**ДЛЯ ЧОГО ПОТРІБНА ОЦІНКА ДІЛЯНКИ ЗЕМЛІ?**

Є ряд операцій, які стосуються земельних ділянок, при яких необхідна їх експертна оцінка. До них відносяться: – страхування або відчуження земельної ділянки; – розробка інвестиційного проекту, залучення інвесторів; – визначення ринкової вартості землі для статутного фонду компанії; – визначення ринкової вартості земельної ділянки при ліквідації, реорганізації або банкрутстві підприємства; – облік земельної ділянки на балансі підприємства: відображення вартості і прав користування землею відповідно до законодавства України. – для здійснення угоди купівлі-продажу (для продажу), дарування, успадкування, оренди.

Експертна оцінка землі – це процес визначення ринкової вартості земельної ділянки, що ґрунтується на комплексному аналізі різних чинників, таких як місце розташування, площа, категорія землі, інфраструктура, ринкова динаміка тощо.

**ВИДИ ОЦІНОК ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Оцінка земельних ділянок поділяється на 2 види:

* Нормативна грошова оцінка земельних ділянок;
* Експертна грошова оцінка земельних ділянок.

**Нормативна грошова оцінка земельних ділянок**

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це оцінка, що встановлюється відповідно до закону України “Про оцінку земель”, яка ґрунтується на рентному доході від використання земельної ділянки на певний період часу.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок в Україні проводиться для різних цілей, таких як:

1. Оподаткування. Визначення податкової бази та розрахунок податків на землю відповідно до чинного податкового законодавства.
2. Державне регулювання земельних відносин. Визначення компенсації при вилученні земельних ділянок у рамках державного регулювання земельних відносин, таких як реалізація державних проєктів, земельні реформи та інші.
3. Державна статистика. Проведення статистичного моніторингу земельних ресурсів та складання статистичних звітів про земельні ринки та використання земель.
4. Визначення цін земельних ділянок для державних і муніципальних потреб. Визначення вартості землі під час проведення кадастрової оцінки земельних ділянок, яка використовується для виділення земельних ділянок для державних або муніципальних потреб, таких як будівництво доріг, об’єктів соціальної інфраструктури, розміщення державних і муніципальних організацій та інших.

Нормативна грошова оцінка ділянки землі є одним з інструментів державного регулювання земельних відносин в Україні та проводиться відповідно до встановлених норм і методів, визначених законодавством.

Інформація про нормативну грошову оцінку конкретної земельної ділянки оформляється у вигляді витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки землі. Громадяни можуть отримати витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки лише через центри надання адміністративних послуг, створені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування.

**Експертна грошова оцінка земельних ділянок**

Експертна грошова оцінка земельних ділянок в Україні – це процес визначення ринкової вартості земельних ділянок, що проводиться кваліфікованим експертом-оцінювачем відповідно до українського законодавства. Ця оцінка проводиться з метою визначення об’єктивної вартості земельної ділянки на певну дату і може використовуватися для різних цілей, таких як:

1. Купівля та продаж земельних ділянок. Оцінка допомагає сторонам договору визначити справедливу ринкову вартість земельної ділянки, що дає змогу досягти згоди щодо ціни під час купівлі або продажу землі.
2. Оренда та орендна плата. Оцінка земельної ділянки також може використовуватися для визначення розміру орендної плати при здачі землі в оренду.
3. Кредитування та іпотека. Банки та фінансові організації можуть вимагати проведення оцінки земельної ділянки як забезпечення при наданні земельної застави або кредиту під заставу землі.
4. Оподаткування. Експертна оцінка землі також може використовуватися в процесі оподаткування для визначення податкових зобов’язань власника землі.
5. Оскарження та вирішення спорів. Оцінка земельної ділянки може бути використана в разі оскарження вартості землі або вирішення спорів, пов’язаних із земельними правами або угодами із землею.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок в Україні проводиться відповідно до чинного законодавства та стандартів оцінювання, встановлених в Україні, і може виконуватися тільки кваліфікованими експертами-оцінювачами, які мають відповідний сертифікат суб’єкта оціночної діяльності та реєстрацію в органах державної оцінки в Україні.

**ВИДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Існує кілька видів грошової оцінки земельних ділянок. Ось деякі з них:

1. Ринкова оцінка. Оцінка ділянки землі на основі її ринкової вартості, тобто очікуваної ціни, за якою ділянка могла б бути продана на відкритому ринку між сторонами на певну дату. Ринкова оцінка вартості земельної ділянки враховує фактори, такі як місце розташування, розмір, форма, доступність і потенційне використання землі, а також ринкові тенденції та умови.
2. Інвестиційна оцінка. Оцінка земельної ділянки на основі її потенціалу для інвестицій і можливості отримання доходу в майбутньому. Ця оцінка враховує такі фактори, як потенціал для забудови, можливість оренди або продажу ділянки, та інші фінансові аспекти, пов’язані з інвестиціями в землю.
3. Вартісна оцінка. Оцінка земельної ділянки на основі її фізичних характеристик і витрат на придбання, розвиток і підтримку ділянки. Вартісна оцінка може включати оцінку витрат на землю, таких як вартість придбання, витрати на підготовку ділянки до використання (наприклад, меліорація, вирубування лісу), та інші витрати, пов’язані з підтриманням землі в стані, придатному для використання.
4. Порівняльна оцінка. Оцінка земельної ділянки на основі порівняння з аналогічними земельними ділянками, проданими або орендованими в тій самій або схожій місцевості. Цей метод передбачає порівняння фізичних характеристик оцінюваної ділянки з аналогічними ділянками і визначення її вартості на основі порівняння з цінами на ринку подібних ділянок.
5. Прибуткова оцінка. Оцінка земельної ділянки на основі її потенціалу для генерації доходу, такого як орендна плата або дохід від сільськогосподарської чи комерційної діяльності. Прибуткова оцінка враховує потенційний дохід, що генерується земельною ділянкою, і застосовує фінансові методи оцінки, такі як капіталізація доходу або чистий приведений дохід, для визначення вартості ділянки.

Кожен із цих видів грошової оцінки має свої особливості та підходить для певних цілей оцінки земельних ділянок. Вибір методу оцінки залежить від цілей оцінки, доступності даних та інформації про ринок. Важливо використовувати професійний підхід і керуватися відповідними стандартами та правилами оцінки під час проведення грошової оцінки земельних ділянок.

**ОСНОВНІ ЧИННИКИ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ВАРТІСТЬ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ**

Вартість землі в Україні залежить від кількох чинників, включно з:

1. Місцезнаходження. Розташування земельної ділянки має важливе значення для її вартості. Земля, що знаходиться в більш розвинених регіонах або поблизу населених пунктів, має більш високу вартість через свій потенціал для різних видів використання, таких як житлова забудова, комерційна діяльність або сільськогосподарське виробництво.
2. Категорія землі. В Україні існує кілька категорій землі, таких як сільськогосподарська, лісова, водоохоронна, водоохоронна, населених пунктів та інші. Категорія землі також впливає на її вартість, оскільки вона визначає дозволені види використання та обмеження на земельну ділянку.
3. Розмір і форма ділянки. Площа і форма земельної ділянки також можуть впливати на її вартість. Ділянки великої площі або з особливою формою можуть мати вищу вартість через свої потенційні можливості використання або унікальність.
4. Близькість до інфраструктури. Близькість до різних об’єктів інфраструктури, таких як дороги, залізниці, водні об’єкти, електромережі та інші, також може впливати на вартість земельної ділянки. Ділянки, ближче розташовані до розвиненої інфраструктури, можуть мати вищу вартість через свою доступність і зручність.
5. Розвиненість ринку нерухомості. Стан ринку нерухомості в певному регіоні або на конкретному ринку також може впливати на вартість земельних ділянок в Україні. Високий попит на землю та активна діяльність на ринку можуть підвищити вартість земельних ділянок, тоді як падіння попиту або нестабільність на ринку можуть знизити її вартість.
6. Обмеження та дозволи. Наявність обмежень або дозволів на використання землі, таких як земельні права, правила зонування, санітарні норми та інші, також можуть впливати на вартість землі. Наприклад, наявність дозволів на будівництво або розвиток певного типу об’єктів може підвищити вартість земельної ділянки, оскільки це дає більше можливостей для використання землі.
7. Потенціал розвитку. Потенціал розвитку земельної ділянки також може впливати на її вартість. Наприклад, земля з високим потенціалом для розвитку, як-от земля з високими ґрунтовими ресурсами або земля, яку можна використати для комерційної чи індустріальної діяльності, може мати вищу вартість.
8. Економічна ситуація. Загальна економічна ситуація в країні або регіоні також може впливати на вартість землі. Економічне зростання, інвестиції в інфраструктуру та інші фактори можуть підвищити вартість земельних ділянок, тоді як економічний спад або нестабільність можуть знизити її вартість.
9. Юридичні аспекти. Юридичні аспекти, такі як наявність земельних прав, наявність обтяжень на земельній ділянці, можливі судові спори або інші юридичні обмеження, також можуть впливати на вартість землі.

Це не вичерпний список факторів, що впливають на вартість землі в Україні. Під час проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок враховуються всі відповідні фактори, щоб визначити ринкову вартість земельної ділянки на певний момент часу і для конкретних цілей оцінки.

**ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КИЄВІ ТА УКРАЇНІ ЗА МІНІМАЛЬНИЙ ТЕРМІН**

Оціночна компанія «Альянс-Укрексперт», як суб’єкт господарювання, відповідає всім вимогам законодавства України в сфері проведення землеоціночних робіт надає послуги з оцінки землі в Києві та Київській області, а також в інших містах і в областях України. Оцінка землі проводиться згідно чинного законодавства України. Якщо Ви шукайте якісні послуги оцінювача землі, то ми Вам допоможемо! У складі ТОВ «Альянс-Укрексперт» працюють оцінювачі, а також сертифіковані інженери – землевпорядники з 10-ти річним досвідом. Роботи виконуються в максимально стислі терміни, а ціни на послуги вас приємно здивують! Ми завжди готові йти назустріч клієнтам, тому намагаємося шукати індивідуальний підхід до кожного замовника. Вас приємно здивують вартість робіт та терміни виконання!

Для оцінки земельної ділянки клієнт повинен надати необхідні для цього документи та інформацію.

**ОЦІНКА ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: ВАРТІСТЬ ПОСЛУГИ І ТЕРМІНИ ВИКОНАННЯ**

Вартість експертної оцінки земельної ділянки починається від 1200 грн і займає в середньому 1 день. Для більш точного прорахунку вартості та термінів зверніться до менеджера компанії за вказаними контактами на сайті. Також ми надаємо знижки постійним і оптовим клієнтам.

«Альянс-Укрексперт» здійснює оцінку для цілей оподаткування (для нотаріуса) оплати інших обов’язкових платежів, які, згодом, потрібні для надання нотаріусу, при відчуженні майна (купівля-продаж, дарування, спадщина тощо) .

Експертна оцінка землі (земельних ділянок) має велике значення для її власників. Тому звіт з оцінки майна повинен бути складений грамотно і нести в собі достовірну та актуальну інформацію. Оцінка земельних часток (паїв) фахівцями компанії «Альянс-Укрексперт» проводиться з урахуванням всієї наданої інформації та документів, а також відповідно до чинного законодавства України.