

Е.С. Штерндок, М.О. Пілічева

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИКУПНОЇ ЦІНИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЩО ПІДЛЯГАЮТЬ ВІДЧУЖЕННЮ ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ЧИ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

У статті сформульовано проблемні питання визначення викупної ціни земельних ділянок, що підлягають відчуженню для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Наведено результати експертного опитування щодо визначення виду компенсації та збитків, які підлягають відшкодуванню, а також суми додаткової компенсації.

Ключові слова: викупна ціна, відчуження, вид вартості, земельна ділянка, метод оцінки.

Постановка проблеми

Однією із важливих функцій держави є забезпечення дотримання та захист прав особи на вільне володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Право власності на землю регламентується Конституцією України, але українське законодавство виокремлює добровільне припинення прав на земельні ділянки як таке, що залежить від волі їхніх власників (користувачів) та примусове (відчуження), тобто таке, яке не залежить від їхньої волі. Підставами для відчуження (викупу) земельних ділянок приватної власності, які визначені Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [1], є:

– суспільні потреби – забезпечення національної безпеки і оборони; будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні; розміщення та обслуговування об'єктів і санітарно-захисних зон, пов'язаних із видобуванням корисних копалин; будівництво захисних гідротехнічних споруд; будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва; створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;

створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду; ведення лісового господарства;

– суспільна необхідність – розміщення об'єктів національної безпеки і оборони; лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення; об'єктів природно-заповідного фонду; кладовищ.

Виділяють такі етапи процедури викупу земельної ділянки для суспільних потреб в Україні [2]: планування та прийняття рішення, повідомлення всіх заінтересованих осіб, оцінка та переговори стосовно компенсації, угода купівлі-продажу і оплата компенсації, вступ у право власності, повернення.

Питання викупу чи обміну земельних ділянок у власників для суспільних потреб завжди були проблемними та конфліктними. З одного боку, Конституція України гарантує кожному громадянину право власності на земельну ділянку, а з іншого – передбачають можливість відчуження, обмін та викуп певних об'єктів, припинення права власності на них, забезпечивши власникам рівноцінну компенсацію на відшкодування втрат, яка не завжди є вигідною. Тому дослідження цього етапу є актуальним питанням.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Узагальненням практичного досвіду і проблематикою відчуження земельних ділянок для суспільних потреб займаються вітчизняні науковці [3]: Сидоренко В., Паламар А., Мірошніченко А., Чибіряков В., Малашевський М., роботи яких

присвячені розгляду питань процедури та умов викупу земельної ділянки.

Поставленій проблемі приділяється увага і в зарубіжних країнах. Колективом провідних вчених Організації по продовольству та сільському господарству Об'єднаних націй (The Food and Agriculture Organization of the Union Nations (FAO)) розроблено посібник «Примусове відчуження земельних ділянок та компенсація» [4], в якому повно розглянуті питання, пов'язані з поняттям, цілями, компетенцією та процесом примусового відчуження, а також оцінки та визначення розміру компенсації земельних ділянок різного цільового призначення. Загальні принципи відчуження земельних ділянок для суспільних потреб є схожими для більшості країн та їх законодавств але також існують певні особливості.

Найбільш врегульованим щодо викупу для суспільних потреб визнається законодавство Швеції де існує триступеневий тест на визначення відповідності критеріям суспільних інтересів, саме:

- 1) вигоди експропріації мають переважати витрати на неї;
- 2) цінність нового використання землі має бути вищою за цінність поточного використання;
- 3) мета експропріації повинна бути важливою.

Авторами роботи [5] визначено, що для розрахунку компенсації польське законодавство виходить з припущення, що існує бажання і добра воля компенсувати втрати, які зазнали власники експропрійованої нерухомості. Та закон недосконалий. У багатьох випадках особи, власність яких була експропрійована, почуваються обуреними як самим фактом експропріації, так і сумою відшкодування, яку їм запропонували. Проблема також в тому, що сума компенсації, рівна ринковій вартості нерухомості або розрахована затратним методом (cost-based value), і не є достатньою для придбання іншої нерухомості.

У роботі [6] визначено захист права власності шляхом компенсації на Тайвані, де наразі застосовується один метод оцінки нерухомості для цілей оподаткування і для цілей експропріації. В той же час податкова оцінка виявляється набагато нижчою від ринкової вартості нерухомості. Спеціальне ad hoc правило, яке надає право місцевому комітету оцінювачів підвищувати оцінку земельної ділянки, яка підлягає примусовому викупу в недалекому майбутньому, веде до того, що за окремі ділянки була сплачена компенсація, що набагато перевищувала ринкову вартість, в той час як за інші була сплачена компенсація, що була суттєво нижчою ринкової вартості.

Проблеми оцінки для цілей експропріації в Естонії представлені у роботі [7], де таку оцінку здійснюють приватні оцінювачі, які ніяким чином

не пов'язані із органами влади. Між ринковою вартістю та економічними втратами існує значна різниця, тому що в багатьох випадках відсутній будь-який зв'язок між ринковою вартістю об'єкту (з точки зору оцінювача) та втратами з точки зору власника. Автори вважають, що досить складним завданням є розвиток законодавства за умов відсутності зворотного зв'язку із практикою, в той час як практика викликає зауваження завдяки недорозвиненому законодавству.

Авторами в роботі [5, 7] запропоновано порівняльний аналіз законів про експропріацію, що діють в Аргентині, з метою виявлення розбіжностей і відмінностей на рівні окремих юрисдикцій та підкреслення необхідності уніфікованих критеріїв, які б скрізь гарантували виплату справедливої компенсації. Національна конституція Аргентини визнає суб'єктивне право на власність. З метою розвитку інфраструктури, об'єктів інженерного забезпечення держава має право позбавити власника його нерухомості в примусовому порядку, відповідно до спеціальних процедур та за умови попередньої сплати справедливої грошової компенсації. Однак передбачені законами різних провінцій країни процедури визначення суми компенсації дають підстави казати про застосування різних критеріїв, які, в багатьох випадках, виключають погоджувальні процедури в будь-якій формі.

Розглянуті вище наукові роботи вітчизняних та зарубіжних вчених присвячені дослідженню законодавству, процедурі відчуження та окремим моментам визначення викупної ціни, але при цьому мало приділено уваги питанням технічним питанням розрахунку компенсації при відчуженні земельної ділянки.

Метою цієї статті є дослідження проблемних питань визначення компенсації при відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності в Україні.

Виклад основного матеріалу

Основним об'єктом відчуження є земельна ділянка або її частина, та також разом з нею відчужуються житловий будинок, будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб. Відшкодування вартості здійснюється за викупною ціною.

Викупна ціна включає вартість земельної ділянки, житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків (рис. 1), завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його

зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода, у повному обсязі.



Рис. 1. Структура викувної ціни

Вартість земельної ділянки, що відчужується визначається на підставі її експертної грошової оцінки, що підлягає рецензуванню. Розмір викувної ціни затверджується рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснює викуп земельної ділянки, або встановлюється за рішенням суду.

Можна виділити основні проблеми юридичного характеру, з якими стикаються оцінювачі під час визначення вартості земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна – Законом [1] передбачено два види вартості, що необхідно визначати під час здійснення процедури викупу для суспільних потреб:

1. Орієнтовна викувна ціна, яка повинна зазначатися у письмовому повідомленні, що надсилається власнику (власникам) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, які підлягають викупу для суспільних потреб (ст. 10 Закону [1]). Законодавчо не визначено хто саме повинен визначати орієнтовну ціну та що саме включає в себе поняття орієнтовної викувної ціни, що викликає різноманітні непорозуміння під час її встановлення. На нашу думку орієнтовна викувна ціна повинна бути визначена фахівцем оцінювачем аналітичними методами та являти собою певний діапазон вартостей.

2. Викувна ціна, на підставі якої безпосередньо і здійснюється викуп. Поняття викувної ціни зазначене у ст. 1 Закону [1] «Викувна ціна – вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода».

Відповідно до Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (НС №1) [8] існують наступні види вартості: ринкова, ліквідаційна, вартість заміщення, вартість відтворення залишкова вартість, вартість ліквідації, спеціальна вартість, інвестиційна вартість, вартість у використанні, оціночна вартість, дійсна вартість майна для цілей страхування.

Але посилення на те, що цей перелік є вичерпним у Національному стандарті відсутнє. Яким чином визначати «Викупу ціну», якщо у НС №1 такий від вартості взагалі не передбачений?

Згідно п. 3, абз. 31 НС №1 «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».

Вартість яка потребує визначення (викувна ціна) не відповідає поняттю ринкової вартості за наступними параметрами:

- відсутність конкурентного ринку (продаж здійснюється одному конкретному покупцю – місцевій громаді);
- покупець не має типової ринкової мотивації і цілком не інформований про поточний стан ринку;
- за визначенням "викувна ціна" не відповідає змісту категорії ринкової вартості;
- викуп здійснюється примусово (продавець не має самостійного добровільного бажання продати об'єкт нерухомості)
- період експозиції об'єкта на ринку не є розумно тривалим (період продажу залежить від наявності фінансових ресурсів у покупця та швидкості вирішення адміністративно-процедурних питань);
- принцип кращого та найбільш ефективного використання при оцінці не може враховуватися оскільки подальше використання ділянки обмежено конкретними суспільними потребами.

Відповідно враховуючи викладене, необхідно віднести викупу ціну до неринкових видів вартості.

Відповідно до п. 19 НС №1 до неринкових видів належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оціночна вартість та інші види, порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами. Однак до цього часу, викувна ціна визначена тільки законом та не існує відповідного НС, який встановлює методичні підходи та методи, якими повинна визначатися викувна ціна.

Згідно ст. 5 Закону [1] «вартість земельної ділянки, що відчужується або передається у власність замість відчуженої, визначається на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону».

У зв'язку з невизначеністю поняття Викупна ціна у існуючих нормативно правових документах з оцінки та практики оцінки, а саме виду вартості та компенсації при примусовому відчуженні, підходів до розрахунку можливих збитків проведено експертне дослідження та застосований індивідуальний метод експертного дослідження, а саме метод анкетування. Основні переваги індивідуальних методів полягають у можливості

використання здібностей і знань окремого експерта, а також у відносній простоті проведення досліджень та аналізу. Метод анкетування ґрунтується на самостійній підготовці експертом відповідей на запитання анкети. Загальна кількість експертів, що приймала участь в опитуванні, 75 осіб.

Професійний розподіл опитаних експертів за зазначеними ними самими професіями та галузями наведений в таблиці 1.

Таблиця 1

Фаховий склад експертів

Зазначена професія	Відсоток	Кількість фахівців
Викладач	5,33%	4
Експерт	1,33%	1
Зам. директора агенції нерухомості	1,33%	1
Оцінювач	33,33%	25
Оцінювач, фахівець з нерухомості (ріелтер)	1,33%	1
Оцінювач, фахівець з нерухомості (ріелтер), арбітражний керуючий ліцитатор-оцінювач	1,33%	1
Спеціаліст з оцінки	1,33%	1
Судовий експерт	1,33%	1
Фахівець з нерухомості (ріелтер)	53,33%	40
Всього	100,00%	75

Також слід зазначити, що серед експертів 4 кандидата наук та 3 директора компаній, що свідчить про високий професійний рівень опитуваних, що позитивно впливає на достовірність результатів (рис. 2).

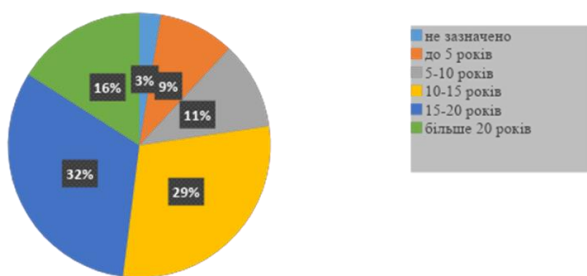


Рис. 2. Діаграма відсоткового розподілу досвіду роботи експертів

Розрахунковий середній досвід роботи для експертів становить 10 років. З метою спрощення інтерпретації розрахунків ранжування та зважання за досвідом та іншими параметрами, що характеризують особу опитуваних експертів, не проводилось. Обізнаність опитуваних осіб з поставлених питань умовно вважалась рівною. В зв'язку з тим, що не всі експерти відповідали на всі поставлені в анкеті питання (на деякі питання відсутні будь які відповіді) подальші розрахунки

проведені на основі відсоткових показників кількості відповідей та те чи інше питання анкети, по відношенню до загальної кількості відповідей на подане питання. Результати представлені схемі (рис. 3).

Щодо питання «Чи повинна надаватися додаткова компенсація та відшкодування збитків власникам нерухомого майна (крім земельних ділянок) при викупі для суспільних потреб?» зазначаємо 97% опитаних (73 з 75) вважає що ТАК. Такий стан вірогідно пов'язаний з історично складеними ринковими умовами та компенсаціями власникам які набули свого застосування зокрема під час розселення комунальних квартир, та купівлі нерухомості у сусідів. Такі показники є достатньо показовими та однозначними.

Щодо розміру компенсації було запропоновано питання «Розмір компенсації у відсотках має становити:» було отримано відповіді що наведені на рисунку 3.

З розміром компенсації до 10% ніхто з опитаних не погодився що також добре кореспондується з описаним вітчизняним та міжнародним досвідом. Середнє значення розміру компенсації з отриманих відповідей (з припущенням що більше це до 75%) становитиме 38,28%. Також слід відмітити що велика частина опитаних надали іншу відповідь, відмінну від запропонованих. Серед інших відповідей зустрічаються однозначні

відсоткові показники наприклад 30% або 50% та тези «В кожному випадку індивідуально», «розрахунково», «індивідуально», «в залежності від вартості альтернативного об'єкта» та подібні. Такі тези також відповідають міжнародному досвіду

який наголошує на необхідності соціальної справедливості при визначенні компенсації.

Думка експертів щодо складу збитків представлена на схемі (рис. 4).

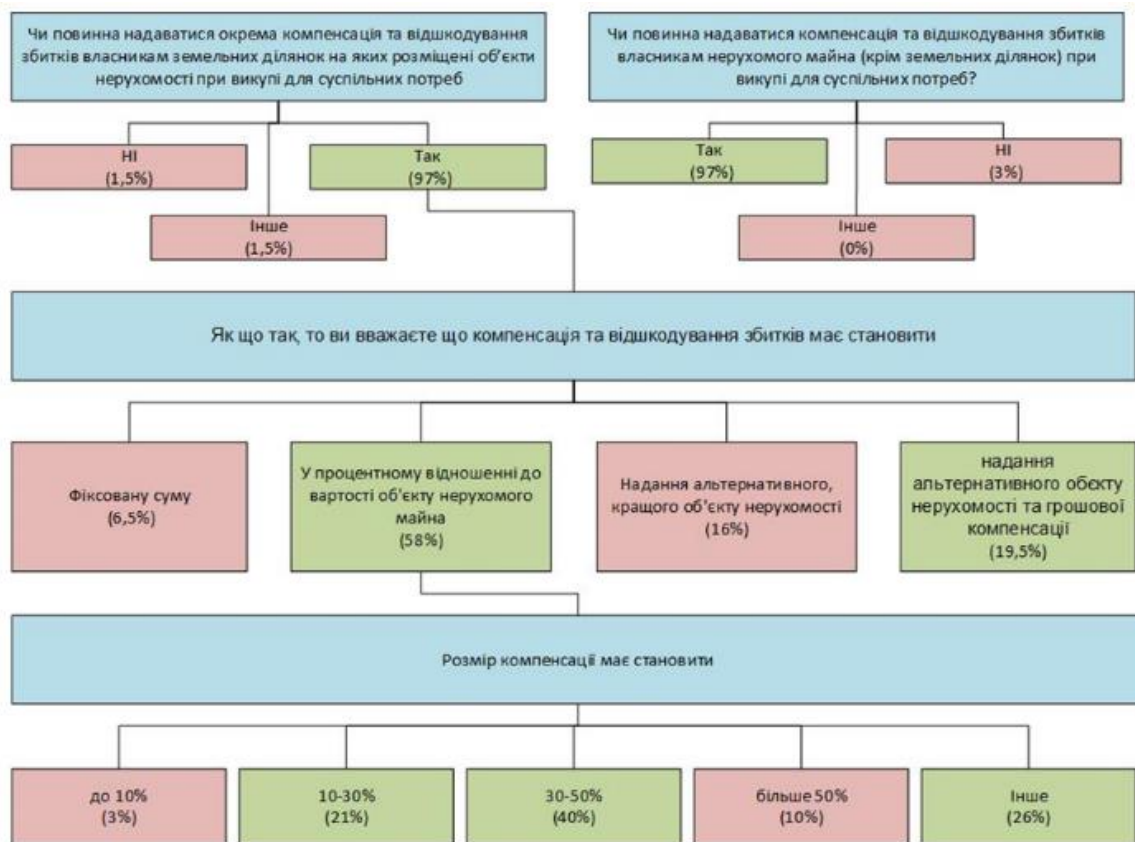


Рис. 3. Отримані відповіді на питання експертного опитування щодо розміру компенсації

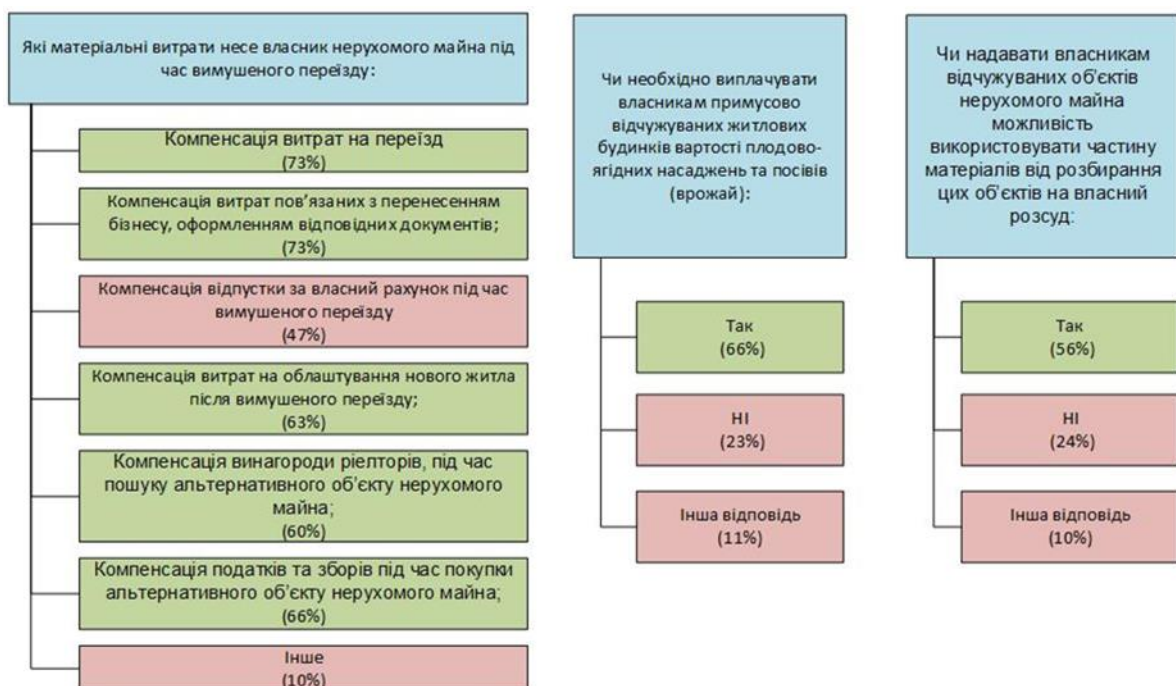


Рис. 4. Результати опитування щодо структури збитків

На питання «Як що так, то ви вважаєте що компенсація та відшкодування збитків має становити:» отримані наступні відповіді що доречно відобразити діаграмою (рис. 5), так як експерти інколи обирали 2 варіанти відповідей дані було попередньо нормовано.

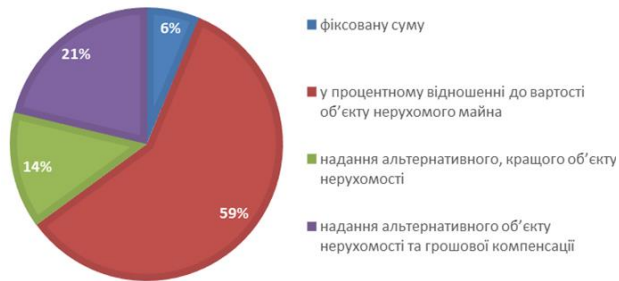


Рис. 5. Розподіл експертної думки фахівців щодо виду компенсації

Як видно з діаграми (рис. 5), думки експертів з приводу даного запитання розійшлися, але переважаюча більшість відповіла про необхідність компенсаційної надбавки у відсотках до вартості, що відповідає описаній міжнародній практиці.

Висновки

Таким чином, встановлено, що законодавство України відповідає світовим вимогам щодо регулювання відносин у сфері примусового викупу земель для суспільних цілей, але ним не врегульовано:

1. вид вартості та методи оцінки земельних ділянок (їх частин);
2. розрахунок збитків, пов'язаних з погіршенням навколишнього середовища та стандартної надбавки у розмірі не менш ніж 25 відсотків від вартості земельної ділянки.
3. урахуванням експертної думки запропонована структура збитків, що повинна включатися у викупну ціну, до якої входять: витрати на переїзд, оформлення документів, витрати на облаштування нового житла, компенсація податків та зборів під час покупки альтернативного об'єкту нерухомого майна, вартість плодово-ягідних насаджень та посівів. Також визначено, що додаткова компенсація та відшкодування збитків власникам земельних ділянок має становити в межах 30-50 % від вартості земельної ділянки та об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщена.

Література

1. Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 р. № 1559-VI. [Електронний ресурс]. –

Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/391-98-%D0%BF#Text>.

2. Митрофанова О.І. Аналіз можливості застосування європейського досвіду щодо викупу земельних ділянок для суспільних потреб [Текст] / О.І. Митрофанова, М.О. Пілічева // Наукові праці Донецького національного технічного університету. Серія : Гірничо-геологічна. – Вип. 16. – 2012. – С. 89-94.
3. Сидоренко В.Д. Розрахунок компенсації при відчуженні земельної ділянки для суспільних потреб на прикладі реконструкції великої кільцевої дороги Києва [Текст] / В.Д. Сидоренко, М.А. Малашевський, Л.В. Литвиненко, Є.А. Тарнопольський, А.Ю. Паламар, О.М. Новікова // Technology audit and production reserves. – № 4/6(30) – 2016. – С. 25-34.
4. FAO Land Tenure Studies 10. Compulsory acquisition of land and compensation [Text]. – Rome: Food and Agriculture Organization of the United Nations, 2008. – 63 p.
5. Walacik M., Zrobek S. Compulsory Purchase Compensation in Polish Law on a Background of Solutions Adopted in Other Countries [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts03f/ts03f_zrobek_walacik_4028.pdf.
6. Holtslag-Broekhof S., Beunen R., Marwijk R.V., Wiskerke J.S. Exploring the valuation of compulsory purchase compensation. Journal of European Real Estate Research. <https://doi.org/10.1108/JERER-04-2016-0018>.
7. Viitanen K., Kakulu I. Global Concerns in Compulsory Purchase and Compensation Processes [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.fig.net/resources/monthly_articles/2009/february_2009/february_2009_viitanen_kakulu.pdf.
8. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10 вересня 2003 р. № 1440. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>.

References

1. Law of Ukraine "On alienation of land plots, other real estate objects located on them, which are in private ownership, for public needs or for reasons of public necessity" from November 17, 2009, No. 1559-VI. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/391-98-%D0%BF#Text>. [in Ukrainian]
2. Mytrofanova, O., Pilicheva M. (2012) Analysis of the possibility of applying the European experience regarding the purchase of land plots for public needs. *Scientific works of the Donetsk National Technical University. Series: Mining and geological*. 16. 89-94. [in Ukrainian]
3. Sydorenko, V., Malashevsky, M., Lytvynenko, L., Tarnopolskyi, E., Palamar, A., Novikova, O. (2016) Calculation of compensation for the alienation of land for public needs on the example of the reconstruction of the large ring road of Kyiv. *Technology audit and production reserves*. 4/6(30). 25-34. [in Ukrainian]
4. FAO Land Tenure Studies 10 (2008) Compulsory acquisition of land and compensation. Rome: Food and Agriculture Organization of the United Nations. 63 p.
5. Walacik, M., Zrobek, S. (2010) Compulsory Purchase Compensation in Polish Law on a Background of Solutions Adopted in Other Countries. Retrieved from: https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts03f/ts03f_zrobek_walacik_4028.pdf.
6. Holtslag-Broekhof, S., Beunen, R., Marwijk, R., Wiskerke J. (2018) Exploring the valuation of compulsory

purchase compensation. *Journal of European Real Estate Research*. <https://doi.org/10.1108/JERER-04-2016-0018>.

7. Viitanen, K., Kakulu, I. (2009) Global Concerns in Compulsory Purchase and Compensation Processes. Retrieved from: https://www.fig.net/resources/monthly_articles/2009/february_2009/february_2009_viitanen_kakulu.pdf.

8. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On approval of National Standard No. 1 "General principles of valuation of property and property rights" from September 10, 2003, No. 1440. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>.

Рецензент: д-р екон. наук, проф. К.А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна.

Автор: ШТЕРНДОК Ернест Сергійович
кандидат технічних наук, старший викладач
кафедри земельного адміністрування та
геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – ernest.sht@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1107-7401>

Автор: ПІЛІЧЕВА Марина Олегівна
кандидат технічних наук, доцент, доцент кафедри
земельного адміністрування та геоінформаційних
систем
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – maryna.pilicheva@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1733-7534>

PROBLEM ISSUES OF DETERMINING THE PURCHASE PRICE OF LAND PLOTS THAT ARE SUBJECT TO ALIENATION FOR PUBLIC REQUIREMENTS OR FOR MOTIVES OF PUBLIC NEED

E. Shterndok, M. Pilicheva

O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

The article formulates the problematic issues of determining the purchase price of land plots that are subject to alienation for public needs or for reasons of public necessity in Ukraine. It is possible to single out the main problems of a legal nature – the Law provides for two types of value that must be determined during the procedure of redemption for public needs: estimated purchase price and purchase price. The following stages of the procedure for the purchase of a plot of land for public needs in Ukraine are distinguished: planning and decision-making, notification of all interested parties, assessment and negotiations regarding compensation, purchase and sale agreement and payment of compensation, entry into ownership, return. The issues of buying or exchanging land plots from owners for public needs have always been problematic and conflictual. It was established that the legislation of Ukraine meets the international requirements for the regulation of relations in the field of forced purchase of land for public purposes, but it does not regulate: the type of value and methods of assessment of land plots (parts of them); calculation of damages related to environmental degradation and standard allowance. An expert study was conducted to determine the type of cost and compensation in case of forced expropriation, approaches to calculating possible damages. The total number of experts participating in the survey was 75. Estimated average work experience for experts is 10 years. The interviewees' awareness of the questions was conditionally considered equal. 97% of the respondents noted that there should be additional compensation and reimbursement for losses to the owners of real estate (except land plots) in case of redemption for public needs. Experts determined that additional compensation and compensation for losses to land plot owners should be within 30-50% of the value of the land plot and real estate objects located on it. Taking into account the expert opinion, the structure of damages is proposed, which should be included in the purchase price, which includes: costs of moving, preparation of documents, costs of arranging a new home, compensation for taxes and fees during the purchase of an alternative object of real estate, the cost of fruit and berries plantations and crops.

Keywords: purchase price, alienation, type of value, land plot, valuation method.