

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ВОЛИНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЛЕСІ УКРАЇНКИ**

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

На правах рукопису

ГРОНЦ ОЛЕКСАНДР ОЛЕКСАНДРОВИЧ

**МЕТОДИКА ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА
ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ**

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій
Освітня програма Геодезія та землеустрій
Робота на здобуття другого (магістерського) освітнього рівня

Науковий керівник:
Волошин Володимир Ульянович
кандидат технічних наук, доцент

РЕКОМЕНДОВАНО ДО ЗАХИСТУ
Протокол №
засідання кафедри геодезії,
землевпорядкування і кадастру
Від . . 2024 р.

Завідувач кафедри
д.т.н., проф. А.В. Уль _____

Луцьк – 2024

Анотація

Гронц О.О. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Кваліфікаційна робота на правах рукопису. ВНУ імені Лесі Українки, МОН України, Луцьк, 2024. 63 с.

У магістерській роботі розглянуто концепцію формування ринку землі в Україні, а також умови та фактори ціноутворення. Проаналізовано основні методи оцінки земельних ділянок, а саме: зіставлення продажів, економічний, співвіднесення, капіталізації земельної ренти, інвестиційний метод, залишку для землі, розподілення доходу, розвитку. Проаналізовано ринок земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в м. Горохів, який дає можливість зрозуміти механізм дії ринкових факторів на вартість нерухомості.

Проведено експертну оцінку земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі із застосуванням методів залишку для землі та методу розподілення доходу. Встановлено, що найбільш ефективним методом експертної оцінки земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в м. Горохів є метод розподіленого доходу.

Ключові слова: грошова оцінка, земельна ділянка, ринок нерухомості, ринкова вартість землі, експертна грошова оцінка землі, метод розподіленого доходу, метод залишку для землі.

Annotation

Gronz O.O. Methodology of expert monetary evaluation of land parcels for the construction and maintenance of commercial buildings. Qualification work on the rights of the manuscript. Lesya Ukrainka National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Lutsk, 2024. 63 p.

The master's thesis examines the concept of land market formation in Ukraine, as well as the conditions and factors of pricing. The main methods of

land valuation are analysed, such as: sales comparison, economic, correlation, capitalisation of land rent, investment method, land balance, income distribution, development. The market of land parcels for construction and maintenance of trade buildings in the city of Horokhiv is analysed, which provides an opportunity to understand the mechanism of influence of market factors on the value of real estate.

An expert assessment of land parcels for the construction and maintenance of trade buildings was carried out using the methods of land residual and income distribution. It has been established that the most effective method of expert evaluation of land parcels for the construction and maintenance of trade buildings in the city of Horokhiv is the method of distributed income.

Keywords: *monetary valuation, land parcel, real estate market, market value of land, expert monetary valuation of land, distributed income method, residual method for land.*

Зміст

	Стор.
ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	10
1.1. Земля як базова складова та особливий об'єкт ринку нерухомості	10
1.2. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок.....	13
1.2.1. Метод зіставлення продажів	15
1.2.2. Економічний метод	16
1.2.3. Метод співвіднесення	17
1.2.4. Метод капіталізації земельної ренти	17
1.2.5. Інвестиційний метод	18
1.2.6. Метод залишку для землі.....	18
1.2.7. Метод розподілення доходу	24
1.2.8. Метод розвитку.....	26
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ	27
2.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки	27
2.2. Основні техніко-економічні показники об'єкта оцінки.....	32
РОЗДІЛ 3. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ..	36
3.1. Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки.....	36
3.2. Розрахунок вартості земельної ділянки методом залишку для землі.....	39
3.2.1. Визначення потенційного валового доходу	40
3.2.2. Визначення ефективного валового доходу.....	41
3.2.3. Визначення чистого операційного доходу	42
3.2.4. Розрахунок ставки дисконту та капіталізації методом кумулятивної побудови	42
3.2.5. Визначення відновної вартості будівель.....	48

3.2.6	Визначення дійсної вартості будівель.....	50
3.2.7.	Визначення прибутку забудовника та витрат на фінансове обслуговування.....	51
3.2.8.	Витрати на облаштування земельної ділянки під приміщенням магазину.....	52
3.2.9.	Розрахунок ставки капіталізації для землі.....	52
3.2.10.	Визначення вартості земельної ділянки.....	52
3.3.	Розрахунок вартості земельної ділянки методом розподілення доходу.....	53
3.4.	Узгодження результатів оцінки.....	55
	ВИСНОВКИ.....	57
	СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	60

ВСТУП

Земля є унікальним товаром, відносно якого завжди існує суперечність, щодо його вартості: між власником землі та місцевими органами влади – коли мова йде про оподаткування; між покупцем та продавцем – коли здійснюються майнові операції; між місцевими органами влади та землекористувачем – коли визначається розмір компенсації тощо.

Саме тому чи не найголовніше місце в економічному регулюванні земельних відносин посідає земельнооціночна діяльність. Визначення реальної, справедливої ціни землі становить найбільшу практичну складність. В багатьох країнах існують загальновизнані принципи та методи оцінки, а з поширенням діяльності міжнародних фінансових інститутів та інтеграції національних ринків були створені єдині міжнародні стандарти оцінки.

Актуальність роботи. В умовах економічних перетворень, запровадження інституту приватної власності на землю та платності землекористування, формування ринку землі та нерухомості, становлення земельно-іпотечного кредитування обсяги проведення робіт з оцінки земель за останній час значно зросли, а сфера їх застосування - розширилась. Разом з тим нормативна грошова оцінка потребує корегування її показників, удосконалення методичних підходів та удосконалення законодавчої бази на новій інформаційній основі з урахуванням ринкових умов.

У міру переходу української економіки на функціонування в ринкових умовах зростає значення оцінки земель як ресурсного потенціалу і просторової бази існування людини, а також оцінки ринкової вартості земельних ділянок. Точність визначення вартості землі є критичним елементом ефективною системи оподаткування, – однією з умов правильності оцінки вартості освоєних земельних ділянок і гарантією сплати кожним землевласником та землекористувачем справедливої

частки податку. Об'єктивна оцінка землі забезпечує правильність прийняття рішень у галузі землекористування не тільки в державному, але й у приватному секторі.

Слід підкреслити, що земельнооціночна діяльність має важливе значення не тільки для оподаткування міських земель, але й для здійснення майнових угод з землею та правом їх оренди на вторинному ринку. Крім того, оцінка є обов'язковою складовою усіх інвестиційних процесів. Тому від стану земельнооціночної діяльності, рівня розвитку й теоретичної та методичної бази залежать темпи здійснення не тільки земельної, але й економічної реформи в цілому.

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Важливість проведення робіт з грошової оцінки земель за останній час зростає, а сфери її застосування розширюються. Проблемність ситуації полягає у тому, що всі суб'єкти земельних відносин погоджуються з тим, що земля має свою ціну, але існують розбіжності у методичних підходах до оцінки, а отже і у практичній реалізації.

Аналіз останніх досліджень щодо методичних підходів оцінки землі їх види та теоретичне і практичне значення розглядали такі науковці, як О. Драпиковський, І. Іванова, Ю. Дехтяренко, П. Кулинич; визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України досліджували Ю. Палеха, В. Носік, Т. Євсюков; методичні аспекти оцінки земель в Україні – Н. Соловяненко, А. Федун, В. Кілочко, та сучасний стан оцінки земельних ділянок потребує подальших досліджень, що і обумовлює актуальність обраної теми.

Об'єктом дослідження є процеси формування ринкової вартості земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, а саме земельна ділянка з магазином, що знаходиться за адресою: Волинська

область, Луцький район, м. Горохів, вулиця Торгова, 3.

Предметом дослідження визначено методи оцінки, які є складовими частинами методичних підходів, або є результатом комбінування декількох методичних підходів та оціночних процедур.

Мета дослідження – є обґрунтування та розрахунок експертної оцінки земельної ділянки, та пов'язаних з нею прав з питань оцінки земельної ділянки із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують процес збору і аналізу вихідних даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту та висновків.

Мета роботи визначає наступні **завдання**:

- провести аналіз нормативно-правового середовища та методичної бази експертної оцінки;
- охарактеризувати основні етапи процесу оцінки вартості земельних ділянок;
- здійснити 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;

В процесі проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки та пов'язаних з нею прав одним із самих перших рішень, яке необхідно прийняти оцінювачу, пов'язано із визначенням виду вартості, яка обумовлена метою оцінки, сферою застосування її результатів та нормативними вимогами. Оцінювачі не повинні застосовувати неспецифікований термін “вартість”, а при укладанні договору на проведення оцінки земельної ділянки чітко визначити базу оцінки, яка відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості.

Структура і обсяг роботи. Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, 3 розділів, висновків, списку використаних джерел, що містить 40 найменувань. Загальний обсяг роботи становить 63 сторінки основного тексту, у тому числі 5 таблиць та 10 рисунків.

РОЗДІЛ 1.

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1. Земля як базова складова та особливий об'єкт ринку нерухомості

Земля як місце для розміщення продуктивних сил відіграє вирішальну роль майже у будь-якій галузі економіки. Але в аграрному виробництві земля є ще й безпосередньою продуктивною силою. Крім того, у сільському господарстві земля виступає у формі аграрного капіталу, оскільки забезпечує власнику одержання відповідного доходу у вигляді ренти.

Водночас, земля є нерухомим речовим благом і в цьому значенні землю правомірно розглядати як природну (історично першу) форму нерухомості.

Земля входить до складу нерухомості як земельна ділянка (територія), що має певні розміри, фізичні властивості (якість і склад ґрунту, рельєф, особливі кліматичні умови) і місцерозташування щодо джерел сировини, постачальників і споживачів, центрів концентрації попиту, транспортних ліній [37].

Така фізична єдність землі і нерухомості знаходить вияв у тому, що блага (капітальні вкладення), які створюються людиною, стають поліпшеннями самої землі, її фізичними та економічними властивостями. Частина вкладень може бути пов'язана з природними якостями землі – зміна рельєфу, ландшафту, підвищення родючості. Інший аспект поліпшень пов'язаний з вкладеннями в такі фізичні об'єкти, для яких земля є просторовою базою розміщення. У цьому випадку можна розглядати нерухомість як землю з поліпшеннями. А сама земля характеризується особливим функціональним призначенням – землі житлової забудови, промисловості, транспорту, рекреаційного використання тощо.

Економічна єдність землі і нерухомості знаходить вияв у тому, що, з

одного боку, земля переносить на нерухомість свої властивості (передусім вигоди місця розташування), а з іншого – поліпшення, зроблені на землі, зростаються з нею, додаючи їй нові вигоди, вартість і цінність. Таким чином, ринок землі є одночасно центральною складовою ринку нерухомості, ринку засобів виробництва і ринку капіталів.

Ринок землі — це особлива форма організації земельних відносин, за допомогою якої передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, й де складається певна кон'юнктура попиту та пропозиції, встановлюються ціни і здійснюється перерозподіл землі між конкуруючими видами використання [22].

Системоутворюючою основою земельного ринку є сукупність цивільно-правових угод з купівлі-продажу земельних ділянок, з їх оренди, застави, міни тощо. Це визначає, з одного боку, відносну самостійність земельного ринку, тому що він виконує специфічні, лише йому властиві функції з обороту об'єктів земельної власності, забезпечуючи взаємодію між суб'єктами земельних відносин і узгодження їхніх інтересів. З іншого боку, ринок землі є складовою загальної ринкової системи, беручи участь у досягненні необхідних пропорцій між факторами виробництва і реалізації єдиного циклу товарного та грошового обігу, також встановлення рівномірних цін в конкуренції за інвестиції.

Найбільш щільно ринок землі пов'язаний:

- з ринком нерухомості, основу якого він є;
- з ринком ресурсів, де земля є частиною активів підприємства;
- з фінансовим ринком, на якому земельна власність виступає самостійним об'єктом інвестування, що обумовлює зовнішні умови і фактори розвитку ринку землі та його внутрішню структуру.

Розподіл на первинний і вторинний ринки – важлива визначна риса ринків землі в країнах СНД. Будучи двома складовими єдиного ринку, первинний і вторинний ринок землі відрізняються, насамперед, характером

укладених угод.

Так, на первинному ринку здійснюються угоди з викупу в приватну власність земельних ділянок, що перебувають у власності держави чи територіальної громади. При цьому в силу специфіки продавця — органів державної влади чи місцевого самоврядування, — угоди, як правило, мають дозвільний характер, а право доступу до придбання є регульованим у частині об'єктів, суб'єктів і змісту земельних правовідносин.

На вторинному ринку об'єктом купівлі-продажу виступають уже приватизовані земельні ділянки, коли їхні власники самостійно приймають рішення щодо форми і способу відчуження власності. Роль держави при цьому фактично може зводитися лише до реєстрації укладених угод.

Ціна є обов'язковою умовою будь-якої угоди, вона виконує функції механізму, який регулює ринковий оборот об'єктів земельної власності. Ціна завжди конкретна і буде істотно відрізнятися як у часі, так і в просторі, перебуваючи під впливом багатьох факторів: загальної економічної ситуації, рівня доходів та платоспроможного попиту, правового середовища, коливань попиту та пропозиції, особливих мотивів і особистих інтересів конкретного покупця і продавця, які тісно пов'язані і взаємообумовлюють один одного [21].

За ступенем впливу на ціноутворення перераховані фактори можна поділити на загальні й локальні.

Загальні фактори, що визначають стан і динаміку ринку, впливають на ціни і рівною мірою діють протягом певного періоду часу на різні типи ділянок, розташованих у конкретній місцевості.

Локальні фактори впливають на ціну конкретної земельної ділянки чи групи земельних ділянок і пов'язані передусім з характеристикою власне ділянки і місця її розташування.

При цьому вплив і загальних, і локальних факторів позначається, насамперед, на доході з землі, величина якого завжди буде залежати від

стану економіки в тому чи іншому регіоні та населеному пункті.

1.2. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством [28].

Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їхні частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому «земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання». Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» та методики експертної грошової оцінки земельних ділянок експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі трьох методичних підходів (рис. 2.1) [8].



Рис. 1.1. Методичні підходи до проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок .

Порівняльний підхід застосовується для визначення вартості ділянки, що оцінюється, шляхом зіставлення цін нещодавніх продажів подібних земельних ділянок на ефективно функціонуючому відкритому ринку, де купують і продають порівняльну власність добровільні покупці та продавці, приймаючи при цьому незалежні рішення.

Підхід заснований на принципі заміщення, тобто розумний покупець

не заплатит за оцінювану ділянку суму, більшу ніж та, за яку можна придбати на ринку аналогічну за якістю і за корисністю земельну ділянку.

Маючи достатню кількість вірогідної інформації стосовно продажу за певний період ділянок того ж виду використання, що й оцінювана, підхід порівняння ринкових продажів дає змогу одержати максимально точну ринкову вартість ділянки на конкретному ринку.

Доходний підхід застосовується для визначення вартості ділянки, принесе дохід у майбутньому протягом певного строку її використання. У цьому випадку вартість є сумою приведених до поточного моменту очікуваних майбутніх доходів та витрат від перепродажу об'єкта оцінки.

Підхід ґрунтується на принципі очікування, тобто розумний покупець (інвестор) купує земельну ділянку в очікуванні майбутніх доходів чи зисків.

Застосування дохідного підходу вимагає ретельного аналізу економічних умов і тенденцій, що впливають на рівень дохідності нерухомості в районі розміщення об'єкта оцінки, а також використання таких процедур як дисконтування та капіталізація.

Витратний підхід застосовується лише для визначення вартості земельних поліпшень і не має самостійного значення для оцінки землі.

Він ґрунтується на передумові, що витрати на придбання земельної ділянки і її поліпшення не перевищать ціну на конкретному ринку за вже поліпшену земельну ділянку з аналогічними за призначенням і за якістю земельними поліпшеннями.

Витратний підхід приводить до об'єктивних результатів, якщо можливо точно оцінити вартість відтворення чи заміщення земельних поліпшень і їх знос за умови відносної рівноваги попиту та пропозиції на ринку нерухомості.

Таким чином, вибір того чи іншого методу буде залежати від того, чи оцінюється поліпшена земельна ділянка або ділянка без поліпшень, чи є

вона об'єктом ринку купівлі-продажу або ринку оренди.

Під час визначення вартості вільних від поліпшень земельних ділянок традиційно використовуються методи:

- порівняльного підходу – метод зіставлення продажів, метод статистичного аналізу ринку;
- дохідного підходу – метод капіталізації земельної ренти (метод зисків), інвестиційний метод [32].

Під час визначення вартості поліпшених земельних ділянок використовуються методи, застосовані на поєднанні порівняльного або дохідного підходу з елементами витратного підходу в частині розрахунку вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень. За цієї умови модель визначення вартості землі ґрунтується на принципі залишку.

На основі поєднання порівняльного і витратного підходів сформувалися економічний метод і метод співвіднесення, на поєднанні дохідного і витратного – метод залишку для землі і метод розподілення доходу, а на поєднанні всіх трьох підходів — метод розвитку (передбачуваного використання).

1.2.1. Метод зіставлення продажів

Метод зіставлення продажів застосовується для оцінки земельних ділянок, вільних від земельних поліпшень, і виходить із принципу заміщення: раціональний покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж йому буде коштувати інша ділянка з такими ж споживчими властивостями.

Відповідно до цього методу вартість землі визначається на рівні цін продажу земельних ділянок, подібний до тієї, що оцінюється, з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їхню вартість. Інакше кажучи, треба визначити адаптивну вартість проданої ділянки, якби вона мала такі ж корисні властивості, що й оцінювана земельна ділянка.

Відкоригована на наявні відмінності ціна продажу подібних земельних ділянок визначається за формулою:

$$V_i^a = V_i + \sum_{j=1}^m \Delta V_{ij} \quad (2.1)$$

де: V_i^a - відкоригована ціна продажу (адаптивна вартість) i -ої подібної земельної ділянки; V_i - ціна продажу i -ої подібної земельної ділянки; m - кількість факторів порівняння; ΔV_{ij} - різниця (поправка) у ціні (+,-) продажу i -ої подібної земельної ділянки відносно об'єкта оцінки за j -им фактором порівняння [32].

Оскільки при застосуванні цього методу передбачається зіставлення цін продажів декількох земельних ділянок, то вартість об'єкта оцінки визначається як медіанне (серединне для ранжованого ряду) чи модальне (найбільш поширене) значення отриманих результатів.

Умовою застосування методу є наявність достатньої і доступної інформації про ціни угод щодо подібних земельних ділянок, що відбулися протягом останніх 3 – 6 місяців. У випадку відсутності даних про фактичні ціни угод допускається використання цін пропозиції (попиту).

1.2.2. Економічний метод

Економічний метод застосовується для оцінки поліпшених земельних ділянок. В основі цього методу лежить принцип внеску землі в загальну вартість земельної ділянки, поліпшеної чи передбачуваної до поліпшення відповідно до найбільш ефективного використання.

Згідно цього методу вартість землі визначається як залишок між очікуваною ціною продажу поліпшеної земельної ділянки й усіма витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$V_L = V_o - V_B \quad (2.2)$$

де: V_L - вартість землі; V_o - очікувана ціна продажу поліпшеної земельної ділянки; V_B - витрати на земельні поліпшення [32].

Умовами застосування методу є наявність інформації про ціни угод з

поліпшеними земельними ділянками, подібними до ділянки, що оцінюється, а також про вартість усіх витрат на земельні поліпшення, що склалися на конкретному ринку.

1.2.3. Метод співвіднесення

Метод співвіднесення застосовується для оцінки забудованих земельних ділянок.

У його основі, зрештою як і в основі економічного методу, лежить принцип внеску землі в загальну вартість земельної ділянки, поліпшеної чи передбачуваної для поліпшення відповідно до найбільш ефективного використання. Однак у рамках методу співвіднесення для визначення цього внеску використовується закономірність, відповідно до якої для нерухомості, певної категорії та місця розташування існує нормальне чи типове відношення вартості землі до загальної вартості забудованої земельної ділянки.

Метод співвіднесення дає можливість визначити ринкову вартість землі як частку у вартості забудованої земельної ділянки за формулою:

$$V_L = V_o \times L, \quad (2.3)$$

де: V_L - вартість землі; V_o - очікувана ціна продажу поліпшеної земельної ділянки; L - частка землі у вартості поліпшеної земельної ділянки [32].

Умовами застосування методу є наявність інформації про ціни угод стосовно забудованих земельних ділянок, подібних до ділянки, що оцінюється, а також наявність інформації про найімовірнішу частку землі в ринковій вартості забудованої земельної ділянки.

1.2.4. Метод капіталізації земельної ренти

Метод капіталізації земельної ренти (метод зисків) застосовується для оцінки поліпшених і неполіпшених земельних ділянок. Він заснований на принципі доданої продуктивності, пов'язаної з землею як фактором виробництва.

У межах цього методу вартість землі визначається обсягом очікуваних

у майбутньому доходів і розраховується як капіталізована земельна рента за формулою:

$$V_L = LR / R_L, \quad (2.4)$$

де: V_L - вартість землі; LR - земельна рента; R_L - ставка капіталізації для землі.

Умова застосування методу — можливість отримання земельної ренти від оцінюваної земельної ділянки при її найбільш ефективному використанні [32].

1.2.5. Інвестиційний метод

Інвестиційний метод застосовується для оцінки неполіпшених земельних ділянок, в основі якого лежить принцип очікування, відповідно до чого типовий інвестор купує земельну ділянку, очікуючи на майбутні доходи чи зиски.

Інвестиційний метод використовується для того, щоб оцінити землю, якщо орендна плата відповідає інвестиційному інтересові власника земельної ділянки. У межах цього методу вартість землі визначається обсягом очікуваних у майбутньому доходів від надання земельної ділянки в оренду і обчислюється за формулою:

$$V_L = I_L / R_L, \quad (2.5)$$

де: V_L - вартість землі; I_L - чистий операційний дохід із землі; R_L - ставка капіталізації для землі.

Умовою застосування методу є можливість отримання доходу від надання в оренду оцінюваної земельної ділянки на умовах, що склалися на ринку землі [32].

1.2.6. Метод залишку для землі

Метод залишку для землі застосовується для оцінки поліпшених земельних ділянок за умови їх найбільш ефективного використання. Він заснований на принципах очікування і доданої прибутковості, що не пов'язана із земельними поліпшеннями.

За цим методом вартість землі визначається як різниця між поточною вартістю чистого операційного доходу від поліпшеної ділянки, капіталізованого за ставкою для цілісного об'єкта нерухомості й вартістю земельних поліпшень.

Суть методу залишку для землі відображає наступна формула:

$$V_L = I_o / R_o - V_B, \quad (2.5)$$

де: V_L - вартість землі; I_o - чистий операційний дохід з поліпшеної земельної ділянки; R_o - ставка капіталізації для поліпшеної земельної ділянки; V_B - витрати на земельні поліпшення [32].

Умовою застосування методу є можливість створення на земельній ділянці, що оцінюється, поліпшень, що дають дохід.

Метод передбачає таку послідовність дій:

- розрахунок чистого операційного доходу з поліпшеної земельної ділянки на основі ринкових ставок орендної плати;
- визначення відповідної ставки капіталізації чистого операційного доходу;
- розрахунок ринкової вартості поліпшеної земельної ділянки шляхом капіталізації чистого операційного доходу;
- розрахунок ринкової вартості витрат на поліпшення оцінюваної земельної ділянки;
- розрахунок ринкової вартості землі шляхом вирахування з ринкової вартості поліпшеної земельної ділянки вартості витрат на земельні поліпшення.

Чистий операційний дохід з поліпшеної земельної ділянки визначається згідно потенційного валового доходу, який можна отримати від надання в оренду землі та (або лише) земельних поліпшень з урахуванням втрат від простою приміщень і несвоєчасних платежів за оренду, а також операційних витрат.

Варто зазначити, що основним джерелом доходу з поліпшеної

земельної ділянки слугують надходження від надання в оренду будівель і споруд. Таке твердження є справедливим для всіх земельних ділянок, включаючи й ті, які не надаються в оренду і використовуються власником. Виключенням можуть бути лише ті земельні ділянки, у межах яких здійснюється економічна діяльність, дохід від якої тотожний оренді (готелі, ресторани, танцювальні зали, автостоянки і т. ін.).

Потенційний валовий дохід розраховується на основі ринкових ставок орендної плати для всієї площі поліпшеної земельної ділянки, включаючи приміщення, що пустують та використовуються власником для особистих потреб. У потенційний дохід включуються й інші доходи, отримані за рахунок поліпшень нерухомості, але не включені в орендну плату.

Обсяг операційних витрат визначається, виходячи з ринкових умов, наданням в оренду поліпшеної земельної ділянки. Операційні витрати поділяються на постійні (не залежать від рівня заповнюваності об'єкта) і перемінні (залежать від рівня заповнюваності об'єкта) витрати, а також витрати на заміщення елементів поліпшень, строк використання яких менший за строк використання поліпшень в цілому.

Операційні витрати включають витрати на управління, витрати власника, витрати на технічне обслуговування й поточний ремонт, витрати

До складу операційних витрат не входять амортизаційні відрахування на земельні поліпшення і витрати з обслуговування боргових зобов'язань по іпотеці.

Інші витрати, що можуть вплинути на обсяг чистого операційного доходу, але які не розглядалися при визначенні витрат, пов'язаних з утриманням і експлуатацією поліпшеної земельної ділянки, обчислюються шляхом надбавок чи знижок або будь-яким іншим чином.

Ставка капіталізації для поліпшеної земельної ділянки визначається декількома способами.

Найкоректнішим є аналіз ринкових даних про орендні платежі та ціни

продажів поліпшених земельних ділянок, що дає змогу розрахувати загальну ставку капіталізації як частку доходу у вартості єдиного об'єкта нерухомості. При цьому загальна ставка капіталізації визначається переважаючим співвідношенням між чистим операційним доходом і цінами продажу для подібних об'єктів земельної власності;

$$R_o = I_o / V_o, \quad (2.6)$$

де: R_o - загальна ставка капіталізації; I_o - чистий операційний дохід з поліпшеної земельної ділянки; V_o - ринкова вартість єдиного об'єкта нерухомості.

З огляду на те, що рівень дохідності для єдиного об'єкта нерухомості має задовольняти економічні інтереси, пов'язані з його фізичними складовими — землею і поліпшеннями, - загальна ставка капіталізації повинна показувати взаємозв'язок між доходом, що припадає на визначений інтерес і вартістю частки власності, що належить цьому інтересові. Тобто загальна ставка капіталізації може бути формалізована шляхом визначення кожної ставки капіталізації часткою її інтересу в загальній вартості нерухомості:

$$R_o = R_L \times L + R_B \times B, \quad (2.7)$$

де: R_o – загальна ставка капіталізації; R_L – ставка капіталізації для землі; L – частка землі в загальній вартості нерухомості; R_B – ставка капіталізації для поліпшень; B – частка поліпшень у загальній вартості нерухомості.

Таким чином, ставка капіталізації може бути визначена й на основі інтересів інвестора, що склалися на конкретному ринку. Вона є такою, щоб забезпечити інвестору прийнятний рівень доходу (віддачі) на вкладений капітал і його відшкодування (повернення), і залежить від економічних умов, що склалися на момент оцінки.

При цьому, забезпечуючи цілісність об'єкта нерухомості, земля і поліпшення мають різну природу. Якщо земля не підлягає зносу та її вартість з часом, як правило, зростає, то для поліпшень — будинків,

будівель, споруд, — знос займає одне з найістотніших місць серед чинників ціноутворення й обумовлює втрату їхньої вартості, що передбачає формування фонду покриття за рахунок доходу з нерухомості.

Дія фактора зносу пояснює і часові відмінності в отриманні доходу. Земля гарантує безперервне отримання доходу, а поліпшення лише протягом певного часу — від дати оцінки до закінчення їхнього економічного життя, тобто строку економічного життя, що залишився. Можливість отримати дохід, що необмежений у часі, служить для прирівнювання ставки капіталізації для землі до ставки дисконту — ставки доходу на капітал, — яка не включає надбавку на відшкодування капіталу, оскільки, перепродаж земельної ділянки відбудеться за ціною, яка дорівнює сумі первісних інвестицій.

Отже, у загальній ставці капіталізації норма повернення стосується лише капіталу, що припадає на поліпшення:

$$R_0 = Y \times L + (Y + H) \times B = Y + H \times B, \quad (2.8)$$

де: Y – норма віддачі (ставка доходу на капітал); H – норма повернення капіталу.

Оскільки при купівлі земельних ділянок використовують не тільки власний, а й позиковий капітал, то загальна ставка капіталізації має задовольняти ринкові умови отримання доходу за кожною складовою інвестицій.

Ставка капіталізації на позиковий капітал (іпотечна постійна) — це відношення щорічних виплат з обслуговування боргу до основної суми іпотечної позики. Вона складається з двох частин: відсоткової ставки і фактора фонду покриття. Якщо умови кредиту відомі, іпотечну постійну можна визначити за фінансовими таблицями.

Ставка капіталізації на власний капітал визначається відношенням грошових надходжень до сплати податків (винятком є земельний податок і податок на нерухомість, що враховуються у складі операційних витрат

власника нерухомості) до суми вкладених власних коштів і поєднує в собі норму доходу і норму повернення капіталу.

З огляду на те, що вартість землі обчислюється як залишок від капіталізованої вартості поліпшеної земельної ділянки і вартістю поліпшень, важливо адекватно визначити для поліпшень строк економічного життя, що залишився. Якщо цей строк свідчить про повне знецінення будівель і споруд, то вартість землі визначається капіталізованим чистим операційним доходом від поліпшеної ділянки. При цьому вартість землі може бути зменшена на суму звичайних витрат, пов'язаних зі знесенням будівель і споруд, для приведення ділянки у відповідність з подібною незабудованою ділянкою.

Якщо ділянка за правовою чи іншою причинами відразу не може бути звільнена від будівель і споруд, тому слід взяти до уваги додаткове зменшення вартості землі на тривалість строку обмеженого використання. Період очікування забудови чи іншого використання земельної ділянки становить передбачений строк до вступу в дію правових і фактичних передумов, що необхідні для законності освоєння ділянки.

Таким чином, метод залишку для землі доцільно використовувати в тому випадку, якщо:

1. єдиний об'єкт нерухомості генерує стійкий щорічний дохід, що відповідає найбільш ефективному використанню, тому існує можливість його оцінки;
2. ринкові дані про швидкість капіталізації доходу від надання в оренду єдиного об'єкта нерухомості відомі або вона може бути досить точно оцінена;
3. вартість земельних поліпшень може бути визначена за ринковими даними.

З методом залишку для землі тісно пов'язаний метод розподілення доходу.

1.2.7. Метод розподілення доходу

Метод розподілення доходу застосовується для оцінки поліпшених земельних ділянок за умови їх найбільш ефективного використання. Як і метод залишку для землі, він заснований на принципах очікування і доданої продуктивності, яка не пов'язана із земельними поліпшеннями.

За методом розподілення доходу вартість землі визначається шляхом капіталізації чистого операційного доходу від надання в оренду забудованої земельної ділянки, зменшеного на суму доходу, що припадає на поліпшення за ставкою капіталізації для землі:

$$V_L = (I_O - V_B \times R_B) / R_L, \quad (2.9)$$

де: V_L – вартість землі; I_O – чистий операційний дохід з поліпшеної земельної ділянки; V_B – вартість земельних поліпшень; R_B – ставка капіталізації для поліпшень; R_L – ставка капіталізації для землі [32].

Умовою застосування методу є можливість забудови оцінюваної земельної ділянки поліпшеннями, що приносять дохід.

Метод передбачає таку послідовність дій:

- розрахунок вартості витрат на поліпшення, що відповідають найбільш ефективному використанню оцінюваної земельної ділянки;
- розрахунок чистого операційного доходу від поліпшеної земельної ділянки на основі ринкових ставок орендної плати;
- розрахунок доходу, що припадає на поліпшення, як добутку їхньої ринкової вартості на ставку капіталізації для поліпшень;
- розрахунок доходу з землі, як різниці чистого операційного доходу від поліпшеної земельної ділянки і доходу, що припадає на поліпшення;
- розрахунок ринкової вартості землі шляхом капіталізації доходу з землі.

Ключовим моментом цього методу є розрахунок доходу за фізичними компонентами об'єкта нерухомості й відповідних ставок капіталізації. При цьому розподілення доходу між фізичними компонентами стає можливим

за умови адекватного визначення внеску земельних поліпшень у загальну вартість земельної власності.

Так, чистий операційний дохід, що припадає на земельні поліпшення, обчислюється на основі їхньої ринкової вартості і ставки капіталізації для поліпшень. Остання показує пов'язаний з ними інтерес інвестора, що допускає повернення вкладених коштів і одержання винагороди за цей внесок:

$$R_B = Y + H \quad (2.10)$$

де: R_B – ставка капіталізації для поліпшень, що відбиває інтерес інвестора; Y – норма віддачі (ставка доходу на капітал); H – норма повернення капіталу [32].

Норма віддачі на капітал у цьому випадку буде визначатися ставкою капіталізації для землі, яку можна вирахувати на основі загальної ставки капіталізації для поліпшеної земельної ділянки за формулою:

$$Y = R_L = R_O - H \times B, \quad (2.11)$$

де: R_L – ставка капіталізації для землі; R_O – загальна ставка капіталізації; B – частка поліпшень у загальній вартості нерухомості.

Норма повернення, як уже зазначалося, залежить від строку економічного життя земельних поліпшень, що залишився. За цей термін варто взяти кількість років, протягом яких поліпшення при належному технічному обслуговуванні та господарському використанні можуть ще приносити дохід.

Здійснення ремонтів і модернізацій, неналежна експлуатація поліпшень здатні або подовжувати, або скорочувати строк їх економічного життя, що залишився. Якщо будівлі та споруди не відповідають загальним вимогам щодо проживання і здійснення діяльності з екологічних чи технічних умов, то цей фактор враховується окремо під час визначення строку економічного життя, що залишився. Якщо цей строк не дає змогу визначити чистий операційний дохід, що припадає на земельні

поліпшення, то за дохід із землі береться весь чистий операційний дохід від поліпшеної земельної ділянки.

Таким чином, метод розподілення доходу дає змогу найповніше відобразити економічні інтереси, пов'язані з фізичними складовими будь-якого об'єкта нерухомості.

1.2.8. Метод розвитку

Метод розвитку застосовується для оцінки поліпшених і неполіпшених земельних ділянок, в основі якого лежать принципи очікування й доданої продуктивності, не пов'язаної з земельними поліпшеннями.

Цей метод застосовують, якщо виникає потреба у визначенні вартості землі, використання якої не приносить доходу чи є відмінним від найбільш ефективного. Метод ґрунтується на припущенні про можливість альтернативного, такого, що приносить дохід, використання земельної власності шляхом її розвитку, включаючи поділ оцінюваної земельної ділянки на окремі ділянки, менші за розміром, або її об'єднання з іншими ділянками.

У таких випадках оцінка вартості землі здійснюється шляхом дисконтування всіх грошових потоків, пов'язаних з реалізацією найбільш ефективного використання земельної ділянки і визначається різницею між поточною вартістю доходів від можливого використання і поточною вартістю витрат, пов'язаних з переходом до такого використання.

$$V_L = PV_P - PV_C, \quad (2.12)$$

де: V_L – вартість землі; PV_P - поточна вартість доходів; від передбачуваного використання; PV_C – поточна вартість витрат на перехід до передбачуваного використання [32].

Умовою застосування методу є можливість використання земельної ділянки у такий чином, щоб вона приносила дохід.

РОЗДІЛ 2.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Об'єктом оцінки є земельна ділянка призначена для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (кадастровий номер 0720810100:01:003:0505), площею 170,00 м², наміченої для продажу у власність громадянину Колібку Олегу Тадеушевичу, що знаходиться в м. Горохів, вул. Торгова, 3, Луцького району, Волинської області.

2.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки

Волинська область – область у північно-західній частині України, утворена у 1939 році на історичній землі волинян. В ХХ – ХХІІ століття Волинська область входила до складу Київської Русі як Володимирське князівство з центром у м. Володимир. У другій половині ХХІІ століття вона була розділена на два князівства: Володимирське і Луцьке, які 1199 році увійшли до Галицько-Волинського князівства. Від 1349 року Волинська область – у складі Великого князівства Литовського. За Люблінською унією 1569 року територія Волинської області ввійшла до складу Польщі як Волинське воєводство з центром у Луцьку. За Андрусівським договором 1667 року волинські землі залишилися у складі Речі Посполитої, а внаслідок 2-го (1793 р.) і 3-го (1795 р.) поділів Польщі ввійшли до складу Російської імперії. За Ризьким мирним договором 1921 р. західна Волинь відійшла до Польщі, і була створена Волинська губернія з центром у м. Житомир. Від 1939 р. Волинська область у складі УРСР. На 1941 р. в області налічувалось 30 районів, на 1946 р.– 30, на 1960 р.– 19, на 1965 р. – 12, на 1969 р. – 15, а 2020 р. – 4 райони [12].

Волинська область межує на заході з Люблінським воєводством Республіки Польща, на півночі – з Брестською областю Республіки Білорусь, на сході – з Рівненською, на півдні – з Львівською областями України. Територія області з півночі на південь простягається на 187 км, а з заходу на схід – на 163 км. Площа Волинської області становить 20,2

тис. км² (3,3 % території України). Всього в межах області пролягає 395 кілометрів державного кордону. До складу Волинської області входить 4 райони: Луцький, Володимирський, Камінь-Каширський і Ковельський райони.

Луцький район – район Волинської області в Україні, утворений 2020 року. Адміністративний центр – місто Луцьк. Площа району становить 5281,4 км² (26% від площі області), населення — 457,3 тис. осіб (2020 р.). До складу району входять 15 територіальних громад. Район створено відповідно до постанови Верховної Ради України № 807-ІХ від 17 липня 2020 року. До його складу увійшли: Луцька, Берестечківська, Горохівська, Ківерцівська, Рожищенська міські, Мар'янівська, Олицька, Цуманська, Торчинська, Колківська селищні, Боратинська, Городищенська, Підгайцівська, Доросинівська, Копачівська сільські територіальні громади. В період 1940 – 2020 років теперішня територія району входила до складу Луцького, Ківерцівського, Горохівського, Рожищенського, Маневицького районів, ліквідованих постановою Верховної Ради України № 807-ІХ від 17 липня 2020 року.

Горохів – місто у Луцькому районі, до жовтня 2020 року – районний центр Горохівського району Волинської області. Належить до найдавніших поселень Волині. Перша писемна згадка про нього належить до 1450 року. За іншими даними, Горохів згадується у «Літописі руським» при описі подій 1240 року, що, на думку окремих авторів, не відповідає дійсності. Площа міста становить 11,00 км², чисельність населення – 9053 чол. (рис. 2.1).

Мікрорайон м. Горохів, де розміщена земельна ділянка, являє собою масив, що знаходиться в центральній частині села, з досить високою щільністю населення представленою не в повному обсязі підприємствами соціальної та комерційної сфер (рис. 2.2).

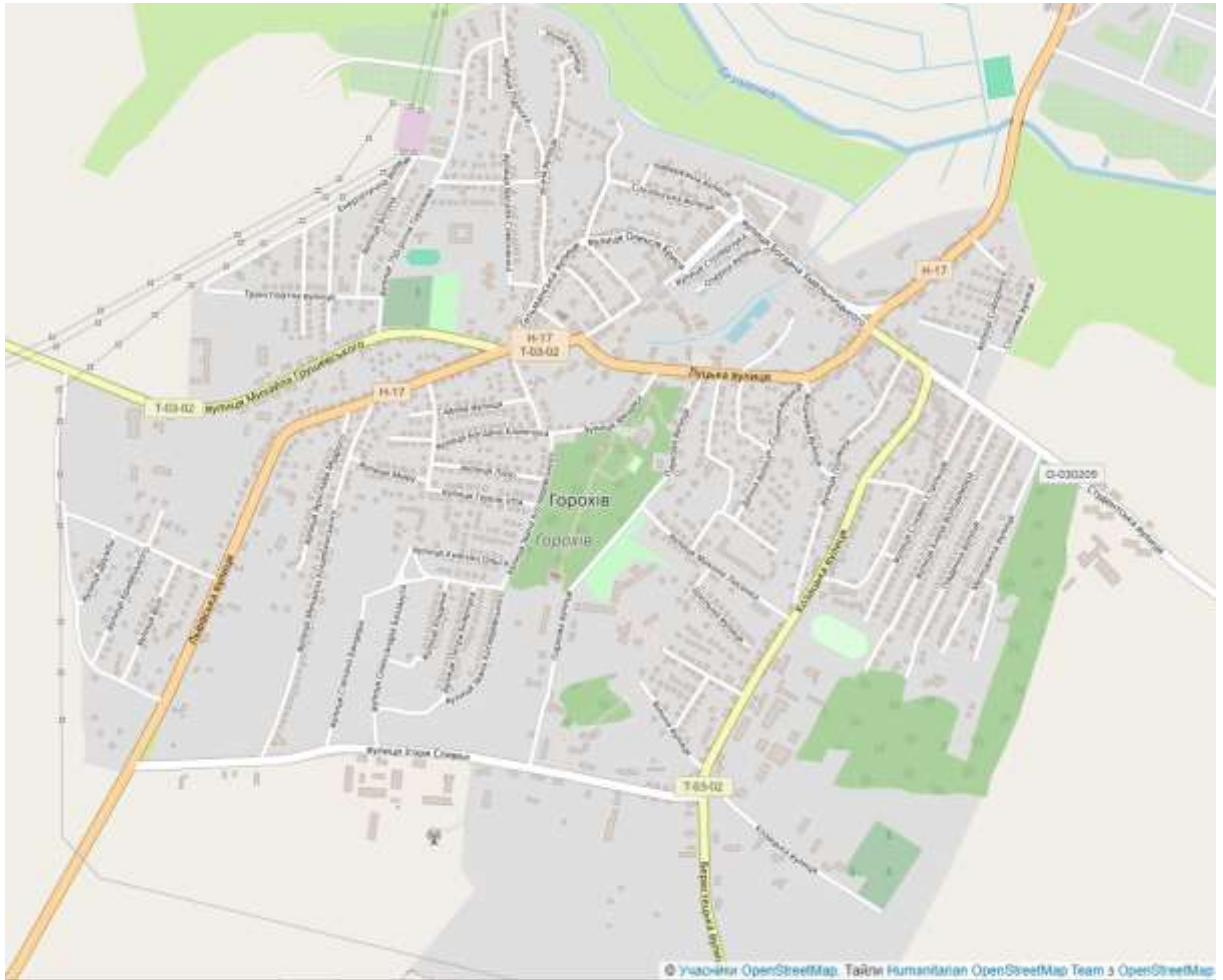


Рис. 2.1. Територія м. Горохів.

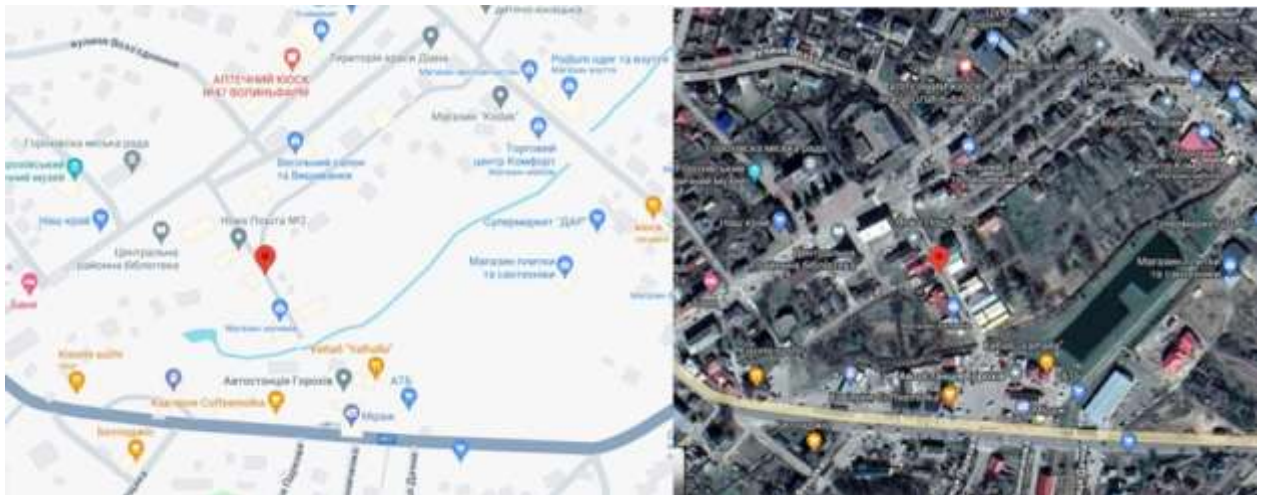


Рис. 2.2. Розміщення земельної ділянки у м. Горохів.

Оточення оцінюваної земельної ділянки, характеризується періодом рівноваги в розвитку. Тип землекористування визначений і стабільний. У межах пішохідної досяжності від об'єкта оцінки на відстані 50 м розташовані зупинки громадського транспорту, представлені автобусними

маршрутами та торговими підприємствами.

Відомості про земельну ділянку подано в табл. 2.1.

Таблиця 2.1.

Характеристика земельної ділянки

Відомості про земельну ділянку	
Кадастровий номер земельної ділянки	0720810100-01-003-0505
Цільове призначення	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Вид використання	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Форма власності	комунальна
Площа земельної ділянки	0.017 га
Місце розташування	Волинська область, Горохівський район, Горохівська міська рада, вулиця Торгова, 3
Відомості про нормативно грошову оцінку ділянки	
Значення, гривень	78256.93
Дата оцінки ділянки	03.07.2023
Відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку	
<small>* Інформація про власника (власників) земельної ділянки є дисциплінарною, загальною інформацією істотною у Державному реєстрі речових прав на нерухомі речі.</small>	
Найменування юридичної особи	Горохівська міська рада
Код ЄДРПОУ юридичної особи	04051276
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	04.04.2019
Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	31091516
Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)	Горохівська міська рада
Відомості про суб'єкта речового права на земельну ділянку	
Вид речового права	право оренди земельної ділянки
Прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Колібно Олег Тадеушевич
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	16.04.2019
Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	31260926

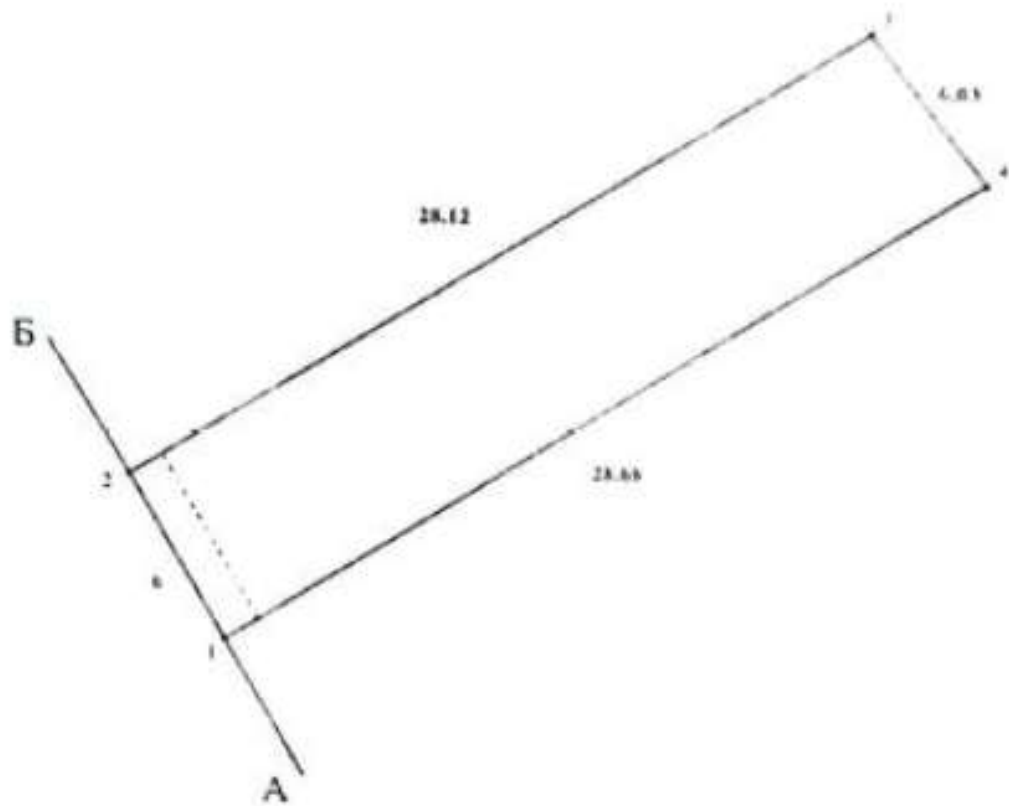
За даними Плану зовнішніх меж земельної ділянки площа оцінюваної земельної ділянки визначена в розмірі 170,00 м². Відстань від об'єкта оцінки до центру населеного пункту – 100 м. Земельна ділянка має правильну форму – прямокутника (рис. 2.3).

В геоморфологічному відношенні земельна ділянка характеризується рівнинним рельєфом. Заболоченості ділянка не має. Інженерно-геологічні умови задовільні. Небезпечні природні явища не виявлені. Доступ автотранспорту до об'єкту оцінки забезпечується одним під'їзним шляхом з твердим покриттям. Вулиця з якої здійснюється під'їзд до оцінювальної

земельної ділянки, має тверде покриття та забезпечена енергопостачанням.

Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 0720810100:01:003:0505



Масштаб 1:250

Рис. 2.3. Кадастровий план земельної ділянки

2.2. Основні техніко-економічні показники об'єкта оцінки

Оцінювальна земельна ділянка згідно технічної документації із землеустрою, щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відноситься до земель комерційного використання та використовується для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для роздрібної торгівлі та комерційних послуг).

На оцінювальній земельній ділянці розташований магазин загальною площею 228,7 м² (рис. 2.4).

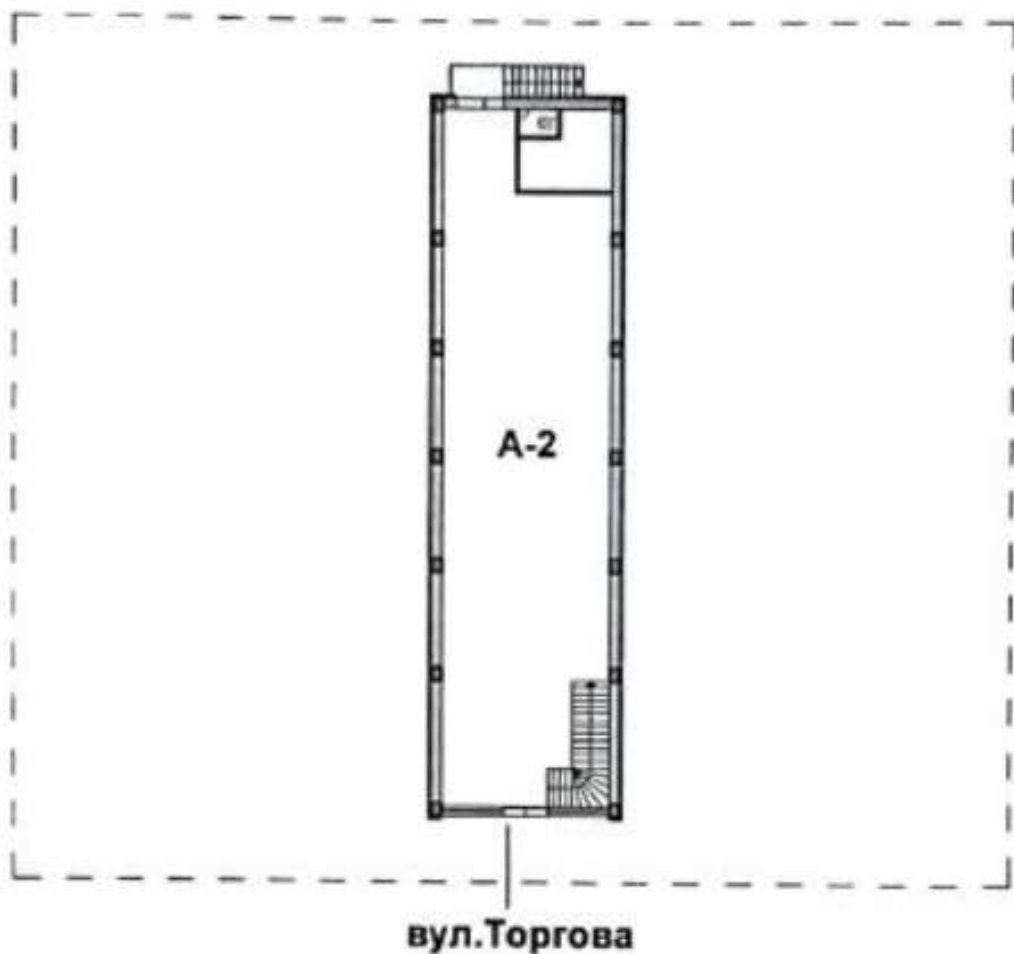


Рис. 2.4. Схема розташування будівель і споруд на земельній ділянці.

Конструктивна система двоповерхового магазину змішана, тобто припускає зовнішні несучі стіни і внутрішній каркас. Планувальні схема – комбінована. Загальна площа магазину – 228,7 м². Площа забудови – 135,0 м². Об'єм – 945,0 м³. Рік побудови – 2022 р. (рис. 2.5). Характеристика

внутрішніх приміщень подана у таблиці 2.2.

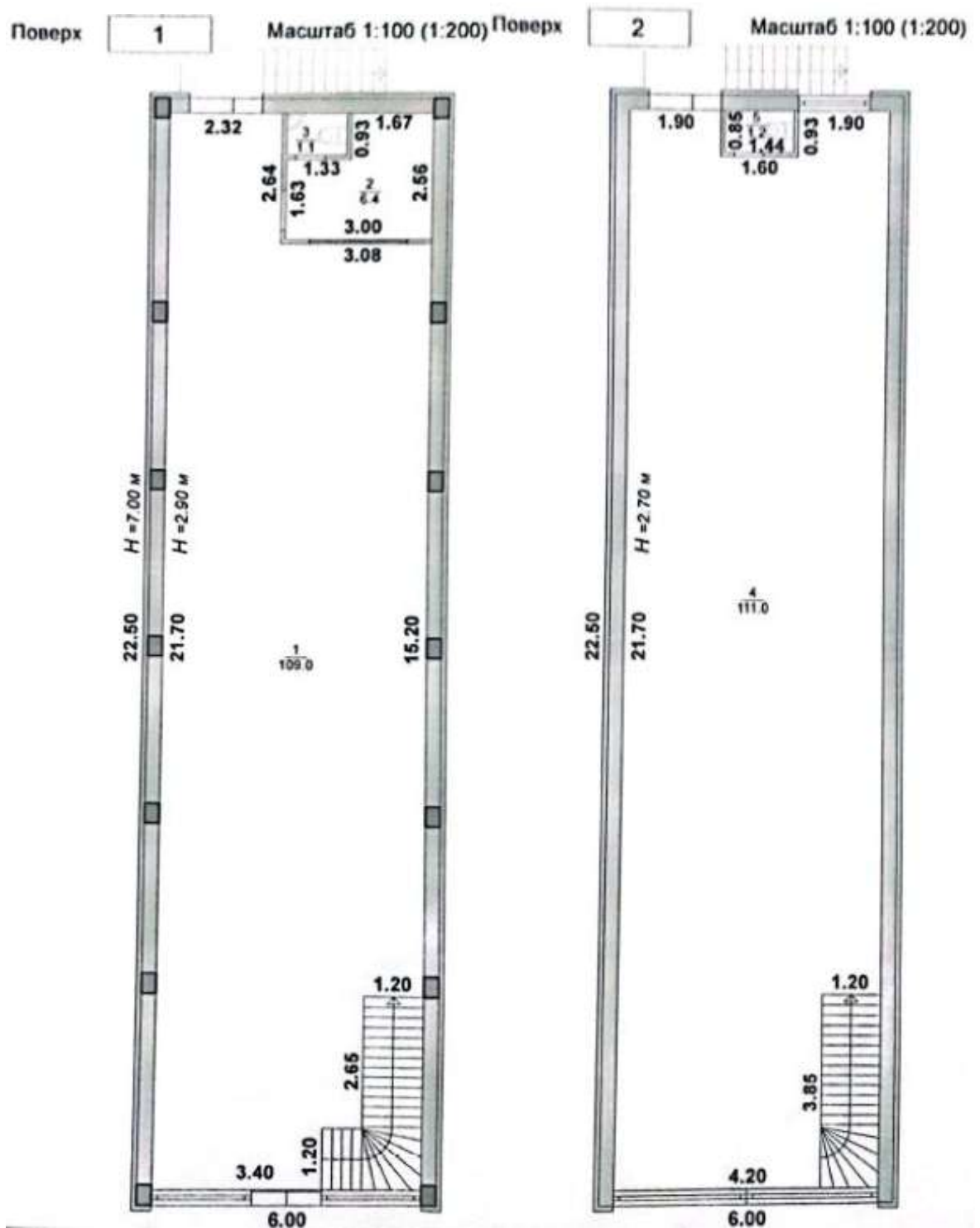


Рис. 2.5. Характеристика магазину.

Конструктивні елементи Фундамент – бетон. Стіни – піноблок, бетон. Покрівля – металопрофіль. Переkritтя – залізобетон. Підлога – керамічна плитка. Сходи залізобетон. Інженерні мережі – електрика, водопровід, каналізація, автономне електричне опалення.

Таблиця 2.2.

Характеристика внутрішніх площ будинку

Поверх	Номер приміщення	Призначення приміщення	Загальна площа, м ²	Основна площа, м ²	Допоміжна площа, м ²
1	1	торговий зал	100,9	100,9	
	2	кімната персоналу	6,4		6,4
	3	вбиральня	1,1		1,1
	Всього по 1 поверху:		116,5	109,0	7,5
2	4	торговий зал	111,0	111,0	
	5	вбиральня	1,2		1,2
	Всього по 2 поверху:		112,2	111,0	1,2
Всього:			228,7	220,0	8,7

Фото фасадів магазину наведено на рис. 2.6.

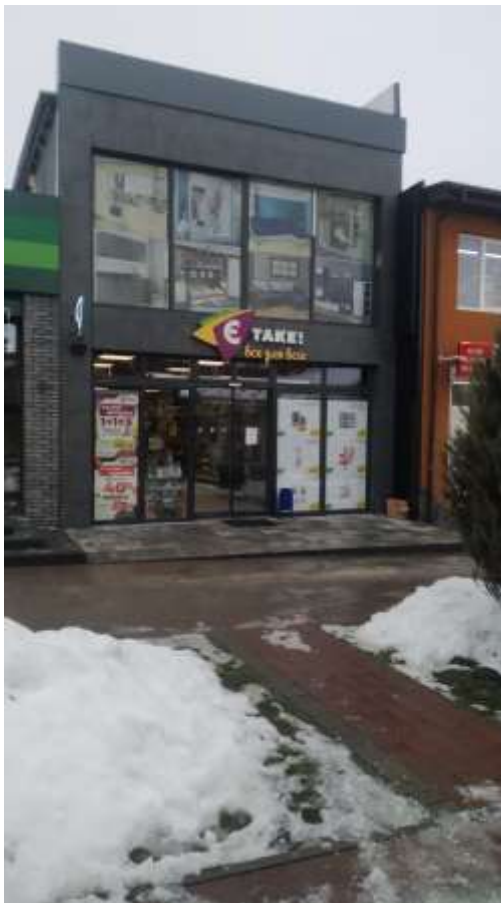


Рис. 2.6. Фото фасадів магазину.

При огляді об'єкта оцінки ніяких пошкоджень, що свідчать про розвиток деструктивних процесів в його конструктивних елементах не виявлено, зовнішнє оздоблення нове. Технічний стан конструкцій забезпечує безаварійну роботу будівель по корисних навантаженнях, передбачених нормативними документами для даного класу споруд.

РОЗДІЛ 3.

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

3.1. Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки

Принцип найбільш ефективного використання є фундаментальним для визначення ринкової вартості земельної власності.

Найбільш ефективне використання (НЕВ) - це фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання.

У першому наближенні найбільш ефективне використання може бути визначене як таке, яке найімовірніше за все дасть більшу віддачу протягом певного періоду. Причому поняття віддачі не обмежується лише грошовою формою, а може виражатися й мірою комфортності, зручності навіть гордості. Інакше кажучи, для визначення ринкової вартості треба розглянути альтернативне використання земельної власності з позиції досягнення максимальної продуктивності землі.

Природно, що таке альтернативне використання має бути розумним і можливим, тобто повною мірою відповідати наявним природним, юридичним, економічним, містобудівним та іншим умовам і вимогам щодо використання землі в конкретній місцевості. Тому найбільш ефективне використання не лише має забезпечувати найвищу віддачу, та й бути фізично можливим, юридично дозволеним, економічно доцільним.

Фізично можливе використання земельної ділянки. Краще і найбільш ефективне використання власності залежить від її фізичних характеристик.

Земельна ділянка, що розглядається, має загальний розмір 170 м², форму прямокутника та характеризується рівнинним рельєфом. Заболоченості ділянка не має. Інженерно-геологічні умови задовільні.

Небезпечні природні явища не виявлені. Всі інженерні комунікації на ділянці доступні. Тому фізичні характеристики ділянки не накладають обмежень на можливі варіанти її забудови (звісно, крім багатопверхових будівель).

Дозволене законодавством використання земельної ділянки.

Згідно Технічної документації із землеустрою, оцінювана земельна ділянка використовується гр. Колібком Олегом Тадеушевичем для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Згідно цього рішення вищенаведений варіант використання на дату оцінки є кінцевим і в подальшому іменується “Дозволеним використанням”. Тому дозволеним законодавством варіантом використання ділянки є будівництво та обслуговування будівель торгівлі.

Економічно доцільне використання земельної ділянки. Після розгляду фізично можливого і законодавчо дозволеного впливає аналіз фінансової доцільності. Критерієм фінансової доцільності є позитивне повернення капіталу, тобто повернення рівних чи більший витрат на компенсацію витрат, фінансових зобов'язань і повернення самого капіталу.

Оцінювальна земельна ділянка згідно технічної документації із землеустрою, щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відноситься до земель комерційного використання та використовується для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для роздрібною торгівлі та комерційних послуг).

Оцінювальна земельна ділянка знаходиться в центральній частині міста Горохів. На ній розташоване приміщення, що використовується як магазин. Це говорить про економічну доцільність, з точки зору ринку, проектів будівництва подібних споруд.

Аналізуючи найбільш ефективне використання, треба сказати, що місце, де знаходиться земельна ділянка має досить вигідне транспортне, торгове та соціальне положення. Тому доцільне використання оцінюваної

земельної ділянки, з економічного погляду, є будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для роздрібною торгівлі та комерційних послуг) і ділянка використовується саме таким чином.

Варіант використання, що забезпечує максимальну вартість земельної ділянки.

Торгівля, як стверджують фахівці, є одним із найпривабливіших секторів для провадження бізнесу. І не лише з огляду на його прибутковість, але й через величезний потенціал розвитку.

У торгівлі виявляються інтереси суспільства, інтереси кожної сім'ї, кожної конкретної людини. Ця галузь впливає і на організацію побуту населення, і на рівень зайнятості жінки в сім'ї, і на наявність позаробочого часу, і, в кінцевому підсумку, багато в чому на збереження здоров'я людей. Торгівля об'єднує кожну людину з процесом задоволення потреб і сприяє реальному здійсненню розподілу матеріальних благ.

Незадовільне функціонування торгівлі підриває принципи соціальної справедливості, матеріальної захищеності населення, порушуючи процес розподілу.

І тому виходячи з результатів аналізу двох попередніх умов, до розгляду варіанту використання земельної ділянки, що забезпечує її максимальну вартість, може бути прийнятий лише варіант розміщення на ній та обслуговування приміщення магазину по продажу товарів продовольчої та промислової груп.

Максимальна вартість ділянки, з урахуванням економічно доцільного та дозволеного законодавством варіанту її використання, буде досягнута у разі будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для роздрібною торгівлі та комерційних послуг). Таким чином, як варіант найбільш ефективним використанням оцінюваної земельної ділянки, нами був прийнятий варіант його існуючого використання.

3.2. Розрахунок вартості земельної ділянки методом залишку для землі.

Метод залишку для землі застосовується для оцінки поліпшених земельних ділянок за умови їх найбільш ефективного використання. Він заснований на принципах очікування і доданої прибутковості, що не пов'язана із земельними поліпшеннями.

За цим методом вартість земельної ділянки визначається, як різниця між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень. Суть методу залишку для землі відображає наступна формула:

$$Цв = Цо - Вос \quad (3.1)$$

де: $Цв$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях);

$Цо$ – очікувана ціна продажу (або капіталізований чистий дохід від забудованої земельної ділянки у гривнях);

$Вос$ – витрати на земельні поліпшення (у гривнях) [32].

За основу визначення вартості землі шляхом урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомості, розташованої на земельній ділянці беруться витрати, пов'язані із спорудженням цих об'єктів.

Витрати на спорудження нерухомого майна містять вартість будівництва (з урахуванням доходу будівель, споруд), включаючи прибуток забудовника і витрати пов'язані з будівництвом і обслуговуванням будівель і споруд. Порядок розрахунку проводиться за наступною схемою:

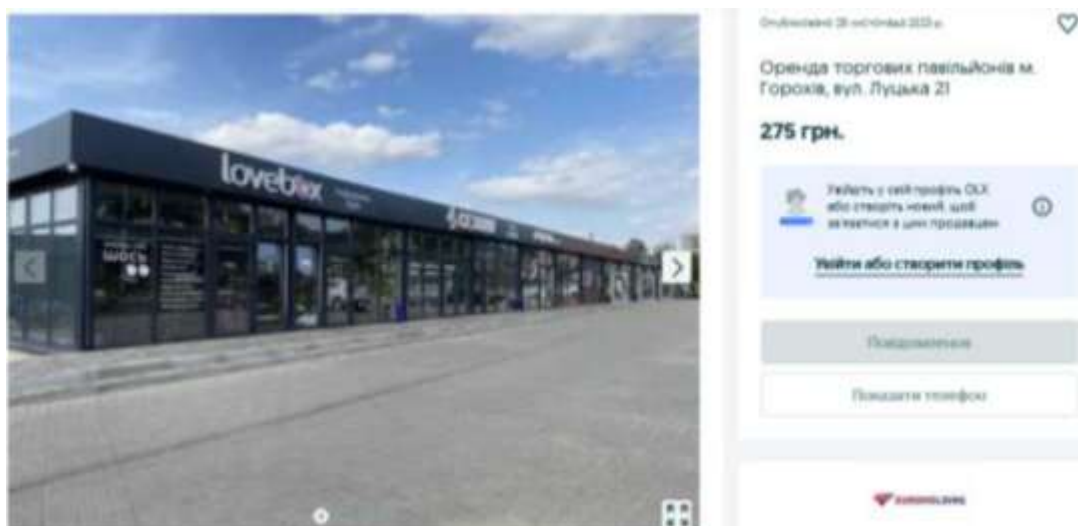
- визначення потенційного валового доходу (ПВД);
- визначення ефективного валового доходу (ЕВД);
- аналіз і розрахунок витрат;
- визначення чистого операційного доходу (ЧОД);
- розрахунок вартості поліпшення.

3.2.1. Визначення потенційного валового доходу

ПВД – це сумарна орендна плата, яка може бути одержана, якщо приміщення повністю зайняте, валовий прибуток без побічних податків, прибуток від іншої реалізації.

Для розрахунку ПВД необхідно використовувати економічну або ринкову ренту, тобто величину прибутку, яка на момент оцінки повинна принести нерухомість, якщо вона виставляється на відкритому ринку.

Загальну площу приміщення визначали згідно технічних паспортів.



Оренда торгових павільйонів м. Горохів, вул. Луцька 21

275 грн.

Увійти з своїм профілем OLX або створити новий, щоб вклучитися в цю пропозицію

Увійти або створити профіль

Показати телефон

ОПИС

Центральна частина м. Горохів, поруч автостанція, супер – маркет, житлова забудова, активний пішохідний та транспортний трафік

Характеристики:

- перший поверх,
- площа 114,6 кв.м.,
- фасадне розташування,
- місце під вивіску на фасаді,
- окремий вхід, запасний вихід,
- доступ 24/7,
- відсутність сходинок,
- санвузол.

Комунікації:

- електроенергія,
- централізоване водопостачання та каналізація,
- охоронна, пожежна сигналізація.

Рис. 3.1. Оголошення ринку оренди подібних об'єктів нерухомості у м. Горохів (<https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/orenda-torgovih-pavlyonv-m-gorohv-vul-lutska-21IDNa91n.html>)

На оцінювальній земельній ділянці розташований магазин загальною площею 228.7 м².

Провівши аналіз ринку оренди подібних об'єктів встановлено, що орендна плата становить для будівель торгівлі 250-300,00 грн./м² (згідно даних агентства нерухомості ВОЛИНЬ-ЕКСЕРТ, м. Луцьк Волинської області).

Для розрахунків приймаємо за основу значення на рівні – 275,0 грн./м² (рис. 3.1).

Звідси потенційний валовий прибуток від здачі об'єкта в оренду за 12 місяців становитиме:

$$ПВД = 275,00 \text{ грн./ м}^2 \times 228,70 \text{ м}^2 \times 12\text{міс.} = 754 \text{ 710,00грн.}$$

3.2.2. Визначення ефективного валового доходу.

Ефективний валовий прибуток – це сума, яка залишилась після того, як із ПВД вираховується процент недовикористання і допуски не незавантаження, вакансії, внесені поправки на можливі неплатежі, також наявність сервітуту, що обмежує право користування та право забудову на земельній ділянці.

Ризиком недотримання орендної плати є зниження доходу в наслідок орендної заборгованості або простою приміщень, які призначені для надання в оренду. Ризик обґрунтовується тим, що частину часу нерухомість дохід приносити не буде, або буде приносити менший дохід порівняно з потенційно можливим. При визначенні коефіцієнта недовантаження перш за все аналізується ретроспективна і поточна інформація по оцінювальному об'єкту.

Вивчивши ринок такої нерухомості встановлено, що зміна орендарів відбувається близько 1,5 місяців в рік. В нашому випадку недобір платежів та незавантажень складає:

$$(1,5\text{міс.:}12 \text{ міс.}) \times 100\% = 12,4\%$$

$$754 \text{ 710,00грн.} \times 12,4\% = 93 \text{ 584,04 грн.}$$

Отже

$$ЕВД = 754 \text{ 710,00грн.} - 93 \text{ 584,04грн.} = 661 \text{ 125,96грн.}$$

3.2.3. Визначення чистого операційного доходу

Чистий операційний прибуток являє собою розрахункову величину, яку очікується одержати від оцінювальної нерухомості після вирахування боргу по іпотечному кредиту, податку на прибуток і вирахування амортизаційних нарахувань.

В нашому випадку постійними витратами виступають:

- адміністративно-управлінські витрати, що складають 4,5% від ЕВД;
- витрати на поточний ремонт, що складають 4% від ЕВД;
- земельний податок, який рівний 3% від нормативної грошової оцінки.

Адміністративно-управлінські витрати становлять:

$$661\,125,96 \text{ грн.} \times 0,045 = 29\,750,67 \text{ грн.}$$

Витрати на поточний ремонт становлять:

$$661\,125,96 \text{ грн.} \times 0,04 = 26\,445,04 \text{ грн.}$$

Нормативна оцінка квадратного метра у місті Горохів станом на 01.01.2023р. становить – 460,00грн./м².

Середня базова нормативна грошова оцінка оцінювальної земельної ділянки становить – $460,00 \times 170 \text{ м}^2 = 78\,200,00 \text{ грн.}$

Земельний податок становлять:

$$78\,200 \text{ грн.} \times 0,003 = 2\,346,00 \text{ грн.}$$

Отже, ЧОД становить

$$661\,125,96 - 29\,750,67 - 26\,445,04 - 2\,346,00 = 602\,566,25 \text{ грн.}$$

3.2.4. Розрахунок ставки дисконту та капіталізації методом кумулятивної побудови

Відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок ставка капіталізації визначається 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.

Існує декілька способів визначення ставки капіталізації. Найкоректнішим з них є аналіз ринкових даних про співвідношення доходу від подібних поліпшених земельних ділянок до ціни їх продажу, що дає змогу розрахувати ставку капіталізації як частку доходу в повній вартості ділянки. При цьому ставка капіталізації визначається переважачим співвідношенням між чистим операційним або рентним доходом та цінами продажу для аналогічних об'єктів. Однак, даний спосіб застосовується лише за умови розвиненого ринку землі.

В даній ситуації, в зв'язку з відсутністю достатньої кількості ринкових даних, необхідних для розрахунку типового співвідношення доходу від земельних ділянок до ціни їх продажу, розраховуємо ставку капіталізації методом кумулятивної побудови.

Визначимо ставку капіталізації методом кумулятивної побудови, шляхом складання всіх виявлених ризиків і підсумовування отриманого результату з безризиковою ставкою доходу.

В якості безризикової можуть використовуватися процентні ставки по депозитах найбільших і надійних банків, ставки прибутковості за державними цінними паперами тощо.

Премія за ризик відображає додатковий дохід, який очікує отримати типовий інвестор, вкладаючи кошти в об'єкт нерухомості. У більшості методик розглядаються складові премії за ризик:

- премія за ризик інвестування в об'єкти нерухомості;
- премія за інвестиційний менеджмент;

- премія за низьку ліквідність;
- специфічний ризик.

На дату оцінки на території України діє воєнний стан, що також є причиною додаткових ризиків.

Визначення безризикової ставки.

Для визначення безризикової ставки можна користуватися як середньоєвропейськими показниками по безризиковим операціям, так і українськими. У разі використання середньоєвропейських показників до безризикової ставки додається премія за ризик інвестування в дану країну, так званий ризик країни. В якості безризикового інструменту прийнято Середньозважений рівень доходності річних гривневих облігацій за даними НБУ на найближчу до дати оцінки дату (Номер розміщення облігацій 197, <https://bank.gov.ua/ua/markets/ovdp-table>), яка склала – 16,79%. (рис. 3.2) [35].

ГРИВНІ			
Номер розміщення облігацій	197	198	199
Міжнародний ідентифікаційний код цінного папера	UA4009229470	UA4009229264	UA4009229116
Дата проведення аукціону	19.12.2023	19.12.2023	19.12.2023
Дата сплати за придбаними облігаціями	20.12.2023	26.12.2023	20.12.2023
Група ОБДП	7у	7у	7у
Термін погашення облігацій	20.11.2024	15.10.2025	24.02.2027
Обсяг встановлених облігацій (млн грн)	6 000	4 000	4 000
Обсяг отриманих заявок (млн грн)	7 376,1	667,3	619,5
Мінімальна доходність поданих заявок (%)	16,76	17,46	16,45
Максимальна доходність поданих заявок (%)	16,90	17,00	16,60
Граничний рівень доходності облігацій (%)	16,84	17,00	16,60
Середньозважений рівень доходності облігацій (%)	16,79	17,57	16,60
Обсяг проданих облігацій (млн грн)	6 000,0	667,3	619,5
У т.ч. за неконвертованими заявками	668,7	497,0	6,1
Відношення Yield	1,2	1,0	1,0
Зауваження щодо до державного бюджету (млн грн)	5 196,9	670,3	612,4

Рис. 3.2. Результати розміщення облігацій внутрішніх державних позик.

Визначення премії за ризик інвестування в різні об'єкти нерухомості.

Ризики вкладення в об'єкт нерухомості поділяються на два види. До першого належать ризики вкладення в об'єкт нерухомості, які поділяються

на два види. До першого належать систематичні і несистематичні ризики, до другого – статичні і динамічні.

На ринку в цілому переважаючим є систематичний ризик. Вартість конкретної прибуткової власності може бути пов'язана з економічними та інституційними умовами на ринку. Приклади такого виду ризику: поява зайвого числа конкуруючих об'єктів, зменшення зайнятості населення в зв'язку з закриттям підприємства міського значення, введення в дію природоохоронних обмежень, встановлення обмежень на рівень орендної плати.

Несистематичний ризик – це ризик, пов'язаний з конкретною оцінюваною власністю і незалежний від ризиків, що поширюються на об'єкти порівняння. Наприклад: тріщини в несучих елементах, вилучення землі для суспільних потреб, несплата орендних платежів, руйнування споруди пожежею і / або розвиток поблизу від даного об'єкта несумісною з ним системи землекористування.

Статичний ризик – це ризик, який можна розрахувати і перекласти на страхові компанії, динамічний ризик може бути визначений як "прибуток або втрата підприємницького шансу і економічна конкуренція".

Розрахунок премії за ризик інвестування в об'єкти нерухомості представлений в таблиці .3.1.

Отже, величина поправки за ризик становить 2,00%.

Визначення премії за ризик пов'язаний з низькою ліквідністю

Ризик, пов'язаний з низькою ліквідністю враховує неможливість швидкої реструктуризації капіталу шляхом продажу нерухомого майна. Ліквідність показує, наскільки швидко актив може бути перетворений в гроші. Даний показник прямо залежить від інвестиційної привабливості населеного пункту, у якому розташований об'єкт. Таким чином, враховуючи особливості місцезоташування об'єкта оцінки, премія за низьку ліквідність приймається в розмірі 1%.

Таблиця 3.1.

Розрахунок премії за ризик інвестування в об'єкти нерухомості

№ п/п	Вид і найменування ризику	Категорія ризику	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематичний ризик												
1	Погіршення загальної економічної ситуації	динамічний		1								
2	Збільшення числа конкуруючих об'єктів	динамічний			1							
3	Зміна законодавства	динамічний	1									
Несистематичний ризик												
4	Природні та надзвичайні природні ситуації	статичний			1							
5	Прискорений знос будівлі	динамічний		1								
6	Недоотримання орендних платежів	динамічний					1					
7	Неефективний менеджмент	динамічний							1			
8	Криміногенні фактори	динамічний						1				
9	Фінансові перевірки	динамічний										
10	Неправильне оформлення договорів оренди	динамічний	1									
	Кількість спостережень		2	2	2	0	1	1	1	0	0	0
	Зважений підсумок		2	2	2	0	1	6	7	0	0	0
	Сума	20										
	Кількість чинників	10										
	Середньозважене значення бала (1 бал = 1%)	2,00										
	Величина поправки за ризик	2,00										

Визначення премії за специфічний ризик

Специфічний ризик – це ризики притаманні оцінюваному об'єкту. Він враховує не тільки стан об'єкта оцінки, але й його тип. Для об'єкта оцінки, враховуючи їх технічний стан, специфічний ризик приймається в розмірі 1%.

Визначення ризику, пов'язаного з пандемією COVID-19

Враховує вплив пандемії коронавірусної інфекції на ринок нерухомості, пов'язаний з карантинними обмеженнями, внаслідок яких знижується ділова активність, можливість робітниками вільно відвідувати робоче місце, тощо. Даний показник залежить прямо від витраченого часу на подолання пандемії – приймаємо ризик 1%

Визначення, ризику пов'язаного з воєнним станом

Враховує вплив військово-політичної ситуації в країні на ринок нерухомості пов'язаний з можливістю пошкодження майна або окупацією регіону ворожими військами, з обмеженнями здійснення операцій з нерухомістю, зниженням ділової активності та добробуту населення. Даний показник залежить від варіантів розвитку ситуації в країні та часу на відновлення економіки країни. Ризик на воєнний стан врахований в розмірі 1%.

Розрахунок ставки дисконтування розрахованої методом кумулятивної побудови для об'єкта оцінки наведено у таблиці 3.2.

Таблиця 3.2.

Розрахунок ставки дисконтування

№	Найменування компонентів ставки дисконтування	Величина ставки, %
1	Базова безризикова ставка	16,79
2	Премії за ризики інвестування в об'єкти нерухомості	2,00
3	Поправка на низьку ліквідність	1,00
4	Специфічний ризик	1,00
5	Ризик COVID-19	1,00
6	Ризик на воєнний стан	1,00
Всього:		22,79

3.2.5. Визначення відновної вартості будівель

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України оприлюднило інформацію опосередкованої вартість будівництва об'єктів соціального призначення, які споруджуються на території України (з рахуванням ПДВ) станом на 01 січня 2019 року [9].

Зокрема, вартість будівництва об'єктів соціального призначення становить:

- адміністративні будинки – 21 687 UAH в розрахунку на 1 м² загальної площі;
- загальноосвітні школи – 105 029 UAH в розрахунку на 1 учнівське місце;
- дитячі установи – 133 197 UAH в розрахунку на 1 місце;
- поліклініки – 165 597 UAH в розрахунку на 1 відвідування в зміну;
- лікарні – 817 079 UAH в розрахунку на 1 ліжко-місце;
- будинки садибного типу з господарськими будівлями – 19 101 UAH в розрахунку на 1 м² загальної площі.

Індекс цін на будівельно-монтажні роботи виявляє зміни вартості фіксованого набору матеріальних ресурсів в поточному періоді в порівнянні з попереднім або базисним (рис. 3.3).

Спостереження за змінами цін на матеріальні ресурси (без податку на додану вартість) проводиться з вибіркового колу організацій, які виконують будівельні роботи. Індекс цін на будівельні роботи дозволяє визначити тенденції зміни цін як в будівництві в цілому, так і за типами будівель і споруд [19].

Індекс цін на будівельно-монтажні роботи за січень 2019 р. – лютий 2023 р. становить:

$$K_{in.б\ddot{u}д.} = 1,436.$$

Зведена таблиця індексів цін на будівельно-монтажні роботи з 2015 по 2024 рр. (%)

	січень	лютий	березень	квітень	травень	червень	липень	серпень	вересень	жовтень	листопад	грудень	За рік
2015	102,8	104,5	107,8	101,8	100,9	100,5	100,3	99,8	101,2	100,9	100,3	100,2	122,8
2016	99,3	100,1	100,9	102,4	101,5	100,9	100,4	99,8	101,0	101,1	100,9	101,2	109,9
2017	100,8	101,2	102,1	101,3	100,5	100,8	100,9	101,1	101,7	101,4	101,6	101,3	115,7
2018	102,6	108,0	102,0	101,2	100,3	100,5	100,7	100,1	101,3	101,3	100,6	99,4	119,3
2019	101,9	100,1	101,0	100,4	99,8	99,0	100,3	99,4	100,5	99,2	99,8	99,2	100,6
2020	102,8	100,5	99,7	100,7	100,1	99,7	100,8	101,3	101,9	100,2	101,4	100,2	109,7
2021	103,7	102,9	101,4	100,6	101,6	101,8	101,6	100,9	100,3	101,7	101,9	100,4	120,4
2022	101,7	106,3	102,3	101,6	104,4	104,7	100,8	101,0	100,6	101,2	100,6	100,8	129,1
2023	100,5	100,4	100,7	103,8	101,3	100,1	101,2	102,0	100,2	100,6	99,5	99,8	110,5
2024	100,8	101,3	100,2	100,7	101,1	100,6	100,5	100,3					105,6

◦ значення індексу надаються у відсотках відносно попереднього місяця

Рис. 3.3. Зведена таблиця індексів цін на будівельно-монтажні роботи

Індекс інфляції, або, індекс споживчих цін – показник, що характеризує зміни загального рівня цін на товари та послуги, які купує населення для невиробничого споживання (рис. 3.4) [18].

Індекс споживчих цін виявляє зміну вартості фіксованого споживчого набору товарів та послуг у поточному періоді відносно попереднього. Споживчий набір товарів та послуг – це набір найбільш уживаних і важливих для споживання в домогосподарствах товарів та послуг. Встановлюється централізовано і є єдиним для всіх регіонів України. Зазначимо додатково, що разом із загальним індексом споживчих цін, в аналітичних цілях використовується також базовий індекс споживчих цін, розрахунок якого може давати дещо інші значення [18].

Індекс інфляції за березень 2022 р. – листопад 2023 р. становить:

$$K_{in.инф.} = 1,284.$$

Таким чином загальний коефіцієнт (ринковий) становить:

$$K = K_{in.бюд.} \cdot K_{in.инф.} = 1,436 \times 1,284 = 1,844$$

Відновна вартість магазину розташованого на оцінювальній земельній ділянці в м. Горохів в цінах 2023 року становить:

$$Свід. = 21\ 687 \text{ грн./м}^2 \times 1,2 \times 1,844 \times 228,7 \text{ м}^2 = 7\ 621\ 585,30 \text{ грн.}$$

Зведена таблиця індексів споживчих цін з 2000 по 2024 рр. (%)

	січень	лютий	березень	квітень	травень	червень	липень	серпень	вересень	жовтень	листопад	грудень	За рік
2000	104,6	103,3	102,0	101,7	102,1	103,7	99,9	100,0	102,6	101,4	100,4	101,6	125,8
2001	101,5	100,6	100,6	101,5	100,4	100,6	98,3	99,8	100,4	100,2	100,5	101,6	106,1
2002	101,0	98,6	99,3	101,4	99,7	98,2	98,5	99,8	100,2	100,7	100,7	101,4	99,4
2003	101,5	101,1	101,1	100,7	100,0	100,1	99,9	98,3	100,6	101,3	101,9	101,5	108,2
2004	101,4	100,4	100,4	100,7	100,7	100,7	100,0	99,9	101,3	102,2	101,6	102,4	112,3
2005	101,7	101,0	101,6	100,7	100,6	100,6	100,3	100,0	100,4	100,9	101,2	100,9	110,3
2006	101,2	101,8	99,7	99,6	100,5	100,1	100,9	100,0	102,0	102,6	101,8	100,9	111,6
2007	100,5	100,6	100,2	100,0	100,6	102,2	101,4	100,6	102,2	102,9	102,2	102,1	116,6
2008	102,9	102,7	103,8	103,1	101,3	100,8	99,5	99,9	101,1	101,7	101,5	102,1	122,3
2009	102,9	101,5	101,4	100,9	100,5	101,1	99,9	99,8	100,8	100,9	101,1	100,9	112,3
2010	101,8	101,9	100,9	99,7	99,4	99,6	99,8	101,2	102,9	100,5	100,3	100,8	109,1
2011	101,0	100,9	101,4	101,3	100,8	100,4	98,7	99,6	100,1	100,0	100,1	100,2	104,6
2012	100,2	100,2	100,3	100,0	99,7	99,7	99,8	99,7	100,1	100,0	99,9	100,2	99,8
2013	100,2	99,9	100,0	100,0	100,1	100,0	99,9	99,3	100,0	100,4	100,2	100,5	100,5
2014	100,2	100,6	102,2	103,3	103,8	101,0	100,4	100,8	102,9	102,4	101,9	103,0	124,9
2015	103,1	105,3	110,8	114,0	102,2	100,4	99,0	99,2	102,3	98,7	102,0	100,7	143,3
2016	100,9	99,6	101,0	103,5	100,1	99,8	99,9	99,7	101,8	102,8	101,8	100,9	112,4
2017	101,1	101,0	101,8	100,9	101,3	101,6	100,2	99,9	102,0	101,2	100,9	101,0	113,7
2018	101,5	100,9	101,1	100,8	100,0	100,0	99,3	100,0	101,9	101,7	101,4	100,8	109,8
2019	101,0	100,5	100,9	101,0	100,7	99,5	99,4	99,7	100,7	100,7	100,1	99,8	104,1
2020	100,2	99,7	100,8	100,8	100,3	100,2	99,4	99,8	100,5	101,0	101,3	100,9	105,0
2021	101,3	101,0	101,7	100,7	101,3	100,2	100,1	99,8	101,2	100,9	100,8	100,6	110,0
2022	101,3	101,6	104,5	103,1	102,7	103,1	100,7	101,1	101,9	102,5	100,7	100,7	126,6
2023	100,8	100,7	101,5	100,2	100,5	100,8	99,4	98,6	100,5	100,8	100,5	100,7	105,1
2024	100,4	100,3	100,5	100,2	100,6	102,2	100,0	100,6	101,5	101,8			108,4

o значення індексу надаються у відсотках відносно попереднього місяця

Рис. 3.4. Зведена таблиця індексів споживчих цін

3.2.6 Визначення дійсної вартості будівель

Дійсна вартість об'єкта оцінки – це відновна вартість з врахуванням всіх видів зносу. В нашому випадку розглядалися наступні види зносу, фізичний, функціональний та економічний.

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

Середньозважений фізичний знос будівлі магазину становить – 5,0 %. Коефіцієнт придатності – 0,95.

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

Функціональний знос – будівлі та споруди використовуються за прямим функціональним призначенням. Коефіцієнт придатності – 1.

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

Визначений на підставі співвідношення продажу нерухомості в місті Горохові та місті Луцька. В Нашому випадку, коефіцієнт придатності – 0,5.

Дійсна вартість об'єкта оцінки становить:

$$\begin{aligned} C_{дій} &= C_{від.} \times K1 \times K2 \times K3 = 7\,621\,585,30 \text{ грн.} \times 0,95 \times 1 \times 0,50 \\ &= 3\,620\,253,00 \text{ грн.} \end{aligned}$$

3.2.7. Визначення прибутку забудовника та витрат на фінансове обслуговування

Прибуток забудовника, у широкому розумінні – підприємницький інтерес, можна визначити як різницю між ціною продажу й витратами на створення подібних земельних поліпшень, а також як віддачу на вкладений капітал для аналогічних інвестицій у нерухоме майно.

Розрахунок прибутку забудовника з використанням аналітичного методу базується на припущенні, що інвестувати кошти в нове будівництво має сенс у тому випадку, якщо прибуток від будівництва нового проекту буде не менше, чим прибуток від альтернативного проекту, що має той же рівень ризику і ту ж тривалість, що і нове будівництво.

Витрати, пов'язані з фінансовою діяльністю, підприємство здійснює в разі сплати відсотків за отримані від інших юридичних і фізичних осіб фінансові кошти у вигляді кредитів та позик, при первинному розміщенні на ринку цінних паперів, акцій, облігацій, власної емісії тощо

Згідно даних аналізу фінансових платежів суб'єктів господарювання, задіяних в будівництві витрати на фінансове обслуговування становлять 12% від сумарних витрат.

3.2.8. Витрати на облаштування земельної ділянки під приміщенням магазину

Витрати на облаштування земельної ділянки під приміщенням магазину обчислюються як сума дійсної вартості об'єкта оцінки **Сдій**, витрати на фінансове обслуговування та прибуток забудовника:

$$3\ 620\ 253,00 + (3\ 620\ 253,00 \times 0,12) + (3\ 620\ 253,00 \times 0,15) = \\ 3\ 620\ 253,00 + 434430,36 + 543037,95 = 4\ 597\ 721,31 \text{ грн.}$$

3.2.9. Розрахунок ставки капіталізації для землі.

Ставка капіталізації для землі визначається як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень:

$$RL = R_o - H \times B, \text{ де:}$$

R_o – загальна ставка капіталізації;

RL – ставка капіталізації для землі;

H – норма повернення капіталу;

B – питома вага вартості земельних поліпшень;

Норма повернення капіталу складає – 2%.

Вартість будівлі становить – 4 635 125,03 грн., Вартість умовно облаштованої земельної ділянки, одержана методом прямої капіталізації чистого доходу становить – 4 597 721,31 грн.

Частка будівель у вартості нерухомості (питома вага вартості земельних поліпшень) становить – 0,94.

Отже, ставка капіталізації для землі $R_L = 0,13 - 0,02 \times 0,94 = 0,128$

(ставка капіталізації для землі 12,8%)

3.2.10. Визначення вартості земельної ділянки

Витрати на облаштування, згідно розрахунків становлять – **4 597 721,31 грн.**

Вартість умовно облаштованої земельної ділянки, одержана методом прямої капіталізації чистого доходу обчислюється як частка чистого операційного доходу та ставкою капіталізації для поліпшень (13 %):

$$602\,566,25 \text{ грн.} / 0,13 = 4\,635\,125,03 \text{ грн.}$$

Отже, вартість земельної ділянки, розрахована методом залишку для землі, становить різницю вартості умовно облаштованої земельної ділянки та витрат на облаштування земельної ділянки під приміщенням магазину:

$$4\,635\,125,03 \text{ грн.} - 4\,597\,721,31 \text{ грн.} = 37\,403,72 \text{ грн.} \approx 37\,404,00 \text{ грн.}$$

(Тридцять сім тисяч чотиреста чотири гривні 00 копійок),

або в розрахунку на 1 м²:

$$37\,404,00 \text{ грн.} / 170 \text{ м}^2 = 220,02 \text{ грн.}$$

(Двісті двадцять гривень 02 копійки)

3.3. Розрахунок вартості земельної ділянки методом розподілення доходу

Метод розподілення доходу застосовується для оцінки поліпшених земельних ділянок за умови їх найбільш ефективного використання. Як і метод залишку для землі, він заснований на принципах очікування і доданої продуктивності, яка непов'язана із земельними поліпшеннями.

За методом розподілення доходу вартості землі визначається шляхом капіталізації чистого операційного доходу від надання в оренду забудованої земельної ділянки, зменшеного на суму доходу, що припадає на поліпшення за ставкою капіталізації для землі:

$$VL = \frac{(Io - VB \cdot RB)}{RL} \quad (3.2)$$

де VL - вартість землі;

Io – чистий операційний дохід з поліпшеної земельної ділянки;

VB – вартість земельних поліпшень;

RB – ставка капіталізації для поліпшень;

RL – ставка капіталізації для землі.

Умовою застосування методу є можливість забудови оцінюваної земельної ділянки з поліпшеннями, що приносять дохід.

Метод передбачає таку послідовність дій:

- розрахунок вартості витрат на поліпшення, що відповідають найбільш ефективному використанню оцінюваної земельної ділянки;
- розрахунок чистого операційного доходу від поліпшеної земельної ділянки на основі ринкових ставок орендної плати;
- розрахунок доходу, що припадає на поліпшення, як добутку їхньої ринкової вартості на ставку капіталізації для поліпшень;
- розрахунок доходу з землі, як різниці чистого операційного доходу від поліпшеної земельної ділянки і доходу, що припадає на поліпшення;
- розрахунок ринкової вартості землі шляхом капіталізації доходу з землі.

Ключовим моментом цього методу є розрахунок доходу за фізичними компонентами об'єкта нерухомості й відповідних ставок капіталізації. При цьому розподілення доходу між фізичними компонентами стає можливим за умови адекватного визначення внеску земельних поліпшень у загальну вартість земельної власності.

Отже :

$$VL = (602566,25 \text{ грн.} - 4597721,31 \text{ грн.} \times 0,13) : 0,128 = 37\,988,00 \text{ грн.}$$

Таким чином вартість земельної ділянки, розрахована методом розподілення доходу, становить:

37 988,00 грн.

(Тридцять сім тисяч дев'ятсот вісімдесят вісім гривень 00 копійок)

або в розрахунку на 1 м² :

$$37\,988,00 / 170 \text{ м}^2 = \underline{\underline{223,46 \text{ грн.}}}$$

(Двісті двадцять три гривні 46 копійок)

3.4. Узгодження результатів оцінки

В основі узгодження результатів оцінки лежить процедура обґрунтування щодо досягнення кінцевої мети експертизи. В даному випадку – це визначення найбільш вірогідної ринкової вартості земельної ділянки з урахуванням соціально- економічних факторів та цивільно – правових обмежень, що впливають на оціночну вартість та умови купівлі-продажу.

Для узгодження результатів оцінки оцінювачі керувались принципом розумної обережності. Цей принцип припускає в умовах недостатньої інформаційної забезпеченості розрахунків, невизначеності проміжних суджень , при відсутності можливості об’єктивного обґрунтування переваги того чи іншого результату прийняття найбільш песимістичних оцінок.

В результаті проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за допомогою методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу в поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, отриманий такий результат:

Вартість земельної ділянки розрахована методом залишку для землі – 37 404,00грн.

Вартість земельної ділянки розрахована методом розподілення доходу – 37 988,00грн.

Для порівняння проведено аналіз цін продажу поліпшених земельних ділянок, які склались на первинному ринку міста Горохів (табл. 3.3).

Спираючись на аналіз даних про об’єкт оцінки – її фізичні характеристики, правовий стан, особливості місцезорозташування та використання, прийшли до висновку, що найвірогідніша ціна, за яку земельна ділянка може бути продана у власність та відображає ринкову вартість, розрахована методом розподілення доходу , і становить на дату оцінки станом на 14.12.2023року:

37 988,00грн.

(Тридцять сім тисяч дев’ятсот вісімдесят вісім гривень 00 копійок)

В розрахунку на 1 кв.м. :

223,46грн (Двісті двадцять три гривні 46 копійок)

Таблиця 3.3.

Аналіз цін продажу поліпшених земельних ділянок у м. Горохів.

№ п/п	Місцезнаходження земельної ділянки	Площа земельної ділянки (га)	Цільове призначення	Ціна продажу ділянки, грн.	Ціна продажу 1 м ² /грн.	Джерело інформації
1.	місто Горохів, вулиця Богдана Хмельницького, 7	0,1255га	03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, звіт про її експертну грошову оцінку	243 269,00	193,84	Рішення Горохівської міської ради №32-163/2023 від 14.07.2023р.
2.	місто Горохів, вулиця Богдана Хмельницького, 8	0,0500га	03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, звіт про її експертну грошову оцінку	82435,00	164,87	Рішення Горохівської міської ради №30-206/2023 від 12.05.2023р.
4.	місто Горохів, вулиця Богдана Хмельницького, 22	0,0100	03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, звіт про її експертну грошову оцінку	13287,00	132,87	Рішення Горохівської міської ради № 15-269/2021 від 08.11.2021р.

ВИСНОВКИ

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Важливість проведення робіт з грошової оцінки земель за останній час зростає, а сфери її застосування розширюються. Проблемність ситуації полягає у тому, що всі суб'єкти земельних відносин погоджуються з тим, що земля має свою ціну, але існують розбіжності у методичних підходах до оцінки, а отже і у практичній реалізації.

Реальна цінність земельної ділянки, крім місця розташування і фізичних характеристик, визначається всіма правами і зобов'язаннями щодо її фактичного й можливого використання.

Узагальнюючи, можна назвати чотири групи факторів ціноутворення на земельні ділянки:

- економічні – загальний рівень цін і доходів, існуючі ризики в інвестуванні, необхідні обсяги вкладень на земельні поліпшення;
- фізичні – розмір ділянки, її конфігурація, довжина фронтальної сторони, якісний стан угідь, інженерно-геологічні умови, місце розташування;
- юридичні, адміністративні, політичні – умови використання і забудови земельної ділянки, встановлені обмеження й обтяження, порядок виконання зобов'язань сторін.

Кожний з факторів набуває свого вартісного відображення в процесі формування цін на земельні ділянки. Тому визначення вартості земельної власності не зводиться до простого математичного розрахунку, а встановлюється шляхом оцінки її корисності в економічних, фізичних, юридичних і фінансових термінах, покладаючись на визначення реально можливої дохідності землі з урахуванням співвідношення між платоспроможним попитом та реальною пропозицією на земельні ділянки

певного функціонального використання і місця розташування.

За результатами дослідження наступні висновки:

1. В кваліфікаційній роботі розглянуто теоретичні поняття концепції формування ринку землі в Україні, а також умови та фактори ціноутворення.
2. В кваліфікаційній роботі проаналізовано основні методи оцінки земельних ділянок, а саме: зіставлення продажів, економічний, співвіднесення, капіталізації земельної ренти, інвестиційний метод, залишку для землі, розподілення доходу, розвитку.
3. Проаналізувавши ринок земельних ділянок в м. Горохів, який дає можливість зрозуміти механізм дії ринкових факторів на вартість нерухомості, визначено, що земельні поліпшення земельної ділянки є наступні : електрична мережа, водопровід та каналізація, газопровід та тепломережа.
4. Аналізуючи можливі варіанти використання земельної ділянки з врахуванням цільового призначення, фізичних характеристик, інженерно-геологічних умов, прав користування землею, відсутності правових обтяжень та сервітутів, приймаючи до уваги споживчі властивості ділянки, враховуючи ринковий попит на подібні земельні ділянки, що склався у м. Горохів в цілому і в районі місця розташування об'єкту оцінки зокрема, приходять до висновку, що найкращим та найбільш ефективним використанням земельної ділянки буде розміщення на ній приміщення магазину по продажу товарів продовольчої та промислової груп.
5. Технічний стан будівлі розташованої на оцінюваній земельній ділянці оцінюється як добрий. Фізичний знос будівлі є незначним і суттєво не може впливати на визначення вартості.
6. Виконавши роботу по експертній оцінці земельної ділянки юридичної особи, а саме гр. Колібку Олегу Тадеушевичу і

застосувавши в ній різні методи оцінки, можна зробити висновки, що на даний момент є найбільш ефективним методом експертної оцінки земельних ділянок в населених пунктах є метод розподіленого доходу. Іншим методом, що можливий для застосування при експертній оцінці земельних ділянок подібного використання може бути метод залишку для землі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Артеменко Д. М. Удосконалення методів дохідного, витратного та порівняльного підходів при фінансовій оцінці активів комерційного банку в кризових умовах. Економічний вісник Донбасу. 2016. № 2 (44). С. 115-128.
2. Асаул А.В. Економіка нерухомості: підручник /за ред. А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова . К.: Лібра, 2004. 304 с.
3. Богінська Л. О. Удосконалення процесу оцінки нерухомості як необхідна умова розвитку ринку нерухомості. Вісник Сумського національного аграрного університету. Сер.: Будівництво. 2015. Вип. 10. С. 107-110.
4. Воронін В.О., Лянце Е.В., Мамчин М.М. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки. Львів: Видавництво «Магнолія». 2014. 304 с.
5. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
6. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання. Київ: Проф, 2002. – 256 с.
7. Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему. Землеустрій і кадастр. 2011. № 1. С. 36–40.
8. Драпіковський О., Іванова І., Крумеліс Ю. Оцінка нерухомості. Київ : ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. 424 с.
9. Драпіковський О.І. Визначення вартості земельних ділянок при їх викупі для містобудівних потреб. [Електронний ресурс]. URL: <http://www.myland.org.ua/index.php?id=1454>
10. Драпіковський О.І. Визначення ринкової вартості земельної власності в Україні. Управління сучасним містом. 2014. 99 с.
11. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. К.: ПРІНТ-ЕКСПРЕСЬ, 2004. 296с.

12. Енциклопедія сучасної України: Волинська область. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://esu.com.ua/article-27573>
13. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Національний стандарт №1 затверджений постановою КМУ від 10 вересня 2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>
14. Закон України "Про землеустрій" [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/858-15/ed20101008>
15. Закон України "Про оцінку земель" [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
16. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
17. Земельний кодекс України. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
18. Індекс інфляції в Україні 2024. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/inflation/>
19. Індекс цін на будівельні роботи. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/buildprice/>
20. Калінеску Т. В., Романовська Ю. А., Кирилов О. Д. Оцінювання майна: навч. посіб. Київ : Центр учбової літератури, 2012. 312 с.
21. Кірічек Ю. О. Оцінка земель : навч. посіб. Дніпропетровськ : Літограф, 2016. 454 с.
22. Кобзан С. М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки : монографія. Київ : ЮрінкомІнтер, 2019. 212 с.
23. Конституція України. - К.: Україна, 1996. 54с.
24. Кульчицький В. С. Історія держави і права України: Навч. посіб. К., Юрінком Інтер. 2014. - 68 с.

25. Кучеренко В. Р. Оцінка та управління нерухомістю : навч. посіб. Одеса : Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
26. Кучеренко Є. І., Анопрієнко Т. В. Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок. Системи обробки інформації. 2016. № 1 (138). С. 94–99
27. Лебідь Н.П. Оцінка майна та майнових прав в Україні. К.:ТОВ “Інформаційно-видавнича фірма ПРИНТ-ЕКСПРЕС”, 2002. 119 с.
28. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>
29. Міжнародні стандарти оцінки. Принципи, стандарти та правила.: Пер. з англ. М. Водної за ред. О. Драпківського та І. Іванової К.: УКРелс, 1999. 256 с.
30. Оцінка нерухомого майна: Національний стандарт № 2 затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>
31. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник /В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина,, В. О. Улибіна. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
32. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості : навч. посіб. Друге видання, перероблене і доповнене. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2016. 300 с.
33. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 9 січня 2003 р. № 2. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text>

34. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III // Відомості Верховної Ради України. <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
35. Результати розміщення облігацій внутрішніх державних позик. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://bank.gov.ua/ua/markets/ovdp-table>
36. Солов'яненко Н.М. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти. Землевпорядний вісник. Київ, 2013. № 12. С. 35-39.
37. Ступень М.Г. Оцінка земель / М.Г.Ступень, Р.Й.Гулько, І.Р.Залуцький, О.Я.Микула та ін.: За заг. ред. М.Г.Ступеня. / Навчальний посібник, 2-е вид., стереотипне. Львів: "Новий світ - 2000". 2006. 308 с.
38. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
39. Шульга М.В. Земельне право України: Підручник / М.В. Шульга, Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін. / К.: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
40. Яремко Ю.І., Макуха В.В. Експертна грошова оцінка земельних ділянок. Можливості використання методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації рентного доходу від використання земельних ділянок. Землевпорядний вісник. 2004. №3. С. 80-82.