

Міністерство освіти і науки України
Львівський національний університет імені Івана Франка
Географічний факультет

А. Кирильчук, З. Паньків, С. Малахова

**НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ
ДО ВИКОНАННЯ ПРАКТИЧНИХ РОБІТ З КУРСУ
«ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ»**

Для студентів бакалаврів і магістрів
зі спеціальності 103 Науки про Землю,
галузі знань 10 Природничі науки, освітньо-професійних програм:
«Ґрунтознавство та експертна оцінка земель»
і «Прикладне ґрунтознавство та оцінка земель»

Львів 2024

УДК [631.4:332.64:657.922](477)(072)

К 43

Рецензент:

доктор економічних наук, доцент, *Таратула Р.Б.*
завідувачка кафедри земельного кадастру
Львівського національного університету природокористування

Рекомендовано до друку

*Вченою Радою географічного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка.
Протокол № 8 від 30 серпня 2024 р.*

Навчально-методичні вказівки до виконання практичних робіт з курсу **«Експертна грошова оцінка земель»** / А. Кирильчук, З. Паньків, С. Малахова. С. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2024. 82 с.

У цій навчально-методичній праці викладено сучасні підходи до експертної грошової оцінки земель в Україні. Методичні вказівки розроблено для виконання практичних робіт здобувачами першого (бакалаврського) і другого (магістерського) рівня вищої освіти за спеціальністю 103 Науки про Землю у галузі знань 10 Природничі науки, освітньо-професійних програм: «Ґрунтознавство та експертна оцінка земель» і «Прикладне ґрунтознавство та оцінка земель». Для студентів ґрунтознавців географічних та природничих факультетів ЗВО України.

УДК [631.4:332.64:657.922](477)(072)

© Кирильчук А., Паньків З., Малахова С.
© Кафедра ґрунтознавства і географії
ґрунтів ЛНУ імені Івана Франка

ЗМІСТ

ВСТУП	4
Практична робота №1. Закон України “Про оцінку земель”	5
Практична робота №2. Нормативно-правові та економічні аспекти оцінки ринку нерухомості	7
Практична робота №3. Принципи експертної грошової оцінки земельних ділянок.....	11
Практична робота №4. Інформаційна база експертної грошової оцінки земельних ділянок.....	21
Практична робота №5. Методичні підходи і методи експертної грошової оцінки земельних ділянок	30
Практична робота №6. Експертна грошова оцінка земельних ділянок з використанням порівняльного підходу	40
Практична робота №7. Експертна грошова оцінка земельних ділянок з використанням дохідного підходу.....	49
Практична робота №8. Порядок проведення експертної оцінки земельних ділянок та складання звіту	59
Тезаурус основних термінів й понять	66
Додатки	73

ВСТУП

Навчальна дисципліна «Експертна грошова оцінка земель» є базовою у підготовці бакалаврів і магістрів спеціальності 103 Науки про Землю, галузі знань 10 Природничі науки, які навчаються на ОПП «Ґрунтознавство та експертна оцінка земель» і «Прикладне Ґрунтознавство та оцінка земель».

Набуті студентами теоретичні знання й практичні навички з оцінки земель, правових аспектів регулювання відносин з оцінки земель та нерухомого майна, особливостей проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель із застосуванням комплексу сучасних підходів (порівняльний, дохідний, затратний), а також методів й оціночних процедур, які забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту є одним із пріоритетних напрямів підготовки фахівців у сфері ґрунтознавства та експертної оцінки земель. Водночас, компетентності отримані під час вивчення навчальної дисципліни «Експертна грошова оцінка земель» є необхідною умовою для повноцінних вузькоспеціалізованих ґрунтових досліджень в галузі прикладного ґрунтознавства та експертної оцінки земель.

Загалом, експертна грошова оцінка земель та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Цей вид грошової оцінки використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

У ході виконання запропонованих практичних робіт здобувачі повинні засвоїти законодавчу, нормативно-правову та методичну основу оцінки земель та нерухомості в Україні, вміти вирішувати основні практичні задачі: здійснювати експертну оцінку земельних ділянок різного функціонального призначення, визначати вартість об'єктів нерухомості. Важливим елементом підготовки бакалаврів і магістрів є засвоєння вмій і навичок щодо узгодження та складання звіту з експертної грошової оцінки земель відповідно до вимог нормативних документів.

ПРАКТИЧНА РОБОТА №1

Тема: Закон України “Про оцінку земель”.

Мета: набуття студентами компетентностей щодо правових засад проведення оцінки земель в Україні на підставі опрацювання чинної редакції Закону України “Про оцінку земель”, зокрема Розділу I «Загальні положення» та Розділу II «Засади проведення оцінки земель».

Теоретичні засади

Цей Закон визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів право-відносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

РОЗДІЛ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Основні терміни та їх визначення.

Стаття 2. Правове регулювання оцінки земель.

Стаття 3. Об'єкти оцінки земель.

Стаття 4. Принципи проведення оцінки земель.

Стаття 5. Види оцінки земель.

Стаття 6. Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Стаття 7. Оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок та розробники технічної документації з оцінки земель.

Стаття 8. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Стаття 9. Позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Стаття 10. Права та обов'язки суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Стаття 11. Діяльність у сфері оцінки земель.

РОЗДІЛ II «ЗАСАДИ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ»

Стаття 12. Нормативно-методичне регулювання оцінки земель.

Стаття 13. Обов'язкове проведення грошової оцінки земельних ділянок.

Стаття 14. Обмеження щодо проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Стаття 15. Підстави для проведення оцінки земель.

Стаття 16. Порядок проведення бонітування ґрунтів.

Стаття 17. {Статтю 17 виключено на підставі Закону № 1423-IX від 28.04.2021}.

Стаття 18. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Стаття 19. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Завдання

1. На підставі опрацювання Закону України “Про оцінку земель”, зокрема Статті 1, Розділу I «Загальні положення» складіть тезаурус понятійно-термінологічного апарату, який вживається у цьому Законі.

2. На підставі опрацювання Закону України “Про оцінку земель”, зокрема статей 12, 13, 14, 19, Розділ II «Засади проведення оцінки земель» дайте коротку письмову відповідь на такі питання:

- На основі чого здійснюється нормативно-методичне регулювання оцінки земель?
- Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі...?
- Суб'єкти оціночної діяльності не можуть проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок у разі, якщо:...?
- Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів:...?

Рекомендована література

1. Закон України «Про оцінку земель» [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 2

Тема: Нормативно-правові та економічні аспекти оцінки ринку нерухомості.

Мета: ознайомити студентів з нормативно-правовим забезпеченням регулювання відносин з оцінки земель, поняттям нерухомого майна та його класифікацією.

Теоретичні засади

Нормативно-правові аспекти регулювання відносин з оцінки земель здійснюються відповідно до таких законодавчих, підзаконних та нормативно-правових актів:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV.
2. Закон України “Про оцінку земель” від 11.12.2003 № 1378 – IV.
3. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12.07.2001 № 2658-III.
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок”.
5. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 “Про затвердження національного стандарту № 1”.
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004. № 1442 “Про затвердження національного стандарту № 2”.
7. Наказ Держкомзему від 09.01.2003 № 2 “Про Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок”, зареєстрований у Мін’юсті 23.05.2003 зі змінами, внесеними наказом Держкомзему від 22.03.2004 № 80).

У 2007 р. Міжнародний комітет зі стандартів оцінки опублікував 7-е видання Міжнародних стандартів оцінки (МСО). Стандарти включають: загальну інформацію про МКСО та характеристику МСО, основні положення стосовно оцінки майна, сферу застосування та правила оцінки. Відповідно до МСО розрізняють такі чотири групи майна: *нерухоме майно, рухоме майно, бізнес і фінансові інтереси*.

Нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка, а також об’єкти розташовані на земельних ділянках, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (ст. 181 Цивільний кодекс України).

У ринковій економіці нерухомість є об’єктом вкладання капіталу, тобто є фінансовим активом. У складі нерухомості виділяються такі групи фінансових активів: земля; житло; будівлі і споруди; ділянки лісового фонду; повітряні та морські судна.

На даний час існують класифікації нерухомого майна за такими ознаками:

1. За походженням:

- природні об'єкти – земельна ділянка, ліс і багаторічні насадження, відособлені водні об'єкти та ділянки надр;

- штучні (будівлі та споруди) – житлові, комерційні, громадські, інженерні:

- ✓ *житлові* – малоповерховий будинок (до 3 поверхів), багатоповерховий будинок (від 4 до 9 поверхів), будинок підвищеної поверховості (від 10 до 20 поверхів), висотний будинок (> 20 поверхів). Об'єктами житлової нерухомості є також: кондомініум, кімната, квартира, секція (під'їзд), поверх у під'їзді, дачний будинок;

- ✓ *комерційні* – офіси, ресторани, магазини, готелі, гаражі, які орендуються, склади, будівлі і споруди, цілісні майнові комплекси;

- ✓ *громадські будівлі й споруди* – лікувально-оздоровчі, навчально-виховні, культурно-просвітницькі, спеціальні будівлі та споруди;

- ✓ *інженерні споруди* – меліоративні споруди, дренаж і т.п.

2. За масштабом:

- земельні масиви;

- окремі земельні ділянки;

- комплекси будівель та споруд;

- багатоквартирний житловий будинок;

- квартира;

- кімната.

3. За готовністю до використання:

- готові;

- потребують реконструкції чи капітального ремонту;

- незавершене будівництво.

У більшості країн Європи застосовується класифікація за якою об'єкти нерухомості поділяються за категоріями:

- категорія А – нерухомість, яка використовується власником для ведення бізнесу;

- категорія Б – нерухомість, яка використовується для інвестицій;

- категорія С – нерухомість, яка є надлишковою і не використовується для ведення бізнесу (земля разом з будівлями, вільні земельні ділянки тощо).

У процесі проведення експертної грошової оцінки земельні ділянки розглядають насамперед як основну складову нерухомості – житлової, виробничої, комерційної тощо. У свою чергу, це дозволяє у визначенні вартості землі повноцінно врахувати ринкові чинники та провести оцінку внеску землі в загальну прибутковість об'єкта нерухомості, що забезпечує встановлення поточної вартості реального, а не потенційного рентного доходу, у якому акумулюються індивідуальні властивості земельної ділянки і локалізованої у її межах діяльності та економічна ситуація, яка є визначальною у населеному пункті чи країні загалом на момент оцінки.

Врахування особливостей функціонування ринку землі є необхідною умовою для визначення алгоритму оціночних процедур, аналізу стану ринку та окреслення перспектив його подальшого розвитку.

Загалом у найпростішому вираженні «ринок» - система, яка регулює співвідношення попиту і пропозиції. Відтак ринок нерухомості – ринок недосконалої конкуренції, який функціонує на підставі таких факторів:

- ❖ кожен об'єкт унікальний;
- ❖ високий рівень ризику інвестицій у нерухомість;
- ❖ існують різні умови фінансування;
- ❖ на нього істотно впливає ринок капіталу;
- ❖ оформлення прав на об'єкти нерухомості є складною юридичною процедурою;
- ❖ низька ліквідність;
- ❖ неможливість досягнення рівноваги між попитом і пропозицією;
- ❖ циклічність ринку нерухомості через істотний вплив на нього промислових циклів та ринку капіталу.

Одним із визначальних інфраструктурних елементів ринку земель є експертна грошова оцінка земельних ділянок. Вона здійснюється для економічного врегулювання земельних відносин на момент укладання цивільно-правових угод, передбачених законодавством України. Оцінну вартість, визначену як результат оцінки земельних ділянок, враховують для встановлення:

- ціни продажу земельної ділянки;
- стартової ціни продажу земельної ділянки на конкурентних засадах.

Процес оцінювання, тобто знаходження грошового еквівалента, зокрема і земельній ділянці в конкретний момент часу, являє собою визначення її вартості.

Вартість земельної ділянки встановлюють спираючись на її характеристики і властивості, правовий режим, місцеположення, а також із врахуванням кон'юнктури ринку. Загалом оцінку проводять відповідно до існуючих стандартів. *Стандарти оцінки* – це нормативно-правове поле, в якому працює оцінювач, методична база його діяльності, процедури, якими користується оцінювач, а також форма подання результатів.

Завдання

1. На підставі опрацювання теоретичних засад даної практичної роботи складіть таблицю «Переліку нормативно-правового забезпечення регулювання відносин з оцінки земель в Україні» із розподілом документів відповідно до зазначеного правового статусу (Закон України, Постанова КМУ, підзаконний акт, галузева постанова, наказ тощо).

2. На основі опрацювання теоретичних засад даної практичної роботи складіть ЛОС (логічно-опорну схему) класифікації нерухомого майна в Україні.

Рекомендована література

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.2001 р. (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> .

2. «Методика оцінки майна», затверджений Постановою КМУ №1891 від 10.12.2003 р.

3. Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Оцінка вартості майна та бізнесу» / Меліхова Т.Л. Рівне НУВГП. 2014. 54 с.

4. Наказ Держкомзему від 09.01.2003 № 2 “Про Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок”. [Електронний ресурс] Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text> .

5. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 “Про затвердження національного стандарту № 1”. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text> .

6. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок”. [Електронний ресурс] Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text> .

7. Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004. № 1442 “Про затвердження національного стандарту № 2” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF> .

8. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15> .

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 3

Тема: Принципи експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Мета: засвоїти основні принципи експертної грошової оцінки земельних ділянок та їхнє застосування у найпоширеніших методичних підходах щодо оцінки нерухомості.

Теоретичні засади

Принципи експертної грошової оцінки об'єднують у чотири групи (табл. 3.1):

- принципи, які базуються на уявленнях користувача;
- принципи, зв'язані з вимогами до об'єкту нерухомості (землі, будівель, споруд);
- принципи, зв'язані з ринковим середовищем;
- принцип найкращого та найефективнішого використання об'єкта нерухомості.

До принципів, які побудовані на певних уявленнях користувача, відносяться принципи корисності, заміщення та очікування.

Принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. *Корисність* – це здатність об'єкту задовольняти потреби власника або користувача в даному місці і протягом певного періоду. У випадку майна, яке приносить дохід, задоволення потреб користувача кінець кінцем звичайно виражається у вигляді доходів.

З метою визначення корисності під час оцінки розглядається:

- ✓ корисність об'єкту оцінки загалом;
- ✓ корисність об'єкту оцінки для конкретного власника або користувача порівняно з корисністю подібних об'єктів для типових власників (користувачів);
- ✓ корисність окремого майна у складі об'єкта оцінки як складова частина корисності об'єкта оцінки в цілому та корисність майна як окремого об'єкта оцінки;

Таблиця 3.1.

Принципи оцінки

Група принципів	Принципи
Принципи, які базуються на уявленнях користувача	Принцип корисності
	Принцип заміщення
	Принцип очікування
Принципи, зв'язані з вимогами до об'єкту нерухомості (землі, будівель, споруд)	Принцип залишкової продуктивності
	Принцип внеску (граничної продуктивності)
	Принцип збалансованості (принцип пропорційності)
	Принцип оптимальних величин
	Принцип оптимального розподілу майнових прав
Принципи, зв'язані з ринковим середовищем	Принцип залежності (вплив зовнішніх чинників)
	Принцип відповідності ринковим стандартам
	Принцип попиту і пропозиції
	Принцип конкуренції
	Принцип зміни (народження, ріст, стабільність, занепад)
Принцип найкращого та найефективнішого використання об'єкта нерухомості	Законність
	Фізична можливість
	Фінансова здійснимість
	Найвища дохідність

- ✓ враховується сучасний стан використання об'єкта оцінки, що може не відповідати його можливому найбільш ефективному використанню, а також випадки, коли окремі об'єкти оцінки стають тимчасово зайвими, використовуються з іншою метою або не використовуються;
- ✓ прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших факторів на зміни в корисності об'єкта оцінки;
- ✓ оцінюються витрати на поліпшення об'єкта оцінки з урахуванням впливу цих витрат на збільшення його ринкової вартості.

Майно може бути також корисним конкретному власнику для реалізації відчуття гордості від володіння або реалізації інших його психологічних потреб.

У рамках теоретико-методичних основ оцінки вплив цього принципу формує поняття «споживча вартість».

Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не

сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.

Принцип заміщення дозволяє встановити верхню межу вартості оцінюваного майна. Він полягає в тому, що поінформований покупець в умовах відкритого ринку не заплатить за об'єкт нерухомості більше, ніж за об'єкт, що має таку ж корисність, прибутковість або більше, ніж складуть витрати на створення аналогічного об'єкта в прийнятний термін. Якщо на ринку є декілька об'єктів нерухомості з однаковою корисністю для користувача, то більшим попитом будуть користуватися об'єкти, що мають найнижчу ціну.

У покупця є варіанти вибору, й тому на вартість конкретного об'єкта вплине наявність пропозиції аналогів або вартість їх створення у прийнятний для нього термін. На вибір інвестора вплине вартість запропонованих на ринку об'єктів з аналогічною прибутковістю, які розглядаються ним як альтернативна можливість інвестування. Напр., замість того, щоб купити три дешеві автостоянки у малонаселеному районі, підприємець може придбати одну дорогу автостоянку у центральній частині міста, щоб отримати аналогічну віддачу на інвестиції. Принцип заміщення використовується в усіх трьох підходах до оцінки нерухомості: витратному, дохідному, порівняльному.

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічної вигоди, яка очікується від володіння, користування, розпорядження ним. Тобто, що на вартість майна впливають вигоди (переваги), що можуть бути отримані у майбутньому від володіння цим об'єктом.

Очікування майбутньої вигоди виражається у грошовій формі, при цьому коректування до поточної вартості об'єкта можуть бути як позитивними так і негативними.

Напр., економічний спад, недостатня охорона порядку, негативна думка суспільства можуть призвести до відмови потенційних покупців від придбання майна у даному районі. Очікуване будівництво станцій метро підвищить вартість неподалік розташованих житлових будинків без їх фізичних змін. Отже, принцип заснований на привабливості майбутньої вигоди від володіння об'єктом нерухомості: чим більше позитивних очікувань, тим більша вартість об'єкта. Принцип очікування є основним при реалізації дохідного підходу до оцінки.

До переліку принципів, зв'язаних з вимогами до об'єкта нерухомості (землі, будівель, споруд) належать 5 принципів (див. табл. 3.1).

Принцип залишкової продуктивності ґрунтується на можливості отримувати дохід від земельної власності. Він встановлюється як залишковий у структурі сукупного доходу після відшкодування затрат на працю, капітал і менеджмент.

Власне принцип залишкової вартості може пояснити, чому вартість землі має значні відхилення. Відтак, якщо дві земельні ділянки використовують з аналогічною метою і вони подібні одна до одної за потребою в праці, капіталі і менеджменті, проте одна з них за рахунок свого місцеположення приносить більший сукупний дохід, ніж інша, тоді різниця в чистому прибуткові буде повністю капіталізована в різниці вартостей земельних ділянок.

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності. (Стандарт).

Принцип внеску заснований на вимірюванні вартості кожного окремого елемента об'єкта оцінки, яка вноситься ним до загальної вартості об'єкта. Враховується вплив як наявності елемента (внеску), так і його відсутності на зміну вартості майна.

Принцип внеску (граничної продуктивності) вказує на те, що у результаті інвестицій має бути отриманий дохід, який залишається після покриття витрат. Поліпшення є цінністю тоді, коли вони супроводжуються збільшенням ринкової вартості. Отже, *внесок* – це сума, на яку збільшується або зменшується вартість господарського об'єкта або чистий дохід від нього унаслідок наявності або відсутності будь-якого чинника виробництва. Щодо ринку нерухомості цей принцип можна інтерпретувати таким чином. Нерідко витрати на ремонт квартири дозволяють збільшити її вартість, причому у розмірах, що значно перевищують витрати на її ремонт. У цьому випадку реалізується принцип граничної продуктивності або принцип внеску. При цьому, розмір внеску відповідає різниці між ціною, отриманою в результаті ремонту квартири, і витратами на цей ремонт. Напр., будівництво зони для паркування автомобілів може

значно підвищити вартість магазину роздрібної торгівлі, якщо у результаті зросте обсяг продажу.

Принцип зростання і зменшення прибутковості. Головний зміст цього принципу базується на тому, що збільшення капіталовкладень в основні складові виробництва зумовлює зростання прибутку до певної межі, після якої приріст прибутку стає меншим, ніж приріст капіталовкладень. Власне ця межа відповідає максимальній вартості об'єкта нерухомості. Подальші додаткові капіталовкладення в нерухомість не призведуть до пропорційного збільшення прибутку, а відтак, і пропорційного зростання вартості об'єкта нерухомості.

Принцип збалансованості (пропорційності) можна сформулювати таким чином: складові об'єкта нерухомості мають поєднуватися між собою у певній пропорції. Якщо обсяги капіталовкладень перевершують обсяги робіт у певний період часу, напр., на будівництві якогось об'єкта, то спостерігається «заморожування капіталу» і зниження загальної ефективності проекту.

Наведена аргументація щодо поєднання усіх складових виробництва у певній пропорції справедлива не тільки у відношенні до об'єктів незавершеного будівництва, але і вже існуючих об'єктів нерухомості.

Принцип оптимальних величин (принцип оптимальної економічної величини). Сутність цього принципу полягає у тому, що відповідно до нього попит на ринку мають земельні ділянки, будівлі та споруди оптимального розміру.

Принцип оптимального розділення майнових прав. Майнові права на об'єкт нерухомості потрібно розділяти і поєднувати у такий спосіб, щоб збільшити його загальну вартість.

Поділ майнових прав права на об'єкт нерухомості може відбуватися через:

- розділення об'єкта нерухомості на частини;
- використання різних видів оренди, довічного володіння, господарського ведення, термінового або безстрокового користування, оперативного управління і права обмеженого використання об'єкта нерухомості;
- створення різних організаційно-правових форм господарювання;
- використання заставних відносин.

До переліку принципів, безпосередньо зв'язаних із ринковим середовищем відносяться: принцип залежності (вплив зовнішніх

чинників), принцип відповідності ринковим стандартам, принцип попиту та пропозиції, конкуренції, зміни (народження, ріст, стабільність, занепад).

Розглянемо тільки ті принципи, які найчастіше застосовуються фахівцями при проведенні експертних грошових оцінок земельних ділянок.

Принцип залежності. Відомо, що на вартість нерухомості водночас можуть впливати багато чинників. У сучасних класифікаціях їх поділяють щонайменше на дві великі групи: об'єктивні, які поділяються на 6 підгруп та суб'єктивні, які у свою чергу поділяються на 3 підгрупи чинників, зокрема:

1. Об'єктивні чинники.

1.1. Чинники державного регулювання.

1.2. Макроекономічна ситуація.

1.3. Мікроекономічні чинники.

1.4. Соціальні чинники.

1.5. Природні та екологічні чинники (кліматичні, ґрунтові тощо).

1.6. Політичні чинники.

2. Суб'єктивні чинники.

2.1. Особливості психології продавця та покупця.

2.2. Феномен масової свідомості (інфляція, очікування, рекламні міфи тощо).

2.3. Гудвіл.

Необхідно зазначити, що у більшості випадків місцеположення – головний чинник, який впливає на вартість об'єкта нерухомості. До чинників належить також віддаленість об'єкта нерухомості (земельної ділянки) від розвинутої інфраструктури: доріг, ТРЦ тощо.

Принцип відповідності ринковим стандартам. Призначення даного принципу полягає у тому, щоб вказати на невідповідність об'єкта нерухомості задекларованим на даний час ринковим стандартам та зумовлену цим меншу його вартість. Цей принцип безпосередньо стосується ринкових вимог до земельних ділянок, зокрема щодо її площі, конфігурації, зовнішнього оточення тощо.

Принцип попиту та пропозиції відображає співвідношення пропозиції та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші чинники, що можуть призвести до зміни співвідношення пропозиції та попиту на майно.

Суть принципу попиту і пропозиції полягає у виявленні взаємозв'язку між потребою в об'єкті та обмеженістю його пропозиції. Попит на об'єкти обумовлений його корисністю (здатністю задовольняти потреби користувача) і доступністю, але обмежений платоспроможністю потенційних споживачів. Чим нижче попит і вище пропозиція, тим нижче вартість об'єкта, і навпаки. Якщо на ринку попит і пропозиція врівноважені, ринкова вартість об'єкта стабілізується, ринкова ціна, зазвичай, відображає витрати виробництва.

Відомо, що пропозиція землі загалом є фіксованою, проте пропозиція на ринку конкретного варіанта її використання може як зростати, так і спадати. Ціни на землю у межах конкретної території визначаються передусім чинниками попиту, напр., рівнем її заселеності, темпами економічного розвитку, рівнями безробіття й доходу, пропускнуою здатністю локальної транспортної мережі. За допомогою принципу попиту і пропозиції можна аргументовано довести велику різницю у вартості землі, яка розміщена у межах міста і за його межами. Загалом, чим менш рухомим є товар, тим більше його ціна залежить від місцеположення. Відтак вартість землі, яка є абсолютно нерухомою, коливається більше, ніж вартість інших товарів. Однак необхідно зауважити, що розвиток транспортної системи може істотно згладити відмінності, зумовлені локацією об'єкта (земельної ділянки).

Принцип конкуренції. Конкуренція – це суперництво, змагання у бідь-якому виді діяльності. Відомо, що конкуренція може різко зростати, коли існують перспективи одержання надприбутків. *Надприбуток* – це прибуток, що значно перевищує середній рівень прибутку у певному секторі ринку.

Напр., якщо на ринку нерухомості можна отримати надприбутки, то відбувається загострення конкуренції і це призводить до зростання пропозиції на ринку. Якщо ж попит не зростає, ціни на об'єкти нерухомості знижуються і зменшується прибуток підприємців.

За відсутності конкуренції на ринку нерухомості ринкову вартість об'єкта визначити неможливо, оскільки вона складається виключно на конкурентному ринку.

Принцип зміни. Цей принцип вказує на те, що ринкова вартість визначається динамікою економічних, політичних і демографічних чинників, напр., обмеженням ставок орендної плати, ставкою відсотка, станом транспортної системи і локальними економічними

умовами. Унаслідок того, що пропозиція землі є фіксованою, її вартість певним чином залежить від коливань цих ринкових чинників.

Власне зміни характерні як для індивідуальних об'єктів нерухомості (напр., фізичний знос), так і для всіх без виключення чинників зовнішнього середовища, які визначають їхню вартість.

Принцип найкращого і найефективнішого варіанта земле-користування. Цей принцип визначає залежність ринкової вартості власності (напр., земельної ділянки) від потенційних варіантів її використання, а не лише від актуального на даний час. Принцип найбільш наочний у випадку оцінки неосвоєної земельної ділянки, вартість якої залежить від потенційних можливостей її подальшого використання. Чим більші доходи може принести використання землі, тим вищими будуть попит і ринкова вартість. Відтак закономірним є те, що неосвоєна земельна ділянка у межах селітебної зони міста завжди має більшу ціну, ніж аналогічна ділянка у межах сільської локації.

Принцип найкращого і найвигіднішого варіанта земле-користування є актуальним також і для освоєних земельних ділянок.

Загалом ринкова вартість земельної ділянки ґрунтується на принципі найкращого та найефективнішого її використання, зокрема такого, що призводить до найвищої вартості землі.

Аналіз найкращого та найефективнішого використання земельної ділянки базується на припущенні, що дана ділянка вільна від забудови.

Загально визнаними критеріями вибору з-поміж альтернативних варіантів є юридична дозволеність, фізична придатність даної ділянки, економічна доцільність і найбільша прибутковість.

Експертна грошова оцінка земель проводиться на підставі принципу визначення найефективнішого використання земельної ділянки – розумного та можливого її використання, що має давати найвищий сукупний чистий прибуток у визначений період часу за існуючих юридичних, містобудівних, фізичних, фінансових та ін. обмежень і загального характеру споживчих переваг.

Отже, аналіз найефективнішого використання земельної ділянки покликаний виконувати дві функції:

- дозволяє оцінити актуальне використання земельної ділянки з огляду на потенційну прибутковість;
- сприяє визначенню оцінної вартості земельної ділянки у порівнянні.

Завдання

1. На підставі Договору на проведення експертної грошової оцінки №XXX, від 06 червня 2017 року між Замовником та ТОВ «Консалтингова компанія «ПАРЕТО», що діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності №217/17 від 21.03.2017 р., виданий Фондом державного майна України, виконаний комплекс робіт по визначенню ринкової вартості земельної ділянки загальною площею 0,1500 га (кадастровий №XXX), що розташована за адресою: Київська область, Києво-Святошинський район, с. XXX, вул. XXX. Метою оцінки є визначення вартості для цілей оподаткування.

Характеристика об'єкта оцінки:

- цільове призначення земельної ділянки – будівництво та обслуговування житлового будинку і господарських будівель;
- площа – 0,1500 га;
- земельна ділянка має правильну форму, зручна для ведення господарської діяльності;
- рельєф ділянки – рівнинний
- комунікації: електропостачання, водопостачання та водовідведення, газопостачання;
- під'їзд до ділянки здійснюється по асфальтованій дорозі;
- на земельній ділянці розташований житловий будинок, незавершений будівництво.

Оскільки оцінка даного об'єкта здійснювалася з дотриманням окремих принципів оцінки, вкажіть, які принципи (на підставі опрацювання теоретичних засад та аналізу представлених вихідних даних) були використані для експертної грошової оцінки даної земельної ділянки. Відповідь необхідно обґрунтувати та оформити письмово (файл у форматі word).

Рекомендована література

1. Грязнова А. Г. Оцінка нерухомості: підручник / за ред. А. Г. Грязнова, М. А. Федотової. К. : Фінанси і статистика, 2004. 493 с.
2. Дехтяренко Ю. Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навчально-методичний посібник / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. К. : Профі, 2007. 624 с.
3. Драпіковський О. І. Оцінка земельних ділянок / О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова. К. : Прінт - Експрес, 2004. 296 с.
4. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.2001 р. (зі змінами та доповненнями).
5. Закон України «Про землеустрій» // Земельне законодавство України: Зб. нормативно-правових актів. К.: Істина, 2004. 320 с.
6. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою КМУ №1440 від 10.09.2003 р.
7. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМУ №1442 від 28.10.2004 р.
8. Методичні рекомендації для виконання практичних робіт з дисципліни «Оцінка забудованих земельних ділянок» / укладачі: О. Ф. Ковалишин, О. С. Малахова, З. Р. Рижок. Львів. ЛНАУ, 2015. 64 с.
9. Оцінка земель: підручник / М.Г. Ступень, О.Я. Микула, С.С. Радомський та ін.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. К.: Агроосвіта, 2014. 373 с.

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 4

Тема: Інформаційна база експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Мета: виробити у студентів вміння і навички щодо використання сучасних способів збору та обробки інформації, необхідної для забезпечення експертної грошової оцінки земельних ділянок, зокрема по конкретному сегменту ринку нерухомості.

Теоретичні засади

Оцінка нерухомості, підприємства, бізнесу проводиться із врахуванням вартості підприємства як інвестиційного товару, тобто із врахуванням минулих витрат, поточного стану та майбутнього потенціалу. Достовірність оцінок об'єктів нерухомості у визначальній мірі залежить від якості первинної інформації, способів її аналізу та застосування в методах оцінки нерухомості.

Інформацію, що використовується для оцінки об'єктів нерухомості, можна класифікувати таким чином: *зовнішня інформація, внутрішня інформація, специфічна інформація та інформація конкурентного попиту і пропозиції.*

Інформацію, необхідну для здійснення процесу оцінки об'єкта нерухомості умовно можна представити у вигляді логічної опорної схеми (рис. 4.1).



Рис. 4.1. Інформаційний блок

Загальна інформація необхідна для вивчення стану і загальних тенденцій функціонування економіки і ринку нерухомості. Це

інформація описового характеру, яка використовується безпосередньо для визначення величини ринкової вартості.

Спеціальна інформація представлена, як правило, у вигляді цифр, що використовуються для розрахунків в тому чи іншому методі.

Формування масиву зовнішньої інформації починається зі збору макроекономічних даних і дослідження загального стану національної економіки. Зовнішня інформація характеризує умови функціонування підприємства в регіоні, галузі, економіки в цілому. Вона формується із даних, що характеризують тенденції в економічних, соціальних, екологічних, урядових сферах і які впливають на процеси формування вартості об'єктів нерухомості. В першу чергу, це інформація, що характеризує темпи зростання валового внутрішнього продукту, зміст інвестиційних програм уряду, потужних бізнесових структур; умови надання довгострокових кредитів та процентні ставки по ним; зміст податкової політики в сфері інвестиційної діяльності.

Макроекономічні ризики безпосередньо пов'язані із рівнем інфляції, прогнозними темпами економічного розвитку країни, процентними ставками по кредитам, станом політичної стабільності.

Внутрішня інформація характеризує потенціал, менеджмент та результати діяльності підприємств. В цьому розділі розглядаються відомості з історії створення і діяльності підприємства, його маркетингової політики, взаємовідносини із постачальниками матеріально-технічних ресурсів, стан і перспективи вдосконалення виробничих потужностей (технічної бази), виробничий і управлінський персонал, внутрішня фінансова інформація.

Для комплексного інформаційного забезпечення процесу оцінки та проведення розрахунків необхідно зібрати і проаналізувати дані по конкретному сегменту ринку нерухомості та суміжних ринків:

1. Загальний стан і динаміка цін на ринку нерухомості.

2. Нормативно-правова база, що регулює відносини земельної власності, стан ринку земельних ділянок, ціну придбання прав власності (прав оренди) на земельні ділянки, розмір орендної плати за землю.

3. Ринкова ситуація на певному сегменті ринку:

- стан та перспективи розвитку сегмента ринку;
- ціни та умови здійснення угоди оренди, купівлі-продажу зіставлюваних об'єктів, їх докладний опис;
- рівень експлуатаційних витрат;

- середньоринковий рівень зайнятості нерухомості;
 - рівень можливих інших доходів;
 - податкове оточення.
4. Витрати на відтворення/заміщення об'єкта оцінки:
- укрупнені показники відновної вартості будівель і споруд, укрупнені показники вартості будівництва;
 - кошторис, прейскуранти і будівельні нормативи проектних і будівельних організацій;
 - індекси цін на будівництво;
 - питоми середньоринкові показники вартості будівництва;
 - вартість інженерних систем на одиницю площі будівель, узагальнені показники вартості систем водопостачання, каналізації, опалення, вентиляції та кондиціонування повітря, електрооснащення;
 - ін. інформація.

Опис земельної ділянки та прилеглих територій – це опис меж земельної ділянки, даних по прилеглих ділянках, опис характеру забудови, даних з благоустрою території і т. д. Дані по земельній ділянці виділяються в окремі підрозділи:

- розміри земельної ділянки;
- форма земельної ділянки;
- рельєф і ґрунт;
- землекористування.

Опис будівлі (споруди) рекомендується починати з вказівки джерел, використовуваних при проведенні оцінки (паспорта на об'єкти, типові проекти, номери креслень і т. д.).

Опис об'єкта включає:

- найменування об'єкта;
- рік будівництва;
- дату останнього капітального ремонту;
- загальну площу;
- корисну площу;
- кількість поверхів;
- опис складу приміщень із зазначенням площі, кількості, наприклад, номерів у готелі, посадочних місць в ресторані і т.п.;
- опис основних конструктивних елементів, оздоблення й інженерного обладнання.

Оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник

оцінки згідно з угодою), їх аналіз і виклад обґрунтованих висновків. При цьому оцінювач повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, які використовуються при застосуванні порівняльного підходу, і іншу істотну інформацію.

Якщо вказана інформація обмежена або відсутня, в звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки майна.

При описі основних конструктивних особливостей об'єкта рекомендується вказати основні дефекти по об'єкту, відзначити особливості конструктивної схеми, вказати фактичне використання об'єкта на дату оцінки.

Оцінювачі і суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за недостовірну або необ'єктивну оцінку майна згідно законодавству.

Таблиця 4.1.

Характеристика об'єкта оцінки

Характеристика об'єкта	Приклади
1	2
Сегмент ринку	Ринок земельних ділянок, ринок жилих приміщень, ринок комерційної нерухомості (офісні, складські, багатофункціональні приміщення), ринок виробничих приміщень
Поточне використання	Магазин, офіс склад, кафе, ресторан, універсальне виробниче приміщення, багатоквартирний будинок
Вид даних	Угода, пропозиція, попит, оцінка
Юридичний опис	Вид власності
Регіон	
Район	
Адреса	
Право власності на будівлю	Право власності, право оренди, інше
Обтяження	
Земельна ділянка	
Площа ділянки	
Зона	Виробнича, зона історичної забудови і т.д.

Продовження табл. 4.1

1	2
Сервітути	
Форма	Прямокутна, квадратна, неправильна, інше
Топографія	Рівний, пологий схил, крутий схил, інше
Стан ділянки	
Несприятливі умови навколишнього середовища	Можливо затоплення, низька несуча здатність ґрунту, близькість залягання ґрунтових вод, можливі зсуви, сейсмічність, інше
Транспортна доступність ділянки	Головна автодорога, другорядна автодорога, перетин головної дороги, перетин другорядної дороги, перетин головною і другорядною дорогою; наявність під'їзду, станції, наявність морського та річкового причалу, інше
Якість доріг	З твердим покриттям, ґрунтова
Стан доріг	Гарне (ремонт не потрібно); задовільне (потрібний ремонт); погане (потрібно капітальний ремонт), будуються, інше
Доступні інженерні комунікації	Електричні мережі, водопровід, мережі каналізації, газопровід, теплотраса, телефонна мережа
Будівлі	
Рік будівництва	
Первісна балансова вартість	
Рік останнього капітального ремонту	
Кількість поверхів	
Загальна площа	
Корисна площа	
Будівельний об'єм	
Площа забудови	
Технічний стан	Гарний (знос <20%), задовільний (знос 21-40%), незадовільний (знос 41-60%);

1	2
Група капітальності	
Фундаменти	Залізобетонні, бетонні, бутові, цегельні, дерев'яні, кам'яні
Стіни	Цегляні, великоблочні, крупнопанельні, з природного каменю, змішані, дерев'яні, металеві, металевий каркас з заповненням
Колони і стовпи	Сталеві, залізобетонні, цегляні, дерев'яні
Перекриття	Залізобетонні, металеві з дерев'яним заповненням, дерев'яні, металеві, комбіновані
Покрівля	З оцинкованого заліза, з чорного заліза, з рулонних матеріалів, з керамічної черепиці
Ступінь вогнестійкості	
Комунальні послуги	Електропостачання, вода холодна, вода гаряча, каналізація, газ, центральне опалення, телефон
Додаткові споруди	
Додаткові зручності	
Приміщення	
Розміщення в будівлі	Поверх, підвал, напівпідвал, пристроєна частина, горище (мансарда), інше
Оздоблення	«Євростандарт», зроблений косметичний ремонт, потрібний ремонт, інше
Вхід	З вулиці, з двору
Вид з вікон	На вулицю, у двір, в сад чи парк, в стіну, інше
Кількість телефонних ліній	
Відомості про доходи	
Вид орендної плати	1 м ² , місце, все приміщення
Вид договору оренди по терміну	Короткостроковий, довгостроковий
Вид орендної плати	
Ставка оренди	
Кількість платежів в році	

Закінчення табл. 4.1

1	2
Втрати орендної плати	
Операційні витрати (всього), в тому числі	
Податки	
Страхові внески	
Капітальний та поточний ремонт	
Комунальні послуги	
Утримання території	
Зарплата персоналу	
Витрати на управління	
Забезпечення безпеки	
Інші	
Витрати на заміщення	
Дата оцінки	
Вид оцінюваної вартості	
Вартість	
Дата пропозиції/продажу	
Ціна пропозиції	
Ціна продажу	
Маркетингове час	
Умови продажу	Ринкові, нижче ринкових, вище ринкових, інші
Умови фінансування	Ринкові, ставка нижче ринкової, ставка вище ринкової, інші
Частка позикових коштів	
Сума позики	
Термін погашення	
Норма відсотка	

Таблиця 4.2.

Опис місця розташування об'єкта

Місце знаходження об'єкта	Місто, центр, околиця, новобудова, передмістя, сільська місцевість
Час до центру на громадському транспорті	
Час до центру на особистому транспорті	
Відстань до зупинок громадського транспорту	
Найближче місто	
Відстань до найближчого міста	
Відстань до найближчої автомагістралі	
Відстань до залізничної станції	
Найближче оточення	
Межі оточення	
Типове використання оточення	Житло, адміністративні, комерційні, промислові, змішані
Основний тип забудови	Вулична, щільна з розривами, окремо розташована будівля, мікрорайон
Основний тип будівель	Цегляні, блокові, крупнопанельні, дерев'яні, змішані
Якість забудови	Старий фонд, старий фонд після капітального ремонту, новобудови
Повнота забудови	Менше 25%, 25-75%, понад 75%
Поверховість забудови	Багатоповерхова, малоповерхова, змішана
Соціальна інфраструктура	Наявність робочих місць, навчальних закладів, підприємств торгівлі, медичних установ, підприємств харчування, підприємств побутового обслуговування, зон відпочинку, спортивних споруд, інше
Об'єкти підвищеної небезпеки	
Благоустрій території	Зелені насадження, дитячі майданчики, гаражі, автостоянка, освітлення, тротуари
Джерело інформації	
Примітки	

Завдання

1. Об'єкт оцінки знаходиться в центральній зоні м. Львові на вул. Валова, 15. Об'єкт оцінки – двоповерховий торговий центр із цокольним поверхом загальною площею 375 м², корисною площею 302 м² і будівельним об'ємом 969 м³, висота типового поверху 3,6 м. До будівлі проведено водопровід, каналізацію, телефонний кабель, будівля радіофікована, існує зовнішнє освітлення. Віддаль від даного об'єкта до центру міста в межах 2-х хвилин їзди автомобілем, або біля 1-го кілометра відстані. Рік забудови 1998. Площа земельної ділянки, на якій розташований об'єкт, 485 м², трапецієподібної форми, межує з півночі пристикованим триповерховим цегляним будинком. Центральний фасад виходить на вулицю міського значення.

Детально описати конструктивні особливості об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, вказати його фактичне використання у формі таблиць 4.1 і 4.2., наведених вище.

Рекомендована література

1. Грязнова А. Г. Оцінка нерухомості: підручник / за ред. А. Г. Грязнова, М. А. Федотової. К. : Фінанси і статистика, 2004. 493 с.
2. Дехтяренко Ю. Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навчально-методичний посібник / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. К. : Профі, 2007. 624с.
3. Драпиковський О. І. Оцінка земельних ділянок / О. І. Драпиковський, І. Б. Іванова. К. : Прінт - Експрес, 2004. 296 с.
4. Закон України «Про землеустрій» // Земельне законодавство України: Зб. нормативно-правових актів. К.: Істина, 2004. 320 с.
5. Лагоднюк О. Визначення прибудинкових територій з метою встановлення плати за користування земельними ресурсами населених пунктів // Вісник національного університету водного господарства та природокористування: Зб. наук. пр. Рівне, 2006. С. 286-291.
6. Лихогруд М.Г. Вимоги до законодавчого забезпечення кадастрово-реєстраційної діяльності // Землевпорядний вісник. 2004. №1. С. 65-68.
7. Методичні рекомендації для виконання практичних робіт з дисципліни «Оцінка забудованих земельних ділянок» / укладачі: О. Ф. Ковалишин, О. С. Малахова, З. Р. Рижок. Львів. ЛНАУ, 2015. 64 с.
8. Оцінка основних засобів. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://www.arenta-group.com/ua/showarticle/104.html>.
9. Перович Л., Волосецький Б. Основи земельного кадастру. Навчальний посібник. Львів-Коломия, 2000. 128 с.

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 5

Тема: Методичні підходи і методи експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Мета: набуття необхідних компетентностей щодо сутності та застосування основних методичних підходів та методів експертного грошового оцінювання земельних ділянок.

Теоретичні засади

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та зв'язаних із 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.

Експертна оцінка застосовується при проведенні цивільно-правових операцій із земельними ділянками. Сфери їх застосування регулюються законодавчими та нормативними документами.

В Україні експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться на основі таких методичних підходів:

- ❖ *капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);*
- ❖ *порівняння цін продажу подібних земельних ділянок;*
- ❖ *урахування витрат на земельні поліпшення.*

Методичні підходи – це загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки (див. ПР №3).

Метод оцінки – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає можливість реалізувати певний методичний підхід.

Оціночні процедури – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Методичний підхід, що базується на *капіталізації чистого операційного або рентного доходу* (фактичного чи очікуваного), передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід – різниця між доходом від орендних платежів за землю та (або) її поліпшення, який визначається попиту на ринку і щорічними витратами на утримання й експлуатацію земельної ділянки та її поліпшення) – визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Рентний дохід – дохід, який можна отримати з землі як чинника аграрного і лісогосподарського виробництва, залежно від її якості та місцеположення земельної ділянки - розраховують як різницю між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної) та виробничими витратами і прибутком виробника.

Метод капіталізації рентного доходу. Базується на визначенні поточної вартості майбутніх доходів від найкращого використання земельної ділянки, або від економії на орендній платі, які отримає власник, що самостійного експлуатує об'єкт.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації.

При прямій капіталізації чистого доходу оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{\text{КП}} = \frac{D_0}{C_K} \quad (5.1)$$

де $Ц_{\text{КП}}$ – вартість земельної ділянки, визначена через пряму капіталізацію, грн.

D_0 – чистий операційний або рентний дохід, грн.

C_K – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Метод прямої капіталізації доходу застосовують, коли прогнозується постійний за розміром та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується в часі. Капіталізацію чистого операційного доходу здійснюють діленням його на ставку капіталізації (див форм. 5.1).

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна для проведення аналізу умов оренди (розміру

- орендної плати й типових умов оренди) або інформації, про використання подібного нерухомого майна;
- прогнозування операційних витрат і чистого операційного доходу (рентного доходу) (зазвичай за рік з дати оцінки). Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами, рентний дохід – як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримується на земельній ділянці та виробничими витратами і прибутком виробника;
 - обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
 - розрахунок вартості об'єкта оцінки діленням чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки упродовж певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу.

При непрямій капіталізації чистого доходу (дисконтуванні грошових потоків) оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{КН} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{Оі}}{(1 + C_K)^i} + P \quad (5.2)$$

де $Ц_{КН}$ – вартість земельної ділянки, визначена через непряму капіталізацію, грн;

$D_{Оі}$ – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за i -й рік, грн;

C_K – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу);

P – поточна вартість реверсії;

t – період (у роках), який враховується за непрямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовують, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за обсягом, непостійними упродовж визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується у часі.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- обґрунтування періоду прогнозування;
- прогнозування валового доходу, операційних витрат і чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями у межах прогнозованого періоду;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;
- визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу);
- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;
- визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Ставка капіталізації визначається за характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

Використання методичного підходу, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу передбачає застосування таких термінів і понять: *дисконтування, капіталізація, ставка капіталізації, ставка дисконту, грошовий потік, чистий операційний дохід, вартість реверсії*. (див. Тезаурус).

Ставку капіталізації та ставку дисконту визначають унаслідок аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкових цін або порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо).

Ставку капіталізації чистого доходу визначають відношенням чистого річного доходу до ціни продажу подібної земельної ділянки або кумулятивним способом як сума безризикової відсоткової ставки, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки.

Для визначення ставки капіталізації чистого доходу як співвідношення між чистим річним доходом і ціною продажу подібної земельної ділянки використовують формулу:

$$C_K = D_0 \div C_{ан} \quad (5.3)$$

де C_K – ставка капіталізації чистого доходу, грн.

D_0 – чистий операційний або рентний дохід, грн.

$C_{ан}$ – ціна продажу подібної земельної ділянки за ринкових умов, грн.

За допомогою кумулятивного способу ставку капіталізації чистого доходу обчислюють за формулою:

$$C_K = B_K + I_P + L_P \quad (5.4)$$

де B_K – безризикова відсоткова ставка (коефіцієнт);

I_P – ризик на вкладення інвестицій (коефіцієнт);

L_P – ризик на ліквідність земельної ділянки (коефіцієнт).

Застосовуючи методичний підхід, який ґрунтується на капіталізації чистого доходу від земельної ділянки, необхідно провести конкретні розрахунки:

- валового та чистого річного доходу від ефективного використання земельної ділянки з урахуванням обтяжень й обмежень щодо її використання;
- ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки з урахуванням безризикових відсоткових ставок, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки.

За методичним підходом, що базується на *порівнянні 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, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Оцінку проводять з використанням різних видів поправок (рис. 5.1).



Рис. 5.1. Види поправок

Розрахунок і внесення поправок. Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних та розраховуються за допомогою таких методів:

- метод парних продажів;
- експертних методи;
- статистичні методи (кореляційно-регресійний аналіз). Метод парної або множинної кореляції (при цьому використовуються різні кореляційні залежності – лінійна, степенева, квадратична, гіперболічна, логарифмічна).

Метод порівняння цін продажу подібних земельних ділянок. Вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість. Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних. Ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{ЗА} = Ц_{\Phi} \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{\Phi j} \quad (5.5)$$

де $Ц_{ЗА}$ – скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки, грн.

$Ц_{\Phi}$ – фактична ціна продажу подібної земельної ділянки, грн.

m – кількість факторів порівняння.

$\Delta Ц_{\Phi j}$ – різниця (поправка) в ціні (+ / -) продажу подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється за m факторами порівняння.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом порівняння цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за чинниками, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Узгоджуючи результати отримані методом порівняльного підходу визначають:

- середньоарифметичне значення;
- середньозважене значення;
- медіальне значення;
- модальне значення.

Необхідно зазначити, що використання методичного підходу, який ґрунтується на порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок передбачає застосування *методу попарного порівняння* або *методу статистичного аналізу ринку*. За цими методами вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їхню вартість.

Методичний підхід, що базується на *урахуванні витрат на земельні поліпшення*, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення.

Метод урахування витрат на земельні поліпшення (освоєння). Застосовується при оцінці ділянок, які освоєно чи планується освоїти відповідно до найбільш ефективного їх використання. При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки та витратами на земельні поліпшення з врахуванням прибутку, який планується отримати:

$$Ц_M = Ц_0 - (В_{\Pi} - П_{\Pi}) \quad (5.6)$$

де $Ц_M$ – номінальна вартість землі, грн.

$Ц_0$ – очікувана ціна продажу забудованої земельної ділянки, грн.

$В_{\Pi}$ – витрати на реалізацію проекту забудованої земельної ділянки, грн.

$П_{\Pi}$ – прибуток, прийнятий для забудовника, грн.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у звіті відображається рівень цін продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, які склалися на ринку.

Метод співвідношення. Базується на принципі вкладу, за яким вартість землі вимірюється тією часткою, яку вона привносить у вартість об'єкта нерухомості загалом.

При цьому частка землі в сумарній вартості зростає в міру підвищення ступеня містобудівної цінності території.

Ринкова вартість земельної ділянки може бути визначена як частка в ціні продажу забудованої ділянки за формулою:

$$Ц_3 = \frac{Ц_к \times K_c}{100 \times K_я \times K_m \times K_{фр}} \quad (5.7)$$

де $Ц_3$ – ринкова вартість земельної ділянки як частка в ціні продажу забудованої ділянки, грн.

$Ц_к$ - ціна продажу квартири в розрахунку на 1 м^2 загальної площі, грн;

K_c – частка землі в ціні продажу земельної ділянки для конкретного ситуаційного класу, %;

$K_я$ – коефіцієнт, що враховує споживчу якість забудови;

K_m – коефіцієнт, що враховує співвідношення факторів порівняння;

$K_{фр}$ – коефіцієнт розбіжності у функціональному використанні земельної ділянки стосовно земель житлової забудови.

Значною перевагою методу співвідношення є достатність інформації про продаж забудованих ділянок без необхідності визначення всіх витрат, пов'язаних з їхньою забудовою. На даний час є найзручнішим для оцінки землі в районах забудови.

При здійсненні експертної грошової оцінки необхідно використовувати не менше 3-х методичних підходів, причому обов'язковим є застосування методичного підходу, що ґрунтується на нормативній грошовій оцінці. Загалом експертна оцінка проводиться згідно зі стандартами.

Завдання

1. Проаналізувати опис оцінювальної земельної ділянки (дод. А) і на основі поданої характеристики об'єкта оцінки визначити, які методичні підходи були обрані для проведення експертної грошової оцінки цієї земельної ділянки.

2. Визначити ціну земельної ділянки методом порівняння цін продажів подібних земельних ділянок, користуючись формулою (5.5) та взірцем, наведеним у табл. 5.1.

Відомості про вартість подібних земельних ділянок і ставки орендної плати. Площа земельної ділянки: $S = 660 \text{ м}^2 + n$, площа приміщень: $S_1 = 140 \text{ м}^2 + n$, де n – номер варіанту.

Таблиця 5.1.

Характеристика подібних земельних ділянок

№	Місцерозташування ділянки	Площа, м ²	Експертна оцінка		ΔЦ _{фj}
			Всього, грн	Ціна, 1 м ²	
1	м. Львів, вул. Бойчука	1300	328250	252,50	- 36,36
2	м. Львів, вул. Тарнавського	1000	227250	227,25	- 11,11
3	м. Львів, вул. Київська	900	151500	168,33	+ 47,81
Всього		3200	707000	216,14	0,34
Оцінювана ділянка		1200	235668,35	216,14	

Розрахована за формулою (5.5) ціна ділянки складає _____ гривень.

3. Оцінити земельну ділянку методом капіталізації чистого доходу. Капіталізований дохід від здачі будівель в оренду Π_0 обчислюється за формулою:

$$\Pi_0 = C_x \times S_1 \quad (5.8)$$

де C_x – ставка орендної плати в рік
 S_1 – площа будівель.

Для оцінюваної земельної ділянки з площею будівель 80 м², ставкою орендної плати 2 000 гривень, капіталізований дохід буде складати 160 000 гривень.

Витрати на експлуатацію нерухомого майна обчислюються як сума наступних величин:

- комунальна плата і ремонт – 55 % від Π_0
- управлінські витрати – 10 % від Π_0
- нездача об'єкта в оренду – 10 % від Π_0
- непередбачені витрати – 10 % від Π_0
- земельний податок.

Величина витрат B склала 136 000 гривень, якщо земельний податок рівний 100 грн.

Обчислюємо чистий операційний дохід D_0 за формулою:

$$D_0 = \Pi_0 - B \quad (5.9)$$

де Π_0 – капіталізований дохід від здачі будівель в оренду, грн
 B – витрати на експлуатацію нерухомого майна, грн.

За формулою (5.1) визначаємо ціну ділянки, прийнявши ставку капіталізації рівною 10 %. Ціна складає _____ гривень.

Визначивши вартість земельної ділянки за двома мето-дичними підходами, зробимо висновок про її ціну. Відтак ми одержали два доволі близькі значення цін, відповідно до цього остаточну вартість розраховуємо як їх середнє арифметичне.

Експертна вартість земельної ділянки складає _____ гривень.

Рекомендована література

1. Даниленко А.С., Лихогруд М.Г. Основні засади запровадження в Україні кадастрово-реєстраційної системи // Землевпорядний вісник. 2003. №1. С. 22-27.

2. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», №1952-IV від 01.07.2004 р.

3. Закон України «Про землеустрій» // Земельне законодавство України: Зб. нормативно-правових актів. К.: Істина, 2004. 320 с.

4. Кучеренко В. Р., Квач Я. П., Сментина Н. В., Улибіна В. О. Оцінка бізнесу та нерухомості. навч. посіб. / Кучеренко В. Р., Квач Я. П., Сментина Н. В. та ін. К.: Центр учбової літератури, 2009. 200 с.

5. Лагоднюк О. Визначення прибудинкових територій з метою встановлення плати за користування земельними ресурсами населених пунктів // Вісник національного університету водного господарства та природокористування: Зб. наук. пр. Рівне, 2006. С. 286-291.

6. Лихогруд М.Г. Вимоги до законодавчого забезпечення кадастрово-реєстраційної діяльності // Землевпорядний вісник. 2004. №1. С. 65-68.

7. Методичні вказівки до виконання практичних робіт з курсу «Кадастр» / укладачі: С.В. Тітова, С.П. Боднар, О.Ю. Яценко. Київ, 2017. 28 с.

8. Методичні вказівки до самостійного опрацювання навчальної дисципліни «Методи і моделі оцінювання землі» [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://sites.google.com/view/metodu-ocinki/%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D0%B0>.

9. Оцінка земель: підручник / М.Г. Ступень, О.Я. Микула, С.С. Радомський та ін.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. К. : Агроосвіта, 2014. 373 с.

10. Паньків З., Ямелинець Т. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені І. Франка, 2021. 344 с.

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 6

Тема: Експертна грошова оцінка земельних ділянок з використанням порівняльного підходу.

Мета: виробити у студентів необхідні компетентності визначення експертної грошової оцінки земельної ділянки з використанням методичного підходу, що ґрунтується на порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок.

Теоретичні засади

Порівняльний підхід до оцінки майна базується на інформації про останні угоди з аналогічними об'єктами на відповідному сегменті ринку майна та порівняння майна, що оцінюється, з об'єктами-аналогами. В основу методу покладена теза: *«жоден покупець (інвестор) не купить об'єкт рухомого чи нерухомого майна, якщо його вартість перевищує витрати на придбання на ринку подібного об'єкта з аналогічною корисністю»*. Головним принципом порівняльного підходу до оцінки нерухомості є **принцип заміщення**.

Особливості застосування порівняльного підходу. Вихідною передумовою застосування порівняльного підходу до оцінки нерухомості є наявність розвиненого ринку. Недостатня ж розвиненість даного ринку, а також те, що оцінюваний об'єкт нерухомості є спеціалізованим або володіє винятковими вигодами або обтяженнями, що не відображають загальний стан ринку, робить застосування цього підходу недоцільним.

Порівняльний підхід базується на трьох основних принципах оцінки нерухомості: *попиту і пропозиції, заміщення і вкладу*. На основі цих принципів оцінки нерухомості в порівняльному підході використовують ряд кількісних і якісних методів виділення елементів порівняння і вимірювання коригувань ринкових даних порівнюваних об'єктів для моделювання вартості оцінюваного об'єкта.

Оцінка нерухомості за порівняльним підходом складається з чотирьох основних етапів:

1-й етап. Вивчається стан і тенденції розвитку ринку нерухомості і особливо того сегмента, до якого належить даний об'єкт. Виявляються об'єкти нерухомості, найбільш порівнювані з оцінюваними, продані відносно недавно.

2-й етап. Збирається і перевіряється інформація по об'єктах-аналогах, аналізується зібрана інформація і кожен об'єкт-аналог порівнюється з оцінюваним об'єктом.

3-й етап. На виділені відмінності в ціноутворюючих характеристиках порівнюваних об'єктів вносяться поправки в ціни продажів зіставлених аналогів.

4-й етап. Узгоджуються скориговані ціни об'єктів-аналогів і виводиться підсумкова величина ринкової вартості об'єкта нерухомості на основі порівняльного підходу.

На першому етапі необхідно провести сегментування ринку, тобто розбивку ринку на сектори, які мають схожі об'єкти та суб'єкти.

Подібні об'єкти за:

- *призначенням використання;*
- *якостями;*
- *правами;*
- *місцем розташування;*
- *фізичними характеристиками.*

Подібні суб'єкти за:

- *платоспроможністю;*
- *можливістю фінансування;*
- *інвестиційною мотивацією.*

Порівнювані об'єкти повинні відноситися до одного сегмента ринку нерухомості і операції з ними мають здійснюватися на типових для даного сегмента умовах:

- *терміні окупності;*
- *незалежності суб'єктів угоди;*
- *інвестиційної мотивації.*

Головними критеріями вибору порівнюваних об'єктів (аналогів) є:

- ❖ *право власності на нерухомість;*
- ❖ *умови фінансування;*
- ❖ *умови і час продажу;*
- ❖ *місце розташування;*
- ❖ *фізичні характеристики.*

Одиниці порівняння. Оскільки об'єкти розрізняються за розміром і кількістю вхідних в них одиниць, при проведенні порівняння проданих об'єктів з оцінюваним об'єктом неминучі великі складнощі і вимагається приведення даних до спільного знаменника, яким може бути або фізична одиниця (напр., ціна за 1 м²) або економічна.

На різних сегментах ринку нерухомості використовуються різні одиниці порівняння.

Одиниці порівняння землі: ціна за 1 га; ціна за 1 сотку; ціна за 1 м².

Одиниці порівняння забудованих ділянок: ціна за 1 м³ загальної площі; ціна за 1 фронтальний метр; ціна за 1 м² чистої площі, що підлягає здачі в оренду; ціна за 1 м³.

Оцінка на основі співвідношення доходу і ціни продажу. Для оцінки на основі співвідношення доходу та ціни продажу в якості одиниць порівняння використовуються:

1. Валовий рентний мультиплікатор (ВРМ).

2. Загальний коефіцієнт капіталізації (R).

Валовий рентний мультиплікатор (ВРМ) – співвідношення ціни продажу до потенційного валового доходу (ПВД), або до фактичного валового доходу. Ймовірна ціна продажу оцінюваного об'єкта розраховується за формулою:

$$C_{об} = ПДВ_о \times ВРМ_а = ПДВ_о \times \left(\sum_1^m \frac{C_{ia}}{ПВД_{ia}} \div m \right) \quad (6.1.)$$

де, $C_{об}$ – ймовірна ціна об'єкта оцінки;

$ПДВ_о$ – потенційний валовий дохід об'єкта оцінки;

$ВРМ_а$ – усереднений валовий рентний мультиплікатор за аналогами;

C_{ia} – ціна продажу і-го порівнюваного аналога;

$ПВД_{ia}$ – потенційний валовий дохід і-го об'єкта аналога;

m – кількість відібраних аналогів.

Загальний коефіцієнт капіталізації визначається відношенням чистого операційного доходу (ЧОД_а) порівнюваного аналога до його ціни продажу (C_a):

$$K_{кап} = \frac{ЧОД_a}{C_a} \quad (6.2)$$

Облік різних способів розрахунку та внесення коригувань на відмінності наявні між оцінюваним об'єктом і порівнюваним аналогом здійснюються за допомогою класифікаційної системи уведених поправок.

Процентні поправки вносяться шляхом множення ціни продажу об'єкта-аналога або його одиниці порівняння на коефіцієнт, що відображає ступінь відмінностей в характеристиках об'єкта-аналога і

оцінюваного об'єкта. Якщо оцінюваний об'єкт кращий від порівнюваного аналога, то до ціни останнього вноситься підвищувальний коефіцієнт, якщо гірший – понижувальний коефіцієнт.

Вартісні поправки: грошові поправки, внесені до одиниці порівняння (1 га, одиниця щільності, 1 сотка), змінюють ціну проданого об'єкта-аналога на певну суму, в яку оцінюється відмінність в характеристиках об'єкта-аналога і оцінюваного об'єкта. Поправка вноситься позитивна, якщо оцінюваний об'єкт краще порівнюваного аналога, якщо гірше, застосовується негативна поправка.

До *грошових поправок* внесених до одиниці порівняння, можна віднести поправки на якісні характеристики, а також поправки, розраховані статистичними методами. Грошові поправки, внесені до ціни проданого об'єкта-аналога загалом, змінюють її на певну суму, в яку оцінюються різні характеристики об'єкта-аналога і оцінюваного об'єкта.

До грошових поправок, внесених до ціни проданого об'єкта-аналога загалом, необхідно віднести поправки на наявність або відсутність додаткових поліпшень (складських прибудов, стоянок автотранспорту та ін.).

Для розрахунку та внесення поправок використовується безліч різних методів, зокрема методи, засновані на аналізі парних продажів.

Під *парним продажем* мається на увазі продаж двох об'єктів, в ідеалі точна копія один одного, за винятком одного параметра (напр., місця розташування), наявністю якого і пояснюється різниця в ціні цих об'єктів. Даний метод дозволяє розрахувати поправку на вище зазначену характеристику і використовувати її для корективи на цей параметр ціни продажу порівнюваного з об'єктом оцінки об'єкта-аналога.

Обмеженість застосування даного методу пояснюється складністю підбору об'єктів парного продажу, пошуком і опрацюванням великої кількості інформації.

Основу *експертних методів розрахунку та внесення поправок*, зазвичай відсоткових, становить суб'єктивна думка експерта-оцінщика про те, наскільки оцінюваний об'єкт гірший або кращий порівнюваного аналога. Основні правила внесення коригувань до ціни продажу аналогів такі:

- ✓ **Правило 1.** Внесення коригувань здійснюється від об'єкта порівняння до об'єкта оцінки.

- ✓ **Правило 2.** Якщо об'єкт порівняння гірший за об'єкт оцінки, то коригування будуть позитивні, якщо кращий – негативні.
Переваги порівняльного підходу:
 - ❖ найбільш простий підхід;
 - ❖ статистично обґрунтований;
 - ❖ передбачає методи коригування;
 - ❖ формує дані для інших підходів.
- Недоліки порівняльного підходу:*
 - ❖ потребує активного ринку;
 - ❖ не завжди наявні достовірні порівняльні дані, потребує внесення поправок, більша кількість яких здійснює вплив на достовірність результатів;
 - ❖ базується на минулих подіях, не беручи до уваги майбутні очікування.

Завдання

1. Земельна ділянка загальною площею 503 м², розташована у м. Дубно Рівненської області, вул. Драгоманова 15а. Цільове призначення земельної ділянки для обслуговування магазину. Власник земельної ділянки Дубнівська ТГ Рівненської області. Розрахуйте вартість земельної ділянки шляхом зіставлення цін продажів подібних земельних ділянок (табл. 6.1).

Таблиця 6.1.

Загальна характеристика подібних земельних ділянок

№ за/пор.	Назва підприємства	Поштова адреса	Площа, м ²	Σ за угодою, грн.	Ціна за м ²	Дата укладання угоди продаж	Функціональне використання
1	2	3		4	5	6	7
1	Дацко Володимир Йосипович	м. Дубно, вул. Вільна, 1	400	20948	52,37	09.10.2013	Для обслуговування будівлі торгово-офісного приміщення

Закінчення табл. 6.1

1	2	3		4	5	6	7
2	Ковалишин Володимир Анатолійович	м. Дубно, вул. Паркова, 69в	300	18115	60,38	19.11. 2013	Для будівництва та обслугову- вання магазину з продажу товарів промислової групи
3	Ковалишин Володимир Анатолійович	м. Дубно, вул. Грушевсько го 10/2	260	16954	65,21	21.05. 2014	Для будівництва та обслуговува ння приміщення крамниці
4	Шетовська Лариса Геннадіївна	м. Дубно, пр-т. Миру, 12	160	11213	70,08	23.07. 2014	Для будівництва та обслуго- вування магазину

2. Земельна ділянка загальною площею 300 м², розташована у м. Вараш Рівненської області, мікрорайон Будівельників, буд. 58. Цільове призначення земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Власник земельної ділянки Варашська ТГ Рівненської області. Розрахуйте вартість земельної ділянки шляхом зіставлення цін продажів подібних земельних ділянок (табл. 6.2.).

Таблиця 6.2.

Загальна характеристика подібних земельних ділянок

№ за/пор.	Назва підприємства	Поштова адреса	Площа, м ²	Σ за угодою, грн.	Ціна за м ²	Дата укладання угоди продаж	Функціональне використання
1	Журба Олександр Олександрович	м. Вараш, просп. ім. Т. Шевченка, 9	800	69107	86,38	24.05.2013	Для здійснення підприємницької діяльності
2	Юхимчук Галина Іларіонівна	м. Вараш, м-н Будівельників, 72	170	16224	95,44	30.08.2011	Для комерційної діяльності (обслуговування магазину)
3	ВАТ «Варашський хлібозавод»	м. Вараш, Промислово-комунальна зона, 2	100	10596	106,4	31.07.2014	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, а саме під магазином «Хліб»
4	Бортник Анатолій Андрійович	м. Вараш, мікрорайон Вараш, 47	100	11760	117,6	17.02.2014	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

3. Земельна ділянка площею 0,0045 га, розташована у м. Новояворівськ Львівської області, вул. Січових Стрільців, 4. Знаходиться у розпорядженні Новояворівської міської ради Львівської області та надана в оренду гр. Герасим'юк Оксані Андріївні та підлягає продажу у власність (випук) для обслуговування добудови перукарні. Розрахуйте вартість земельної ділянки шляхом зіставлення цін продажів подібних земельних ділянок (табл. 6.3).

Таблиця 6.3.

Загальна характеристика подібних земельних ділянок

Назва	Адреса	Поліпшення, конфігурація, комунікації, інше	Площа земельної ділянки, м ²	Вартість, грн.
Об'єкт №1	м. Новояворівськ	Для житлового будівництва вільна, мережі поруч, прямокутної форми	1000	89894
Об'єкт №2	м. Новояворівськ	Гаражне будівництво, мережі присутні, прямокутної форми	100	13020
Об'єкт №3	м. Новояворівськ	Для житлового будівництва, мережі поруч, прямокутної форми	1000	166400
Об'єкт №4	м. Новояворівськ	Для житлового будівництва, мережі поруч, неправильна форма	1154	150251
Об'єкт №5	м. Івано-Франкове Яворівський р-н	Для житлового будівництва, мережі поруч, прямокутної форми	900	157328

Рекомендована література

1. Грязнова А. Г. Оцінка нерухомості: підручник / за ред. А. Г. Грязнова, М. А. Федотової. К. : Фінанси і статистика, 2004. 493 с.
2. Кучеренко В. Р., Квач Я. П., Сментина Н. В., Улибіна В. О. Оцінка бізнесу та нерухомості. навч. посіб. / Кучеренко В. Р., Квач Я. П., Сментина Н. В. та ін. К.: Центр учбової літератури, 2009. 200 с.
3. Методичні вказівки до виконання практичних робіт з курсу «Кадастр» / укладачі: С.В. Тітова, С.П. Боднар, О.Ю. Яценко. Київ, 2017. 28 с.
4. Методичні вказівки до самостійного опрацювання навчальної дисципліни «Методи і моделі оцінювання землі» [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://sites.google.com/view/metoducinkii/%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D0%B0>.
5. Методичні рекомендації для виконання практичних робіт з дисципліни «Оцінка забудованих земельних ділянок» / укладачі: О. Ф. Ковалишин, О. С. Малахова, З. Р. Рижок. Львів. ЛНАУ, 2015. 64 с.
6. Оцінка земель: підручник / М.Г. Ступень, О.Я. Микула, С.С. Радомський та ін.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. К. : Агроосвіта, 2014. 373 с.
7. Паньків З., Ямелинець Т. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені І. Франка, 2021. 344 с.

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 7

Тема: Експертна грошова оцінка земельних ділянок з використанням дохідного підходу

Мета: виробити у студентів необхідні компетентності визначення експертної грошової оцінки земельної ділянки з використанням методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Теоретичні засади

Дохідний підхід оцінює вартість нерухомості в даний момент як поточну вартість майбутніх грошових потоків, тобто відображає:

- ✓ якість і кількість доходу, який об'єкт нерухомості може принести протягом свого терміну служби;
- ✓ ризики, характерні як для оцінюваного об'єкта, так і для регіону.

У рамках дохідного підходу можливе застосування одного з двох методів:

- ✓ прямої капіталізації доходів;
- ✓ непрямої капіталізації (дисконтованих грошових потоків).

Метод капіталізації доходів. Метод капіталізації доходів використовується, якщо:

- потоки доходів стабільні тривалий період часу, представляють собою значну позитивну величину;
- потоки доходів зростають стійкими, помірними темпами.

Дохідний підхід використовується при визначенні:

- інвестиційної вартості, оскільки потенційний інвестор не заплатить за об'єкт більшу суму, ніж поточна вартість майбутніх доходів від цього об'єкта;
- ринкової вартості.

В основі даних методів лежить передумова, що вартість нерухомості обумовлена здатністю оцінюваного об'єкта генерувати потоки доходів у майбутньому. В обох методах відбувається перетворення майбутніх доходів від об'єкта нерухомості в його вартість з урахуванням рівня ризику, характерного для даного об'єкта. Розрізняються ці методи лише способом перетворення потоків доходу.

Результат, отриманий даним методом, складається з вартості будівель, споруд та з вартості земельної ділянки, тобто є вартістю

всього об'єкта нерухомості. Базова формула розрахунку має наступний вигляд:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K_k} \quad (7.1)$$

де, С – вартість об'єкта нерухомості (грошові одиниці);

ЧОД – чистий операційний дохід;

K_k – коефіцієнт капіталізації (%).

У разі застосування даного методу необхідно враховувати наступні умови:

- нестабільність потоків доходів;
- якщо нерухомість знаходиться у стадії реконструкції або незавершеного будівництва.

Основні проблеми даного методу.

1. Метод не рекомендується використовувати, коли об'єкт нерухомості вимагає значної реконструкції або ж знаходиться в стані незавершеного будівництва, тобто в ближньому майбутньому не представляється можливим вихід на рівень стабільних доходів.

2. Основна проблема, з якою стикається оцінювач, – «інформаційна непрозорість» ринку нерухомості, передусім відсутність інформації за реальними угодами продажу та оренди об'єктів нерухомості, експлуатаційними витратами, відсутністю статистичної інформації за коефіцієнтом завантаження на кожному сегменту ринку в різних регіонах. У результаті розрахунок ЧОД і ставки капіталізації стає дуже складним завданням.

Основні етапи процедури оцінки методом капіталізації:

❖ визначення очікуваного річного (або середньорічного) доходу, як дохід, що генерується об'єктом нерухомості при його найкращому і найбільш ефективному використанні;

❖ розрахунок ставки капіталізації;

❖ визначення вартості об'єкта нерухомості на основі чистого операційного доходу і коефіцієнта капіталізації шляхом ділення ЧОД на коефіцієнт капіталізації.

Оцінювач нерухомості працює з наступними рівнями доходу:

• ПВД (потенційний валовий дохід);

• ДВД (дійсний валовий дохід);

• ЧОД (чистий операційний дохід);

• ДП (грошові надходження) до сплати податків.

Потенційний валовий дохід (ПВД) – дохід, який можна отримати від нерухомості, при 100% її використанні без урахування всіх втрат і

витрат. ПВД залежить від площі оцінюваного об'єкта і встановленої орендної ставки і розраховується за формулою:

$$\text{ПВД} = S \times C_{\text{ор}} \quad (7.2)$$

де, S – площа, що здається в оренду, м²;

$C_{\text{ор}}$ – орендна ставка за 1 м².

Договір оренди – є основним джерелом інформації про дохід від нерухомості.

Оренда – це наймання або здача майна, оформлені договором, відповідно до якого одна сторона – власник майна надає його за певну плату в тимчасове користування іншій стороні – орендарю. Право здавання майна в оренду належить власнику даного майна. Орендодавцем може бути особа, яка уповноважена законом або є власником майна.

Оцінювач в процесі роботи спирається на наступні положення договору оренди:

- за договором оренди будівлі або споруди орендарю одночасно з передачею прав володіння і користування такою нерухомістю передаються права користування тією частиною земельної ділянки, яка зайнята цією нерухомістю і необхідна для її використання, навіть у тому випадку, коли земельна ділянка, на якому знаходяться орендовані будівлі або споруди, продається іншій особі;
- якщо термін оренди в договорі не визначений, то договір оренди рахується укладеним на невизначений строк;
- передача майна в оренду не є підставою для скасування прав третіх осіб на це майно. При укладанні договору оренди орендодавець зобов'язаний попередити орендаря про всі права третіх осіб на що здається в оренду майно (сервітут, право застави тощо). В іншому випадку орендар має право вимагати зменшення орендної плати або розірвання договору та відшкодування збитків.

Дійсний валовий дохід (ДВД) – це потенційний валовий дохід за вирахуванням витрат від недовикористання площ і при зборі орендної плати з додаванням інших доходів від нормального ринкового використання об'єкта нерухомості:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - В + \text{Ін}_д \quad (7.3)$$

де, ПВД – потенційний валовий дохід, (грошові одиниці);

$В$ – витрати від недовикористання площ, (грошові одиниці);

$\text{Ін}_д$ – інші доходи, (грошові одиниці).

Зазвичай ці втрати виражають у відсотках по відношенню до потенційного валового доходу. Втрати розраховуються за ставкою, визначеною для типового рівня управління на даному ринку, тобто за основу береться ринковий показник. Але це можливо тільки в умовах наявності значної інформаційної бази по порівнюваних об'єктах. У відсутності такої інформації для визначення коефіцієнта недовикористання оцінювач насамперед аналізує ретроспективну і поточну інформацію по оцінюваному об'єкту, тобто термін дії орендного договору за термінами дії, частоту їх переукладення, величину періодів між закінченням дії одного орендного договору і укладанням наступного (період, протягом якого одиниці об'єкта нерухомості вільні) і на цій основі розраховує коефіцієнт *недовикористання* ($K_{нд}$) об'єкта нерухомості:

$$K_{нд} = \frac{D_n \times T_c}{N_a} \quad (7.4)$$

де, D_n – частка одиниць об'єкта нерухомості, за якими протягом року перезаключаються договори;

T_c – середній період протягом якого одиниця об'єкта нерухомості вільна;

N_a – число орендних періодів у році.

Визначення коефіцієнта недовикористання здійснюється на базі ретроспективної і поточної інформації, відтак, для розрахунку ДВД отриманий коефіцієнт повинен бути скоригований з урахуванням можливого завантаження площ в майбутньому, що залежить від наступних чинників:

- загальноекономічної ситуації;
- перспектив розвитку регіону;
- стадії циклу ринку нерухомості;
- співвідношення попиту і пропозиції на оцінюваному регіональному сегменті ринку нерухомості.

Коефіцієнт завантаження ($K_{зв}$) залежить від різних типів нерухомості (готелей, магазинів, багатоквартирних будинків тощо). При експлуатації об'єктів нерухомості бажано підтримувати коефіцієнт завантаження на високому рівні, тому що значна частина операційних витрат являється постійною і незалежною від рівня завантаження:

$$K_{зв} = 1 - K_{нд} \quad (7.5)$$

де, $K_{нд}$ – коефіцієнт недовикористання об'єкта нерухомості.

Оцінювач робить поправку на втрати при збиранні платежів, аналізуючи ретроспективну інформацію по конкретному об'єкту з подальшим прогнозуванням даної динаміки на перспективу (залежно від перспектив розвитку конкретного сегмента ринку нерухомості в регіоні):

$$K_n = \frac{\Pi_a}{\text{ПВД}} \quad (7.6)$$

де, K_n – коефіцієнт втрат при зборі платежів;

Π_a – втрати при зборі орендних платежів;

ПВД – потенційний валовий дохід.

Використовуючи ретроспективну і поточну інформацію, оцінювач може розрахувати коефіцієнт недовикористання і втрат при зборі орендних платежів із подальшим коректуванням для прогнозування величини дійсного валового доходу:

$$K_{\text{ндп}} = \frac{\Pi_a + \Pi_{\text{нд}}}{\text{ПВД}} \quad (7.7)$$

де, $K_{\text{ндп}}$ – коефіцієнт недовикористання і втрат при зборі орендних платежів;

Π_a – втрати при збиранні орендної плати;

$\Pi_{\text{нд}}$ – втрати від недовикористання площ;

ПВД – потенційний валовий дохід.

Окрім втрат від недовикористання і при зборі орендних платежів необхідно врахувати інші доходи, які можна пов'язати з нормальним використанням цього об'єкта нерухомості з метою обслуговування, зокрема, орендарів (напр., дохід від здачі в оренду автомобільної стоянки, складу тощо), і не враховуються в орендну плату.

Чистий операційний дохід (ЧОД) – дійсний валовий дохід за мінусом операційних витрат (ОР) за рік (за винятком амортизаційних відрахувань):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \quad (7.8)$$

Операційні витрати – це витрати, необхідні для забезпечення нормального функціонування об'єкта нерухомості та виробництва дійсного валового доходу.

Операційні витрати прийнято ділити на:

- умовно-постійні;
- умовно-змінні, або експлуатаційні;

- витрати на заміщення, або резерви.

Розрахунок коефіцієнта капіталізації. Існує кілька методів визначення коефіцієнта капіталізації:

- з урахуванням відшкодування капітальних витрат (з коригуванням на зміни вартості активу);
- метод зв'язаних інвестицій, або техніка інвестиційної групи;
- метод прямої капіталізації.

Визначення коефіцієнта капіталізації з урахуванням відшкодування капітальних витрат.

Коефіцієнт капіталізації складається з двох частин:

- ❖ ставки прибутковості інвестиції (капіталу), що є компенсацією, яка повинна бути виплачена інвестору за використання грошових коштів з урахуванням ризику та інших факторів, пов'язаних з конкретними інвестиціями;
- ❖ норми повернення капіталу, тобто погашення суми початкових вкладень. Причому цей елемент коефіцієнта капіталізації використовують тільки до спрацьованої частини активів.

Ставка доходу на капітал будується методом кумулятивної побудови:

Безризикова ставка доходу + Премії за ризик + Вкладення у нерухомість + Премії за низьку ліквідність нерухомості + Премії за інвестиційний менеджмент.

Безризикова ставка прибутковості – ставка відсотка у високоліквідні активи, тобто це ставка, яка відображає фактичні ринкові можливості вкладення грошових коштів фірм і приватних осіб без будь-якого ризику на повернення.

Безризикова ставка використовується як базова, до якої додають решту (раніше перерахованих) складових – поправки на різні види ризику, пов'язані з особливостями оцінюваної нерухомості.

Вимоги до безрисквої ставки: прибутковість на найбільш ліквідні активи, для яких характерна відносно низька ставка прибутковості, але з гарантією повернення капіталу, і доступні для інвестора в якості альтернативного варіанту вкладень.

У процесі оцінки необхідно враховувати, що номінальні і реальні безризикові ставки можуть бути як гривневі, так і валютні. При перерахунку номінальної ставки в реальну і навпаки доцільно використовувати формулу американського економіста і математика І. Фішера:

$$R_n = R_p + J_{\text{інф}} \quad (7.9)$$

$$R_p = \frac{R_n - J_{\text{інф}}}{1 - J_{\text{інф}}} \quad (7.10)$$

де, R_n – номінальна ставка;

R_p – реальна ставка;

$J_{\text{інф}}$ – індекс інфляції (річний темп інфляції).

При розрахунку валютної безризикової ставки доцільно проводити коригування за допомогою формули Фішера з урахуванням індексу доларової інфляції, при визначенні гривневої безризикової ставки – індексу гривневої інфляції.

Важливо відзначити, що при використанні номінальних потоків доходів коефіцієнт капіталізації і його складові частини повинні бути розраховані в номінальному вираженні, а при реальних потоках доходів – в реальному вираженні. Для перетворення номінальних потоків доходів у реальні слід номінальну величину розділити на відповідний індекс цін, тобто відношення величини індексу цін за той рік, в якому очікуються грошові потоки, до індексу цін базового періоду.

Переклад гривневої ставки прибутковості в доларову ставку або навпаки можна зробити за допомогою наступних формул:

$$D_r = (1 + D_v) \times (1 + Kurs) - 1 \quad (7.11)$$

$$D_v = (1 + D_r) \times (1 + Kurs) - 1 \quad (7.12)$$

де, D_r, D_v – гривнева або валютна дохідна ставка;

$Kurs$ – темп валютного курсу, %.

Розрахунок різних складових премії за ризик:

- надбавка за низьку неліквідність. При розрахунку даної складової враховується неможливість негайного повернення вкладених в об'єкт нерухомості інвестицій, і вона може бути прийнята на рівні доларової інфляції за типовий час експозиції подібних оцінюваному об'єкту на ринку;
- надбавка за ризик вкладення в нерухомість. В даному випадку враховується можливість випадкової втрати споживчої вартості об'єкта, і надбавка може бути прийнята в розмірі страхових відрахувань по страхових компаніях вищої категорії надійності;
- надбавка за інвестиційний менеджмент. Чим більш ризиковані складні інвестиції, тим більше компетентного управління вони потребують. Надбавку за інвестиційний

менеджмент доцільно розраховувати з урахуванням коефіцієнта недовантаження і втрат при зборі орендних платежів.

Коефіцієнт капіталізації включає ставку доходу на інвестиції та норму повернення капіталу. Якщо сума капіталу, вкладеного в нерухомість, залишиться незмінною і буде вертатися при її перепродажі, немає необхідності в розрахунку норми повернення.

Якщо прогнозується зміна у вартості активу, то виникає необхідність обліку в коефіцієнті капіталізації, повернення основної суми капіталу (процесу рекапіталізації). Норма повернення капіталу в деяких джерелах називається *коефіцієнтом рекапіталізації*. Для повернення первісних інвестицій частина чистого операційного доходу відкладається в фонд відшкодування з процентною ставкою U_r – ставка відсотка для рекапіталізації.

Існують три способи відшкодування інвестованого капіталу:

- прямолінійний метод повернення капіталу (метод Ринга);
- повернення капіталу по фонду відшкодування та ставкою доходу на інвестиції (метод Інвуда). Його іноді називають ануїтетним методом;
- повернення капіталу по фонду відшкодування за беризиковою ставкою проценту (метод Хоскольда).

Отже, специфіка методу капіталізації доходів полягає у наступному:

- в поточну вартість перекладається ЧОД за один часовий період;
- не розраховується ціна реверсії;
- коефіцієнт капіталізації розраховується для нерухомості трьома методами: методом ринкової вичавки, методом визначення коефіцієнта капіталізації з урахуванням заміщення капітальних витрат, методом зв'язаних інвестицій.

Переваги методу капіталізації доходів полягають в тому, що цей метод безпосередньо відображає ринкову кон'юнктуру, так як при його застосуванні аналізуються з точки зору співвідношення доходу і вартості, як правило, велика кількість угод з нерухомістю, а також при розрахунку капіталізується дохід, складається звіт про доходи, основний принцип побудови якого – пропозиції про ринковий рівень експлуатації нерухомості.

Завдання

1. Земельна ділянка під будівництво та обслуговування столярного цеху площею 2173 м², розташована за адресою Львівська область, Сколівський район, м. Сколе, вул. Лісова. Ділянка складної конфігурації (багатокутник). Рельєф ділянки рівнинний. Заболочення відсутнє. Інженерно-геологічні умови задовільні. Небезпечні природні явища не виявлені. Ділянка вільна, тут ростуть поодинокі чагарники. На ділянці знаходиться руїна колишньої будівлі. Земельна ділянка розташована у зоні житлової та громадської забудови. Розрахуйте вартість земельної ділянки методичним підходом, що базується на капіталізації чистого операційного доходу.

2. Земельна ділянка для будівництва та обслуговування складських приміщень площею 4800 м², розташована за адресою Львівська область, Городецький район, на території Бартатівської сільської ради. Ділянка простої конфігурації. Рельєф ділянки рівнинний. Заболочення відсутнє. Інженерно-геологічні умови задовільні. Небезпечні природні явища не виявлені. Ділянка вільна, тут ростуть поодинокі дерева та чагарники. На ділянці знаходиться руїна колишньої будівлі. Земельна ділянка розташована в зоні промислової забудови. Розрахуйте вартість земельної ділянки методичним підходом, що базується на капіталізації чистого операційного доходу.

3. Земельна ділянка площею 0,0098 га, надана Дублінській Любові Дмитрівні в оренду для обслуговування магазину, розташована за адресою: с. Поплавники Демешківської сільської ради, вул. Шевченка 19а Галицького району Івано-Франківської області. Земельна ділянка має прямокутну конфігурацію, рівнинний рельєф. Висота залягання ґрунтових вод менше 1,5-2 м. З усіх сторін земельна ділянка межує із землями запасу сільської ради. Земельна ділянка забудована і прилягає до дороги з твердим покриттям, до ділянки є можливість підведення комунікації для забезпечення об'єкту нерухомості електро-, газо-, водопостачанням і телефоном. Розрахуйте вартість земельної ділянки методичним підходом, що базується на капіталізації чистого операційного доходу.

Рекомендована література

1. Грязнова А. Г. Оцінка нерухомості: підручник / за ред. А. Г. Грязнова, М. А. Федотової. К. : Фінанси і статистика, 2004. 493 с.
2. Котик З. Нерухоме майно та методи його оцінки: навчальне видання / З. Котик. Львів: Каменярь, 2002. 95 с.
3. Кучеренко В. Р. Оцінка бізнесу та нерухомості : навчальний посібник / В. Р. Кучеренко, Я. П. Квач, Н. В. Сементина, В. О. Улибіна. К. : Центр учбової літератури, 2009. 200 с.
4. Методичні рекомендації для виконання практичних робіт з дисципліни «Оцінка забудованих земельних ділянок» / укладачі: О. Ф. Ковалишин, О. С. Малахова, З. Р. Рижок. Львів. ЛНАУ, 2015. 64 с.
5. Оцінка земель: підручник / М.Г. Ступень, О.Я. Микула, С.С. Радомський та ін.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. К. : Агроосвіта, 2014. 373 с.
6. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навчальний посібник / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. К. : Центр учбової літератури, 2009. 434 с.

ПРАКТИЧНА РОБОТА №8

Тема: Порядок проведення експертної оцінки земельних ділянок та складання звіту.

Мета: виробити у студентів загальні компетентності щодо законодавчо-визначеного порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок та особливостей складання звіту і формування висновку про вартість об'єкта оцінки.

Теоретичні засади

Державний комітет України по земельних ресурсах у 2003 році затвердив «Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» (Наказ №2 від 09.01.2003 р., із змінами, внесеними відповідно до Наказу №80 від 22.03.2004 р.).

Порядок застосовується для проведення експертної грошової оцінки під час укладання цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, передусім для цілей справляння державного мита, окрім угод оренди, дарування та довічного утримання.

Проведення експертної грошової оцінки складається з таких етапів:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку.

Обстеження земельної ділянки та вивчення актуальної ситуації на ринку землі передбачає попереднє ознайомлення із ситуацією щодо об'єкта оцінки, а також визначення мети оцінки для складання завдання на проведення оцінки й укладання угоди (договору) на її

проведення та обстеження і вивчення ситуації на ринку під час проведення оцінки.

- ✓ Попереднє вивчення ситуації передбачає обстеження об'єкта оцінки та визначення виду вартості (ринкової, заставної, страхової, для бухгалтерського обліку, інвестиційної, ліквідаційної, спеціальної тощо).
- ✓ Обстеження об'єкта оцінки включає огляд земельної ділянки або її частини та вивчення наявної правової, технічної та кадастрової документації щодо місця розташування земельної ділянки, її правового статусу, меж та розміру, складу угідь та земельних поліпшень, існуючого функціонального використання, а також визначення оцінюваних прав щодо земельної ділянки.
- ✓ Визначення виду вартості земельної ділянки здійснюється на основі встановленої мети оцінки та умов майбутньої угоди.

На даному етапі суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання повинен переконатися в тому, що він володіє щодо оцінюваного об'єкта достатнім обсягом інформації. У разі необхідності заявити замовнику оцінки про додаткове залучення до участі в її проведенні інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб'єктів підприємницької діяльності. Може відмовитися від проведення оцінки у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм примусу.

Договором може бути обумовлено проведення експертом оцінки конкретного об'єкта оцінки, декількох об'єктів оцінки або довгострокове обслуговування замовника за його заявами.

- ✓ Завдання на оцінку повинно включати визначення об'єкта оцінки, мету оцінки, вид вартості і його визначення; дату оцінки; узгоджені джерела інформації та дату й умови її надання; обсяг і ступінь необхідного обстеження земельної ділянки та її поліпшень; перелік припущень та умов, що обмежують використання результатів оцінки, форму представлення результатів оцінки тощо.

Істотними умовами договору є зазначення об'єкта оцінки; мети оцінки; виду вартості, що підлягає визначенню; дати оцінки та строку виконання робіт; розміру і порядку оплати робіт; права та обов'язки сторін договору; умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки та інформації, використаної під час виконання

оцінки; відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору; порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів та ін. істотні умови, які можуть бути передбачені законодавством або за згодою сторін (форму договору представлено у *дод. Б1-Б3*).

Договір на проведення оцінки укладають в письмовій формі. Він може бути як двостороннім, так і багатостороннім. У випадку укладання багатостороннього договору, окрім замовника оцінки стороною договору може бути особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник.

Розмір та порядок оплати робіт з оцінки майна визначають за домовленістю сторін або у випадку відбору суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах – за результатами конкурсу. Не допускається встановлення у договорі розміру оплати робіт як частки від вартості майна, яке оцінюється.

Вартість робіт з експертної грошової оцінки визначаються за домовленістю сторін і підтверджується кошторисом.

Кінцеві розрахунки за проведену експертну грошову оцінку проводяться після підписання сторонами Акта виконаних робіт (взірець наведено у *дод. В*).

- ✓ Збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки, має бути спрямований на одержання обґрунтованого висновку щодо вартості об'єкта оцінки.

Для цього використовується інформаційна база, встановлена пунктом 4 «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року N 1531 (1531-2002-п).

Під час аналізу та обґрунтування висновку оцінювач може отримувати дані, що виходять за рамки його фахової компетенції, які отримані від спеціалістів у відповідних галузях.

- ✓ Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки ґрунтується на аналізі ринку нерухомості, що склався в районі розташування земельної ділянки, і передбачає встановлення можливих варіантів використання земельної ділянки, що оцінюється.

Можливі варіанти використання встановлюються, виходячи з фізичних характеристик земельної ділянки, дозволених видів використання, характеру та рівня поліпшень у районі розташування земельної ділянки.

- ✓ Вибір та обґрунтування методичних підходів здійснюється на підставі положення земельних ділянок за обраними варіантами використання на ринку нерухомості.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективно використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу, застосовується методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або іншого використання, застосовується методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу.

Для поліпшених земельних ділянок застосовується методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Відповідно до положення об'єкта оцінки на ринку може застосовуватись поєднання методичних підходів.

- ✓ Визначення вартості земельної ділянки передбачає використання за обраними методичними підходами одного чи декількох методів оцінки.
- ✓ Формулювання остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки здійснюється на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів та ринкових даних.

Результати роботи з оцінки оформляються у вигляді письмового документа – звіту про оцінку, що містить висновок про вартість об'єкта оцінки, розкриває зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки земельних ділянок.

Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Зміст звіту має відповідати п. 50 «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року N1531 (1531-2002-п). Взірець титульної сторінки та змісту звіту представлено у *дод. Г1 і Г2*.

Звіт про оцінку земельних ділянок може складатися у повній чи у стислій формі.

Звіт про оцінку земельних ділянок, що складається у повній формі, повинен містити:

- опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;

- дату оцінки та дату завершення складення звіту, а у разі потреби – строк дії звіту та висновку про вартість об'єкта оцінки відповідно до вимог законодавства;
- мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду – відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та об'єктивності оцінки майна і висновку про його вартість;
- висновок про вартість об'єкта оцінки;
- додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби – інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

Звіт про оцінку земельних ділянок дозволяється складати у стислій формі у разі доопрацювання (актуалізації) оцінки об'єкта оцінки на нову дату оцінки, а також в інших випадках, визначених відповідними національними стандартами.

Відповідними національними стандартами можуть передбачатися додаткові вимоги до змісту звіту про оцінку земельних ділянок у стислій формі.

Звіт про оцінку земельної ділянки та додатки до нього готуються не менш як у двох примірниках, один з яких зберігається в оцінювача, а інші видаються замовнику після реєстрації в книзі обліку виданих документів.

До звіту додаються відповідні розрахунки.

У випадку, коли для експертної грошової оцінки земельної ділянки було використано методичний підхід, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у звіті зазначають чинники, за якими проводилося порівняння та величини поправок у ціні продажу земельних ділянок, відібраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінювалася.

Якщо для експертної грошової оцінки земельної ділянки було використано методичний підхід, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки у звіті зазвичай відображають:

- Розрахунок річного доходу від ефективного використання земельної ділянки із урахуванням обтяжень та обмежень;
- величину ставки капіталізації стосовно конкретної земельної ділянки.

Якщо для експертної грошової оцінки земельної ділянки було застосовано методичний підхід, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, тоді у звіті відображається рівень цін продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, які склалися на ринку.

Термін чинності звіту становить 1 рік з дати оцінки.

Підготовлений звіт про експертну грошову оцінку земельних ділянок рецензують відповідно до норм діючого законодавства.

Завдання

1. На основі опрацювання теоретичних засад даної практичної роботи складіть ЛОС (логічно-опорну схему) обов'язкових етапів проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

2. На підставі аналізу матеріалів звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки (*матеріали надає викладач*), що відводиться для продажу на земельних торгах необхідно описати:

- підходи до оцінки земельної ділянки;
- методичні підходи експертної грошової оцінки;
- коротку характеристику об'єкта оцінки та загальні відомості про земельні ділянку;
- визначення оцінної вартості земельної ділянки
- узгоджені результати розрахунків оціночної вартості земельної ділянки
- висновок про оціночну вартість земельної ділянки

Рекомендована література

1. Закон України «Про оцінку земель» [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
2. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
3. Методичні рекомендації для виконання практичних робіт з дисципліни «Оцінка забудованих земельних ділянок» / укладачі: О. Ф. Ковалишин, О. С. Малахова, З. Р. Рижок. Львів. ЛНАУ, 2015. 64 с.
4. Наказ Держкомзему від 09.01.2003 № 2 “Про Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок”. [Електронний ресурс] Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text>
5. Оцінка земель: підручник / М.Г. Ступень, О.Я. Микула, С.С. Радомський та ін.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. К. : Агроосвіта, 2014. 373 с.

ТЕЗАУРУС ОСНОВНИХ ТЕРМІНІВ І ПОНЬЯТЬ

Альтернативне використання – можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.

Будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучих та огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

Вартість – суспільно визнаний еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки (за яку може бути здійснений обмін об'єкта оцінки) на дату оцінки.

Вартість реверсії – вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним

Вбудовано-прибудовані приміщення – приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина – прибудованою.

Грошовий потік – сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки.

Дата оцінки - дата, станом на яку проведено процедуру оцінки та визначено вартість об'єкта оцінки.

Дата продажу – один з основних елементів порівняння зіставлених продаж. Для внесення поправки на дану характеристику в ціну продажу об'єкта-аналога необхідно знати тенденції зміни цін на ринку нерухомості з плином часу.

Дисконтування – визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє.

Дисконтування – визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє.

До будівель відносяться: житлові будівлі, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти та т. ін. (Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000).

Економічний (зовнішній) знос – знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Житлова нерухомість – житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них (ст. 379 ЦК України).

Житлове приміщення – опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання (Державні будівельні норми України. ДБН В.2.2-15-2005 від 18.05.2005 № 80).

Житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання (ст. 380 ЦК України).

Залишковий строк економічного життя земельних поліпшень – строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень.

Звіт про оцінку об'єктів майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання відповідно до договору. Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна та скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Земельні поліпшення – зміна якісних характеристик земельної ділянки унаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або проведення робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо).

Знос (знецінення) – втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним.

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав – встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього.

Інвестиційна вартість – вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки.

Інвестиційна мотивація визначається аналогічними мотивами інвесторів, аналогічним найкращим і найбільш ефективним використанням об'єктів, ступенем зносу будівлі.

Індивідуальний (садибний) житловий будинок – будівля капітальна споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, поверховість якої не повинна перевищувати чотирьох поверхів, призначена для постійного у ній проживання та яка складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень.

Інженерні споруди – це об'ємні, площинні або лінійні наземні, надземні або підземні будівельні системи, що складаються з несучих та в окремих випадках огорожувальних конструкцій і призначені для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення устаткування, матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів та ін. До інженерних споруд відносяться: транспортні споруди (залізниці, шосейні дороги, злітно-посадкові смуги, мости, естакади тощо), трубопроводи, та комунікації, дамби, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди та ін.

Існуюче використання – фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки.

Капіталізація – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація може здійснюватися із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація чи дисконтування).

Капіталізація – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання.

Квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придбане для постійного у ньому проживанні (ч. 1 ст. 382 ЦК України).

Кондомініум – це специфічна форма володіння нерухомістю (на праві спільної сумісної власності) при якій особа володіє не тільки житловими приміщеннями але і певною часткою нежитлових приміщень головною метою якої є покращення утримання будинку, використання платежів мешканців на утримання того будинку в якому вони проживають.

Медіанне значення скоригованих цін продажу – середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін продажу об'єктів, обраних для порівняння.

Модальне значення скоригованих цін продажу – найбільш поширене значення цін продажу об'єктів, обраних для порівняння.

Надлишкове майно – майно, що не використовується у господарській діяльності підприємства і максимальна цінність якого досягається внаслідок відчуження.

Надлишкове поліпшення нерухомого майна – результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких не призведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки та (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) та приростом ринкової вартості, що зумовлений такими витратами.

Найбільш ефективне використання земельної ділянки – фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень відповідно до законодавства, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання.

Невід'ємне поліпшення нерухомого майна – результати заходів, спрямованих на покращення фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до

зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень.

Нежилі приміщення – приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Незалежність суб'єктів угоди – угоди, що укладаються не за ринковою ціною і дані по ним не можуть використовуватись для порівняння, якщо покупець і продавець: перебувають у родинних відносинах, є представниками холдингу і незалежної дочірньої компанії, мають іншу взаємозалежність і взаємозацікавленість, угоди здійснюються з об'єктами, обтяженими заставою або іншими зобов'язаннями, займаються продажем майна померлих осіб, займаються продажем з метою уникнути відчуження заставленого майна тощо.

Об'єкти незавершеного будівництва – будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані.

Обмежений ринок – ринок, на якому конкуренція серед продавців та покупців відсутня зовсім або обмежена.

Оцінка права оренди земельної ділянки або користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (далі - користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію) ґрунтується на попередньому визначенні ринкової вартості земельної ділянки.

Прибудовані приміщення – приміщення, що прибудовані до основної будівлі та мають з нею хоча б одну спільну стіну.

Реверсія – очікувана вартість земельної ділянки в період, що настає за прогнозом.

Садива – земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями (ст. 381 ЦК України).

Споруди – це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт.

Ставка дисконту – коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості, виходячи з грошових потоків, які

прогнозуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування.

Ставка дисконту – коефіцієнт, який застосовують для визначення поточної вартості об'єкта, виходячи з грошових потоків, які прогнозуються на майбутнє, за умови їх зміни упродовж періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в післяпозиковий період, відповідно до якої на дату оцінки покупець може інвестувати кошти у придбання об'єкта оцінки з урахуванням компенсації всіх своїх ризиків, зв'язаних з інвестуванням.

Ставка капіталізації – коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта, виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому.

Ставка капіталізації – коефіцієнт, який застосовують для визначення вартості об'єкта, виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним упродовж визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення; ставка капіталізації – коефіцієнт, за допомогою якого рентний або чистий операційний дохід перераховується в поточну вартість об'єкта оцінки.

Строк економічного життя земельних поліпшень – період, протягом якого дохід, що отримується або передбачається отримати від земельних поліпшень, перевищує операційні витрати, пов'язані з отриманням цього доходу. Строк економічного життя земельних поліпшень відображає строк, протягом якого витрати на підтримання земельних поліпшень у придатному для експлуатації стані є такими, що скуповуються.

Термін експозиції – час, який об'єкт знаходиться на ринку. Термін експозиції відрізняється для різних сегментів ринку і залежить неабиякою мірою від якості об'єктів.

Фактичний вік земельних поліпшень – період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки.

Фізичний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки.

Функціональний аналог – нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки.

Функціональний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.

Чистий операційний дохід – прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми.

Чистий операційний дохід – різниця між доходом від орендних платежів за землю та (або) її поліпшення, який визначається попитом на ринку, та щорічними витратами на утримання і експлуатацію земельної ділянки та її поліпшення.

ДОДАТКИ

ЗВІТ

про експертну грошову оцінку земельної ділянки що відводиться для продажу на земельних торгах і знаходиться за адресою:
м. Київ, Оболонський район, вулиця Куренівська, 27а,
загальною площею 12 088 м²,
для будівництва, експлуатації та обслуговування автотранспортного підприємства з автосалоном, виставковими приміщеннями та прибудованою станцією техобслуговування з офісними приміщеннями

Розділ 4. Характеристика об'єкта оцінки

Об'єктом оцінки є земельна ділянка , що продається у власність на земельних торгах.

Згідно з висновками земельного відділу загальна площа земельної ділянки, яка пропонується до викупу складає 12 088 м² .

Земельна ділянка розташована за адресою: м . Київ, Оболонський р-н, вул. Куренівська, 27а .

Об'єкт оцінки на дату обстеження являє собою земельну ділянку, вільну від забудови.

Відповідно до адміністративно-територіального зонування об'єкт віднесений до серединного району.

Серединний район являє собою масив , із високою щільністю населення розвинутою соціальною інфраструктурою, представленою в наступному обсязі - транспортні магістралі, торгівельно-розважальні заклади, учбові заклади.

Оточення оцінюваної земельної ділянки, характеризується періодом рівноваги в розвитку.

Основна забудова багатоповерхова. Тип землекористування визначений і стабільний. У межах пішохідної досяжності від об'єкта оцінки розташовані зупинки громадського транспорту, представлені автобусними маршрутами. Земельна ділянка безпосередньо примикає до автодороги.

Земельна ділянка межує:

- на півночі - землі міської ради, не надані у власність чи користування;

- на сході - землі міської ради , не надані у власність чи користування;

- на півдні - землі ЗАТ «Термінал»; землі містської ради, не надані у власність чи користування;

- на заході - землі міської ради, не надані у власність чи користування.

Земельна ділянка має складну форму. Площа оцінюваної земельної ділянки визначена в 12 088 м².

В геоморфологічному відношенні земельна ділянка характеризується рівнинним рельєфом.

Інженерно-геологічні умови задовільні. Небезпечні природні явища не виявлені.

Доступ автотранспорту до об'єкту оцінки забезпечується під'їзним шляхом з твердим покриттям.

Вулиця, до якої примикає оцінювана земельна ділянка, має тверде покриття та забезпечена наступними інженерними комунікаціями: електропостачання, газопостачання, водопостачання.

Централізовані мережі каналізації, водопостачання в межах ділянки присутні.

Додаток Б1

Форма договору на проведення експертної грошової оцінки
земельної ділянки

ДОГОВІР _____
на проведення експертної оцінки земельної ділянки
“ ” _____ 201_р . Місто _____

Ми, що нижче підписалися _____
(назва юридичної особи, яка проводить оцінку)

іменоване в подальшому «Виконавець», в особі _____
(посада, прізвище, ім'я та по батькові керівника)

діючого на підставі повноважень, наданих _____
(назва установчого документа)

з однієї сторони та _____
(назва підприємства замовника)

в особі _____
(посада, прізвище та ініціали керівника підприємства)

який діє на підставі _____
(назва установчого документа)

іменований як «Замовник» з другої сторони, уклали цей договір про таке:

Предмет договору

Замовник доручає, а Виконавець в межах договірної ціни відповідно до
проектно-кошторисної документації приймає на себе виконання експертної
(визначення _____ на _____ з _____)
вид вартості дата оцінки мета оцінки

грошової оцінки земельної ділянки, яка розташована за адресою:

(повна адреса місця розташування земельної ділянки)

Вартість робіт

Загальна вартість робіт визначається кошторисною вартістю і затвер-
джується цим договором, і становить _____ грн.
(сума прописом, у гривнях)

Договірна ціна є динамічною і може бути переглянута за таких умов:

- зміна обсягів і складу робіт;
- подорожчання, спричинене інфляційними процесами;
- прийняття нових законодавчих чи нормативних актів, що впливають на вартість робіт;
- суттєва відмінність фактичних умов виробництва від проектних, передбачити, які під час узгодження ціни Виконавець не міг.

Перегляд договірної ціни викладають в письмовій формі та підписують сторони у встановленому порядку.

Відповідальність та звільнення від неї

У разі затримки приймання виконаних робіт з вини Замовника він сплачує Виконавцю за кожен день затримки пеню в розмірі 0,05% від договірної ціни, але не більше 10% ціни Договору.

За порушення термінів розрахунків за виконані роботи відповідно до п. 9 цього Договору Замовник сплачує Виконавцю пеню в розмірі подвійної ставки НБУ від суми основного боргу за кожен день такого протермінування.

При затримці виконання та здачі робіт передбачених цим Договором Виконавець сплачує Замовнику пеню в розмірі 0,05% від договірної ціни робіт.

Виплата штрафних санкцій не звільняє сторони від виконання зобов'язань за Договором.

Усі майнові претензії Сторони вирішують шляхом переговорів. У випадку недосягнення згоди спірне питання може бути передане на розгляд Арбітражного суду у встановленому законодавством порядку.

Сторони звільняються від матеріальної відповідальності на період дії форс-мажорних обставин, якщо такі будуть мати місце під час виконання зобов'язань за даним Договором.

У разі виникнення форс-мажорних обставин, сторона, для якої такі обставини наступили, зобов'язана повідомити про це іншу сторону протягом п'яти робочих днів з дня виникнення таких обставин.

Доказом форс-мажорних обставин є довідка, видана уповноваженим на те органом.

Суперечки, що можуть виникнути з цього договору, вирішуються в установленому чинним законодавством порядку.

Порядок здавання-приймання робіт

Замовник не має права до підписання Акта приймання виконаних робіт використовувати матеріали (звіт) експертної оцінки земельної ділянки.

Після завершення робіт Замовнику передаються такі матеріали:
- звіт про експертну оцінку земельної ділянки (1 примірник), який відповідає чинному законодавству (інструкція Держкомзему).

Інші умови договору

Цей Договір набуває чинності з дати надходження авансових платежів на рахунок Замовника і діє на період виконання сторонами своїх зобов'язань відповідно до цього Договору та чинних додатків до нього.

Цей договір складено в двох примірниках, що мають однакову юридичну силу.

Один примірник залишається у Виконавця, другий передається Замовнику.

Усі зміни та доповнення до цього Договору є чинними, якщо їх викладено в письмовій формі та підписано повноважними представниками сторін.

Юридичні адреси та реквізити сторін	
Замовник:	Виконавець:
_____	_____
(назва підприємства замовника)	(назва підприємства виконавця)
_____	_____
(адреса)	(адреса)
_____	_____
тел.: _____, факс: _____	тел.: _____, факс: _____
р/р _____	р/р _____
_____	_____
(назва установи банку, відділення)	(назва установи банку, відділення)
МФО _____ код ЗКПО _____	МФО _____ код ЗКПО _____
<i>Керівник підприємства</i>	<i>Керівник підприємства</i>
: _____	: _____
(підпис) (ініціали, прізвище)	(підпис) (ініціали, прізвище)
М.П. _____	М.П. _____

<p>А К Т про виконанні роботи згідно з договором № _____ від "____" _____ 20__ р. "____" _____ 2001 р. місто _____</p>	
<p>Ми, що нижче підписалися, Виконавець:</p> <p>_____ (назва юридичної особи, яка проводить оцінку)</p> <p>в особі _____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові керівника)</p> <p>з однієї сторони та Замовник:</p> <p>_____ (назва підприємства Замовника)</p> <p>_____ з другої сторони,</p> <p>в особі _____ (посада керівника, прізвище та ініціали)</p> <p>склали цей акт про наступне:</p>	
<p>1. Виконавець вчасно виконав у повному обсязі роботи згідно з договором № _____ від "____" _____ 200__ р. з експертної грошової оцінки земельної ділянки, якою користується, _____ (назва підприємства) що розташована за адресою _____ (адреса місця розташування земельної ділянки)</p>	
<p>2. Звіт про експертну оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення відповідає усім вимогам Держкомзему України та чинному законодавству, містить всю інформацію про застосовані методи оцінки, обґрунтування найбільш ефективного використання земельної ділянки та її оцінну вартість.</p> <p>3. Як результат проведених робіт підготовлено звіти про експертну оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення — три примірники. Два примірники передають замовнику, третій залишається у виконавця.</p> <p>4. Роботи виконано в повному обсязі, зауважень і претензій немає.</p> <p>5. Вартість виконаних робіт становить _____ грн (_____)</p>	
<p>6. Цей акт є підставою для проведення взаємних кінцевих розрахунків і платежів між Виконавцем і Замовником.</p>	
<p>Замовник:</p> <p>_____ (назва підприємства Замовника)</p>	<p>Виконавець:</p> <p>_____ (назва підприємства Виконавця)</p>
<p>Керівник _____ / _____ /</p>	<p>Керівник _____ / _____ /</p>
<p>М.П. _____</p>	<p>М.П. _____</p>



ЗВІТ

**ПРО ЕКСПЕРТНУ
ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**
*що відводиться для продажу на земельних торгах
і знаходиться за адресою:
м. Київ, Оболонський р-н, вул. Куренівська, 27а,
загальною площею 12 088 м²,
для будівництва, експлуатації та обслуговування
автотранспортного підприємства з автосалонем,
виставковими приміщеннями та прибудованою станцією
техобслуговування з офісними приміщеннями*

Директор



КИЇВ 2013 р.

Г.В. Васцько

ЗМІСТ

	Стор.
1. <i>Резюме</i>	3
2. <i>Загальні положення</i>	4
2.1. <i>Нормативно-правова база</i>	4
2.2. <i>Використана література і методична база</i>	5
2.3. <i>Постановка задачі</i>	5
2.4. <i>Дата оцінки і вид вартості</i>	5
2.5. <i>Матеріали надані замовником</i>	6
2.6. <i>Інформація про експерта</i>	6
2.7. <i>Сертифікат якості оцінки</i>	7
3. <i>Підходи до оцінки земельної ділянки</i>	9
3.1. <i>Загальні принципи</i>	9
3.2. <i>Методика грошової оцінки</i>	10
3.3. <i>Методичні підходи експертної грошової оцінки</i>	11
4. <i>Характеристика об'єкта оцінки</i>	15
4.1. <i>Загальні відомості про земельну ділянку</i>	15
4.2. <i>Опис обтяжень і обмежень та визначення можливих варіантів використання земельної ділянки</i>	18
4.2.1. <i>Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки</i>	18
5. <i>Грошова оцінка земельної ділянки</i>	21
6. <i>Визначення оціночної вартості земельної ділянки</i>	22
6.1. <i>Метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок</i>	22
6.2. <i>Метод залишку між дисконтованим доходом від передбаченого використання та дисконтованими витратами, пов'язаними зі змінами характеру використання</i>	26
6.3. <i>Визначення ставки капіталізації</i>	27
6.4. <i>Метод капіталізації земельної ренти</i>	29
6.4.1. <i>Дані про орендовані земельні ділянки</i>	29
6.4.2. <i>Визначення потенційного рентного доходу</i>	29
6.4.3. <i>Визначення вартості методом капіталізації земельної ренти</i>	29
7. <i>Основні передумови проведення оцінки</i>	31
8. <i>Узгодження результатів розрахунків оціночної вартості земельної ділянки</i>	31
9. <i>Висновок про оціночну вартість земельної ділянки</i>	31
<i>Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки</i>	33
<i>Додатки</i>	36

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

**Кирильчук Андрій,
Паньків Зіновій,
Малахова Світлана**

**НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ
ДО ВИКОНАННЯ ПРАКТИЧНИХ РОБІТ З КУРСУ
«ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ»**

Для студентів бакалаврів і магістрів
зі спеціальності 103 Науки про Землю,
галузі знань 10 Природничі науки, освітньо-професійних програм:
«Ґрунтознавство та експертна оцінка земель»
і «Прикладне ґрунтознавство та оцінка земель»

Текст подано в авторському редагуванні

Комп'ютерне верстання *Л. Семенович*

Формат 60×84/16. Умовн. друк. арк. 4,76.
Тираж 50 прим. Зам. №

Львівський національний університет імені Івана Франка,
вул. Університетська, 1, м. Львів, 79000

С в і д о ц т в о

про внесення суб'єкта видавничої справи
до Державного реєстру видавців, виготівників
і розповсюджувачів видавничої продукції.

Серія ДК №3059 від 13.12.2007 р.