лише спричиняє певні труднощі для місцевого населення, а й позначається на різних галузях економіки (зокрема, на ринку земельних ділянок). В таких умовах експертно-грошова оцінка стає надзвичайно важливою для визначення ринкової вартості земельних об'єктів.

Воєнний стан створює ризики та невизначеність, які можуть ускладнити точну оцінку вартості земель. Перебудова економіки та можливі зміни у праві власності можуть вплинути на ринкову ціну. Урахування геополітичної обстановки є ключовим у визначенні вартості земельних ділянок в умовах конфлікту. Зміни кордонів, можливість реалізації проектів та інші чинники, пов'язані з політичними рішеннями, можуть вплинути на ціну землі.

Експертно-грошова оцінка земельних ділянок — це складний процес, що вимагає ретельного вивчення ринку, земельного законодавства та особливостей конкретної локації. Існує кілька основних підходів для проведення такої оцінки.

Відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» для проведення оцінки майна застосовують такі основні методичні підходи:

- витратний;
- порівняльний;
- дохідний [4].

Витратний підхід: оцінка ґрунтується на вартості витрат, пов'язаних із відтворенням або реконструкцією земельної ділянки; він ураховує витрати на земельні роботи, інженерні мережі та ін. Зазвичай його використовують для поліпшень на ділянках, що існують.

Порівняльний підхід: оцінка ґрунтується на порівняльному аналізі земельних ділянок, подібних за місцем розташування, розміром та ін., використовуючи ринкові ціни на аналогічні ділянки для визначення вартості об'єкта.

Дохідний підхід: оцінка базується на доходах, які може принести земельна ділянка, здебільшого його використовують для комерційних земель, ураховуючи потенційний дохід від їхнього використання.

Головним принципом використання доходу від отриманої продукції з земельної ділянки є раціональне планування розподілення отриманих коштів, що були виручені від реалізації продукції. З одного боку, необхідно підтримувати стан земельної ділянки задля якомога довшого використання, а також із перспективою її перепродажу у майбутньому, з іншого — власник має керуватися винятково власною вигодою (яким буде розмір прибутку від продажу пропонованої продукції за умови, що земельна ділянка залишатиметься у його власності на середньо- або довгостроковий проміжок часу).

В умовах воєнного стану в Україні після повномасштабного вторгнення РФ специфіка



оцінки земельних ділянок змінилася, ураховуючи нові законодавчі акти.

Чинники, що можуть впливати на оцінку землі та які необхідно враховувати:

- відстань від прифронтової зони;
- ймовірність ефективного використання у майбутньому;
- вартість відновлення інфраструктури після можливих руйнувань;
- можливе підвищеного рівня небезпеки після припинення бойових дій на досліджуваній ділянці (наприклад, снаряди або міни, що не здетонували);
- ймовірність повторної атаки ворожих військ у напрямі, де знаходиться земельна ділянка, ринкову вартість якої необхідно оцінити.

В умовах воєнного стану модифікуються алгоритми оцінки вартості земельних ділянок, що зумовлено можливою їх переоцінкою або недооцінкою у майбутньому, ураховуючи чинник невизначеності. Здійснюючи експертну оцінку в мирний час, у першу чергу враховують ринкову кон'юнктуру, що обумовлена зміною рівня попиту та пропозиції.

Теорії оцінки, розроблені для умов мирного часу, можуть бути модифіковані для того, щоб адекватно описувати економічні реалії в умовах воєнного стану.

Ухвалено рішення щодо встановлення аукціонної торгівлі земельними ділянками, ділянки державної та комунальної власності (крім сільськогосподарських угідь) й надалі реалізовуватимуть через електронні аукціони. Отже, процес купівлі-продажу базується на ринковому принципі, що передбачає визначення ціни на основі чинних поточних показників попиту та пропозиції.

Поміж інших методів, що можна використовувати для оцінювання ринкової вартості земельних ділянок,— метод середніх величин (узагальнююча кількісна характеристика сукупності одиниць спостереження за певною ознакою в конкретних умовах місця і часу). В оцінній практиці застосування середніх величин найчастіше спрямоване на визначення типового рівня цін угод, що укладені або можуть бути укладені стосовно певного об'єкту або груп об'єктів [2].

В умовах воєнного стану важливими є чинники, що обумовлюють цінність певної земельної ділянки (наприклад, місце розташування відносно транспортних магістралей або об'єктів критичної інфраструктури). У такому випадку

виникає загроза пошкодження загальної системи інфраструктури регіону, де знаходиться земельна ділянка, що потребує оцінки, що призведе до різкого падіння вартості земельної ділянки.

Додатковим чинником, що може вплинути на ринкову вартість земельної ділянки, є поточний стан військових зіткнень (активна або пасивна фаза війни). В умовах активних бойових дій попит на прифронтові земельні ділянки буде знижуватися пропорційно інтенсивності бойових дій, а також залежно від близькості до лінії зіткнення, що зумовлює початкову оцінку вартості земельної ділянки, що істотно відрізняється від ринкової (демпінгова політика продажу).

Згідно зі статистичними даними кількість угод купівлі-продажу земельних ділянок знижується на сході та півдні України і підвищується в центрі та на заході країни [3].

За даними сайту AgroPolit.com, 2022 р. найбільше ринок землі в Україні зріс в Одеській (+114%), Житомирській (+95%) та Волинській (+82%) областях. За 2023 рік найбільше земельних договорів було укладено в Хмельницькій (1623) та Вінницькій (1341) областях, за об'ємом найбільше проданих земель — у Дніпропетровській (5940 га) та Полтавській (3912 га) областях [3]. Така динаміка зумовлена не тільки кількістю бойових зіткнень, а й альтернативними можливостями наступу ворожих угруповувань. Під час оцінки ринкової вартості земельної ділянки із застосуванням порівняльного, дохідного та витратного підходів, необхідно враховувати екзогенні фактори, що суттєво впливають на алгоритм оцінки.

Перелік джерел посилання

1. Лісняк В. Г. Оцінка майна в Україні. Нерухоме майно: Практичний посібник з оцінки нерухомого майна. Київ, 2008. 410 с.
2. Драпиковський О. І., Іванова І. Б., Терещенко Н. О. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна : навч. посіб. Київ, 2016. 512 с.
3. Два роки ринку землі в Україні — досягнення та провали і як його змінили війна / AgroPolit.com. 27.06.2023. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/1018-dva-roki-rinku-zemli-v-ukrayini-dosyagnennya-ta-provali-i-yak-yogo-zminili-viyna> (дата звернення: 11.03.2024).
4. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : постанова Кабміну України від 10.09.2003 р. № 1440 (зі змін та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-p#Text> (дата звернення: 11.03.2024).