

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

УДК

ПОГОДЖЕНО
 Декан факультету
 землевпорядкування, д.е.н., проф.
 Т.О. Євсюков

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
 Завідувач кафедри земельного
 кадастру

«__» _____ 20__ р.

«__» _____ 20__ р.

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему: «**Особливості експертної грошової оцінки земельних ділянок
комерційного використання в умовах нестійких ринків**»

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Спеціалізація виробнича

Програма підготовки – освітньо-професійна

Керівник магістерської роботи
 професор кафедри земельного кадастру
 д.е.н., доцент

I.O. Новаковська

Виконав

М.... Мамрай

КИЇВ – 2021

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

Кафедра земельного кадастру

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

земельного кадастру

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

«___» _____ 20___ року

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ СТУДЕНТУ

Мамраю Максиму.....

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема магістерської роботи «Особливості експертної грошової оцінки земельних

ділянок комерційного використання в умовах нестійких ринків»

Затверджена наказом ректора від «___» _____ 2021 р. № _____

Термін подання студентом магістерської роботи _____ 2021 р.

Вихідні дані до магістерської роботи – Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативні акти України, офіційні дані Державної служби статистики України, Держгеокадастру України, Фонду державного майна України, Міністерства

екології і природних ресурсів України, Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, та їх регіональних управлінь, матеріали інформаційно-аналітичних бюлетенів та оглядів, монографічні дослідження вітчизняних і зарубіжних економістів, офіційні сайти Інтернет-мережі.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретичні засади експертної грошової оцінки земельних ділянок
2. Оцінка земельних ділянок комерційного використання в умовах нестійких ринків

3. Використання методичних підходів до експертної грошової оцінки земельної ділянки комерційного

Дата видачі завдання «_____» _____ 20__ р.

Завдання прийняв до виконання _____

Керівник магістерської роботи
професор кафедри земельного кадастру
д.е.н., доцент

I.O. Новаковська

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РЕФЕРАТ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

Магістерська робота на тему «Особливості експертної грошової оцінки земельних ділянок комерційного використання в умовах нестійких ринків» складається з трьох розділів та десяти підрозділів та має: 69 сторінок, 13 таблиць, 11 рисунків, 40 використаних джерел.

Об'єкт дослідження земельна ділянка не с/г призначення, яка призначена для будівництва та обслуговування споруд комерційного використання на території Солом'янського району міста Києва.

Предметом дослідження є методи експертної оцінки, передумови та доцільність їх застосування.

Метою роботи є визначення теоретичних та методологічних засад формування ринкової вартості земельних ділянок в населених пунктах на прикладі земельної ділянки комерційного призначення, розташованої в Солом'янському районі міста Києва.

Висновок. Результатом магістерської роботи є дослідження формування ринкової вартості земельних ділянок в населених пунктах на прикладі земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування автомобілістів, яка розташована у Солом'янському районі міста Києва. Результати рекомендується використовувати в сфері оцінки землі, управління земельними ресурсами, а також курсового і дипломного проектування та в практичній діяльності фахівців-землепорядників.

ЗМІСТ	
ЗАВДАННЯ ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ	2
РЕФЕРАТ	4
ВСТУП	7
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	10
1.1. Теоретичні засади розвитку ринкових земельних відносин в Україні	10
1.2. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її призначення та принципи	13
1.3. Зарубіжний досвід розвитку ринку землі	16
РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМЕРЦІЙНОГО ВИКОРИСТАННЯ В УМОВАХ НЕСТІЙКИХ РИНКІВ	21
2.1. Методична база проведення та інтерпретація результатів експертної грошової оцінки земельних ділянок	21
2.2. Інформаційна база проведення експертної грошової оцінки земель в умовах нестійких ринків	30
2.3. Тенденції розвитку ринку земель в м. Києві	33
2.4. Особливості сучасної оцінки земельних ділянок для комерційного призначення в умовах нестійких ринків	36
РОЗДІЛ 3. ВИКОРИСТАННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ КОМЕРЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	40
3.1. Аналіз об'єкта дослідження, збір необхідної інформації в умовах нестабільних ринків нерухомості	40
3.2. Вибір методів та методичних підходів до експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до змін інформаційної бази	49
3.3. Визначення ринкової вартості земельної ділянки та	

формулювання висновку оцінювача	52
3.4 Особливості розвитку інституту оцінки земельних ділянок та нерухомості України.....	62

ВИСНОВКИ.....	64
---------------	----

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	66
-------------------------------------	----

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВСТУП

Актуальність роботи. Унікальний земельно-ресурсний потенціал України обумовлює її особливе місце серед інших європейських країн. Територія нашої держави відзначається значною багатоманітністю природних умов. Але земля завжди була, є і буде обмеженим ресурсом. Особливо це стосується земель населених пунктів, коли рівень урбанізації зростає, а запровадження ринку землі вимагає визначення реальної ринкової вартості земельних ділянок.

Слід зауважити, що цінність земель населених пунктів полягає у їх здатності приносити додатковий прибуток. Прибуток в основному утворюється завдяки місцезнаходженню земельної ділянки та інфраструктурному облаштуванню території. Тому дослідження визначення чинників різних факторів на вартість земельних ділянок населених пунктів, тобто формування ринкової вартості земельної ділянки в населених пунктах залишається актуальною.

Комбінування методів експертної грошової оцінки земельних ділянок дозволяє нівелювати відсутність систематичної актуальної та об'єктивної інформації про ринкові ціни на подібні ділянки, яка призводить до ускладнення операцій щодо їх відчуження.

Мета та завдання дослідження. Метою роботи є визначення теоретичних та методологічних засад формування ринкової вартості земельних ділянок в населених пунктах на прикладі земельної ділянки комерційного призначення, розташованої в Солом'янському районі міста Києва.

Для досягнення вказаної мети були поставлені наступні цілі:

- проаналізувати методичну базу проведення експертної грошової оцінки;
- вивчити доцільність застосування методів оцінки щодо земельних ділянок комерційного використання;
- визначити та проаналізувати інформаційно-методологічні засади формування експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- сформулювати характеристику об'єкта оцінки – земельної ділянки;
- розрахувати експертну грошову оцінку земельної ділянки та сформулювати звіт;

– надати пропозиції щодо практичного застосування вартості територій населених пунктів України;

– запропонувати алгоритм визначення остаточного висновку щодо вартості земельної ділянки, визначеної кількома методами.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, яка призначена для будівництва та обслуговування споруд комерційного використання на території Солом'янського району міста Києва.

Предметом дослідження є методи експертної оцінки, передумови та доцільність їх застосування.

Методи дослідження: У магістерському дослідженні застосовувався діалектичний метод пізнання, що дозволив розглянути проведення грошової оцінки земельних ділянок як комплексний процес, визначити суб'єктно-об'єктний склад та зміст правовідносин, що виникають у сфері нормативної та експертної грошової оцінки

земельних ділянок. Метод соціологічного опитування застосовано для оцінки доцільності впровадження та функціонування ринку земель на різних категоріях за цільовим призначенням та моніторингу управління земельними ресурсами. Метод аналізу та синтезу застосовувався для дослідження чинного законодавства, що регулює

відносини у сфері грошової оцінки земельних ділянок. Порівняльно-правовий метод застосовувався при дослідженні зарубіжного досвіду правового регулювання оцінки земель. Монографічний – для вивчення вітчизняного та зарубіжного досвіду формування ринку та ринкової вартості земельної ділянки. Абстрактно-логічний – для

теоретичних узагальнень, формулювання висновків та розробки пропозицій у сфері управління земельними ресурсами.

Наукова новизна результатів дослідження магістерської роботи є формування ринкової вартості земельних ділянок в населених пунктах на прикладі земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування автомобілістів, яка розташована у Солом'янському районі міста Києва, визначення інформаційно-

методологічних засад формування експертної грошової оцінки земельних ділянок, надання пропозицій щодо практичного застосування вартості територій населених пунктів України, обґрунтування алгоритму визначення остаточного висновку щодо

вартості земельної ділянки, визначеної кількома методами. Результати рекомендується використовувати в сфері оцінки землі, управління земельними ресурсами, а також курсового і дипломного проектування та в практичній діяльності фахівців-землевпорядників.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1. Теоретичні засади розвитку ринкових земельних відносин в Україні

Ринок землі – це спосіб перерозподілити земельні ділянки серед землевласників і землекористувачів використовуючи спеціальні економічні моделі на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечує угоди щодо купівлі-продажу, оренди, застави земельних ділянок або прав на них; визначення вартості землі та визнання її капіталом і товаром; розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктами ринку.

Безпосередньо ринок земель включає обіг земель, зокрема в межах населених пунктів та за межами населених пунктів. Таке поняття як ринок включає угоди різного типу, складається певна кон'юнктура попиту і пропозицій, встановлюються цінні параметри (ринкова ціна, орендна плата, заставна вартість тощо), діють визначені державні регулятори руху земельної власності (податок на землю, інструменти землеустрою, фінансова та кредитна політика, державні інвестиційні пропозиції задля запровадження заходів охорони та раціонального використання земельних ресурсів різних форм власності та ін.).

Розпочати дослідження перспектив організації земельного ринку варто із характеристики самого об'єкту ринкових відносин – земельних ресурсів. «Земля», як об'єкт наукового інтересу, вивчається вченими через призму її фундаментальних якостей, що характеризують її як багатогранний конструкт, а саме: елемент природного середовища, народне багатство, виробнича база сільського господарства, для якого вона відіграє не тільки функцію територіальної дислокації промислових приміщень, а паралельно є і засобом праці та основним виробничим ресурсом, який приносить безперервний прямий річний дохід [23, ст. 45-60].

НУБІП України

Таблиця 1.1

Специфічні властивості землі як товару [29]

№ п/п	Властивості	Характеристика
1	Призначення	Багатофункціональне: екологічне, соціальне і економічне; засіб виробництва, предмет праці; просторовий базис будь-якого бізнесу
2	Форма функціонування	Натурально-речова і вартісна
3	Походження	Невідтворювана частина довілля, базовий ресурс всіх благ, існує незалежно від волі людей
4	Ступінь рухомості	Абсолютно нерухома, не можна перемістити в інше місце. Залежність ціни від розташування
5	Довготерміновість господарського обігу	Безперервне використання в загальному і конкретному циклі виробництва
6	Стан споживної форми в процесі використання	Зберігається натуральна форма протягом всього періоду використання і невикористання
7	Зміни вартості в часі	Потенційна вартість не знижується, а підвищується ізза її обмеженості та попиту
8	Кількість	Постійна, людині не дано створити її штучно
9	Якість	Унікальність, місце розміщення і різна природна продуктивність, яка відновлюється
10	Взаємозамінність	Не може бути замінена ніяким іншим ресурсом
11	Здатність обігу на ринку	Пропозиція на землю абсолютно нееластична, а попит еластичний і зростає, що зумовлює підвищення ціни
12	Можливість сервітут	Право обмеженого користування чужою землею
13	Формування споживчих якостей	Здійснюється силами природи протягом тисячоліть, прикладанням праці та капіталу
14	Спосіб розпорядження	Землевпорядні дії
15	Зношування в процесі використання	Не витрачає своїх корисних властивостей, а поліпшується при раціональному використанні
16	Стратегічна значимість	Забезпечення продовольчої безпеки і продовольчої незалежності кожного суспільства
17	Соціальна значимість	Забезпечення зайнятості селян, захист країни від негативних наслідків урбаністичних процесів

Таким чином, в глобальній абстрактній кон'юнкції землю варто сприймати не лише як природне утворення, але і як основу соціальної життєдіяльності людей та детермінанта економічного зростання країни. Даний умовивід підтверджує і А. Г. Мартин [29]: змістовне наповнення категорії «земля», імплікуючи як основний ресурс людського розвитку, обшар суспільного благоустрою, природноресурсне середовище та джерело життєво необхідних продуктів суспільства. Погодимось із думкою вченого і стосовно екологічної позиції, де роль земельного ресурсу

передбачає забезпечення розмноження і виживання представників біорізноманіття. З правової ж точки зору землю варто розуміти як абстрактний набір майнових прав, а із суспільно-культурної – як джерело народної єдності, сакральне багатство, протект історичних надбань. Отже, предикат земельного ресурсу доцільно вважати фундаментальним елементом суспільного благополуччя. Тому необхідно враховувати всі специфічні властивості землі (рис. 1.1.)

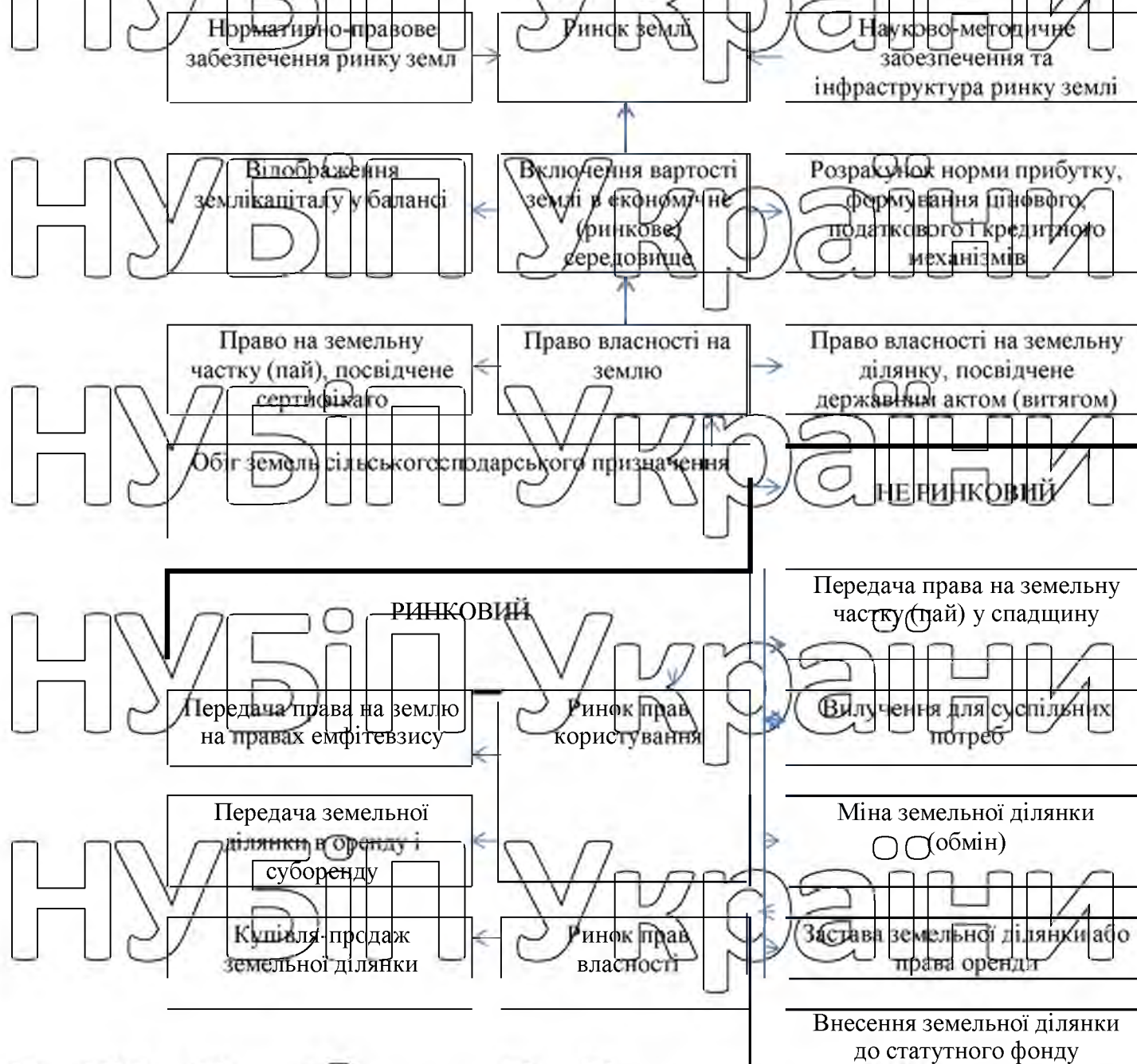


Рис. 1.1. Схеми формування ринку земель [31]

Уособлюючи одночасно і знаряддя, і предмет прикладання трудової діяльності, як і будь-який інший засіб виробництва, земельна ділянка повинна мати оціночну вартість, а отже, і ціну (рис. 1.1.).

Ринкову ціну на сільськогосподарські землі на основі оцінювання земель агровиробничого призначення. Таке оцінювання здебільшого здійснюють за двома напрямками:

– за якісними параметрами, що характеризують природні властивості ресурсу (так званім бонітуванням ґрунтів);

– за параметрами, які розкривають суспільно-економічну цінність земель агропризначення (у чому полягає власне економічна оцінка).

Ринок земель займає окреме місце у безлічі видів ринків. Особливості ринку земель в межах населених пунктів, в першу чергу, пов'язані із унікальними споживчими особливостями землі, як базового та обмеженого природнього ресурсу.

За станом на 01.01.2018 року розвинутих фрагментів інфраструктури ринку земель України – не існує, п'ять із десяти складових інфраструктури ринку земель (до яких відноситься і оцінка нерухомості) знаходяться у стані деформованого розвитку, а інші п'ять – нерозвинуті взагалі. Внаслідок зазначеного – інфраструктура ринку земель наразі не тільки не обслуговує та не забезпечує сам ринок земель, а деколи заблоковує соціально-економічні процеси країни, що негативно відбивається на сучасному розвитку економічної системи України.

1.2. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її призначення та принципи

Законодавча база щодо оцінки земельних ділянок містить основоположні етапи порядку проведення оцінки земель, організаційні та виконавчі аспекти, складі зміст спеціальної документації та особливості складання звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них.



Рис. 1.2 Принципи здійснення оцінки земель принципів у відповідності до чинного законодавства (стаття 4 Закону України «Про оцінку земель») [20]

Статтею 13 Закону України «Про оцінку земель» регламентовано обов'язковість проведення грошової оцінки земельних ділянок. Допільно представити основоположні принципи та мету проведення нормативної грошової оцінки:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд [20].

Крім вказаних законодавчих актів в сфері оцінки землі, документами законодавчої бази, що регулюють загальні положення процесів оцінки, які стосуються усіх видів, у тому числі з оцінки майна, яке не має частки державної власності та правових обмежень володіння, є:

– Закон України № 1808-IV «Про оцінку земель» від 17.06.2004 р.;

– Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003 р. № 1440;

– Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 28.09.2004 р.

№ 1442:

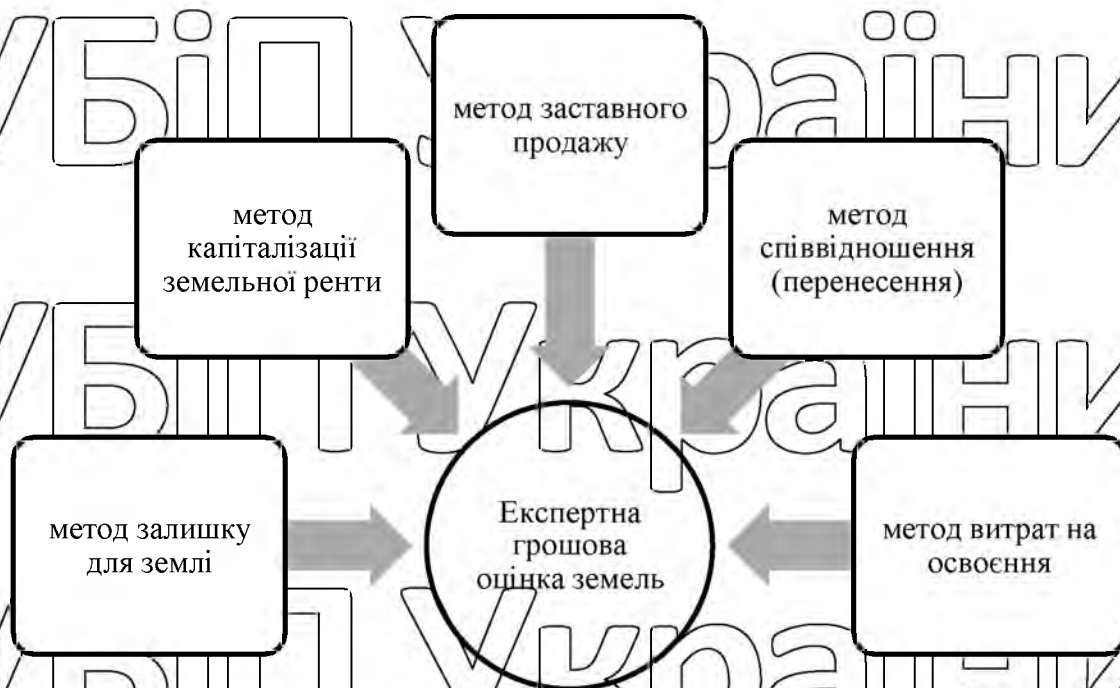


Рис. 1.3 Підходи щодо здійснення експертної грошової оцінки земель [23]

Базою для здійснення експертної грошової оцінки земель є методичні підходи у питаннях оцінки. Відповідно виділяють три основоположні підходи: витратний, порівняльний та результатний підхід.

Затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 02.09.2002 р. № 1531

«Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» [8] методика регламентує дещо інші назви:

– капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);

– зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

– урахування витрат на земельні поліпшення.

В залежності від об'єкта оцінки земельної ділянки, його характеристик, специфічних особливостей, функціонального призначення, безпосередньо мети оцінки, оцінки та з урахуванням досвіду експертів-оцінювачів, інформаційних можливостей та з урахуванням досвіду експертів-оцінювачів виокремлюють методологічно самостійні, обґрунтовані базові підходи (рис. 1.2).

На цей час експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється відповідно до методів, передбачених чинним законодавством, й у першу чергу розглянутою вище

Методикою, яка регламентує проведення оцінки усіх категорій земель під час

укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного

використання.

1.3. Зарубіжний досвід розвитку ринку землі

Згідно статистичної інформації Продовольчої та сільськогосподарської організації ООН та Геологічної служби США, загальна площа суші – 13,2 млрд га, з них 4,9 млрд га землі сільськогосподарського призначення, з яких 1,87 млрд га – орні землі.



Рис. 1.4 Співвідношення площі земель сільськогосподарського призначення

(орних земель) до загальної площі суші світу [34]

Також необхідно зазначити, що на світовому рівні ринок земельних ресурсів характеризуються значними відмінностями і рядом істотних дисбалансів між попитом і пропозицією. Попит на земельні ресурси за межами сільськогосподарського сектора і зростаюче розуміння необхідності дотримуватися екологічних вимог ще більше посилюють конкуренцію у цій сфері.

Таблиця 1.2

Перелік країн світу з найбільшою площею орних земель [34]

Місце у рейтингу орних земель	Назва країни	Площа орних земель (млн. га)	Заг. площа країни (млн. га)	Співвідношення на орних земель до заг. площі країни	Місце у рейтингу співвідношення орних земель до заг. площі країни
1.	Індія	179,800	328,726	54,69%	4
2.	США	167,756	983,151	17,06%	13
3.	Китай	165,228	960,001	17,21%	12
4.	Росія	155,799	1,709,825	9,11%	17
5.	Бразилія	63,994	851,577	7,51%	18
6.	Україна	43,375	60,395	71,87%	1
7.	Канада	42,980	987,975	4,35%	20
8.	Аргентина	38,383	278,040	13,8%	14
9.	Індонезія	37,441	191,682	19,53%	9
10.	Нігерія	35,655	92,377	38,50%	7
11.	Австралія	35,105	774,122	4,53%	19
12.	Мексика	34,516	196,438	17,57%	11
13.	Туреччина	34,314	78,535	43,69%	6
14.	Іран	33,063	174,515	18,95%	10
15.	Франція	31,795	54,909	57,90%	3
16.	Іспанія	31,786	50,594	62,83%	2
17.	Казахстан	25,885	272,490	9,5%	16
18.	Галанд	25,756	51,312	50,2%	5
19.	Ефіопія	25,702	110,430	23,27%	8
20.	Судан	22,740	188,225	12,08%	15

Відповідно до даних Продовольчої та сільськогосподарської ООН (Food and Agriculture Organization, FAO) було сформовано перелік країн, що володіють найбільшою площею орних земель.

Таким чином трійка лідерів щодо найбільшої площі орних земель у їх співвідношенні до загальної площі займаної території: 1 місце Україна – 71,87%, 2

місце Іспанія – 62,83%, 3 місце Франція – 57,90%

Землі сільськогосподарські призначення європейських країн є найбільш освоєними й розораними у світі, їх площа становить понад 140 млн. га, з них орних понад 126 млн. га. Форми власності та використання сільськогосподарських земель, а також способи управління ними, різняться. Правове регулювання земельних питань у країнах-членах ЄС відбувається на національному рівні.

Таблиця 1.3

Відсотковий розподіл форм власності на землі сільськогосподарського призначення в Іспанії

Фізичні особи	Держава	Комерційні компанії	Кооперативи
78,82%	7,43%	1,14%	2,61%

Охарактеризуємо детальніше зарубіжний досвід функціонування ринку земель.

1. Іспанія характеризується найбільшими показниками нерівномірності володіння земельними ресурсами в Європі, майже 70% сільськогосподарських земель, за даними звіту Міністерства сільського господарства, рибальства і продовольства за 2018 р.

Основою земельного законодавства Іспанії щодо врегулювання питань права власності на землю є Королівський законодавчий декрет або Земельний закон, який регулює права і обов'язки, що випливають із землекористування, і є обов'язковим на всій території Іспанії.

Державна політика щодо регулювання ринку землі в Іспанії спрямована, перш за все, на запобігання надмірної концентрації землі і не допущення надмірного подрібнення ділянок землі. На разі в оренді перебуває майже 20% площі земельних ділянок від загальної території, мінімальний термін оренди становить 6 років, максимальний – 15 років.

Питання оподаткування земельних відносин віднесені до компетенції муніципальних органів. З п'яти податків, які формують дохідну частину муніципальних бюджетів, два безпосередньо пов'язані з землею: податок на нерухоме майно та податок на приріст вартості земельних ділянок у межах міста.

Так, в Іспанії з несільськогосподарських земель сплачують податок у розмірі 0,4% від їх вартості, з сільськогосподарських земель – 0,3%.

2. Франція. Основою земельного законодавства Франції є Цивільний кодекс, Кодекс навколишнього середовища, Податковий кодекс, закон «Про орієнтацію сільського господарства» 1960 р., «Хартія французького сільського господарства» 1962 р. (Сільськогосподарський кодекс), згідно з якими власність на земельні ресурси може бути приватною, державною і муніципальною. Також у Франції діє складна система регіональних нормативно-правових актів (у країні 96 муніципальних утворень) з багатьох питань володіння, користування і розпорядження землею, що знаходиться у приватній власності.

У законодавстві Франції земля як об'єкт права власності відноситься до нерухомого майна. Право власності на землю поширюється на те, що знаходиться над землею та під нею. Власник земельної ділянки має право висаджувати на власний розсуд аграрні культури, зводити будівлі та споруди на поверхні землі, а також під землею, здійснювати виїмку ґрунту, за умови дотримання встановлених правил про надра та обмежень у цій сфері.

Традиційною формою землеволодіння у Франції є сімейні фермерські господарства. З 2000 по 2016 рр. «кількість фермерських господарств у цій країні зменшилася на 40% і нині складає близько 350 тис., а середній розмір земельної ділянки збільшився з 19 до 39 га.

У 2018 р. у Франції було зафіксовано рекордну кількість продажів земельних ділянок – 90810, що дорівнює 404400 га [34].

З метою врегулювання ринку землі у Франції створена Агенція з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій (SAFER), для наступних цілей (рис. 1.3).

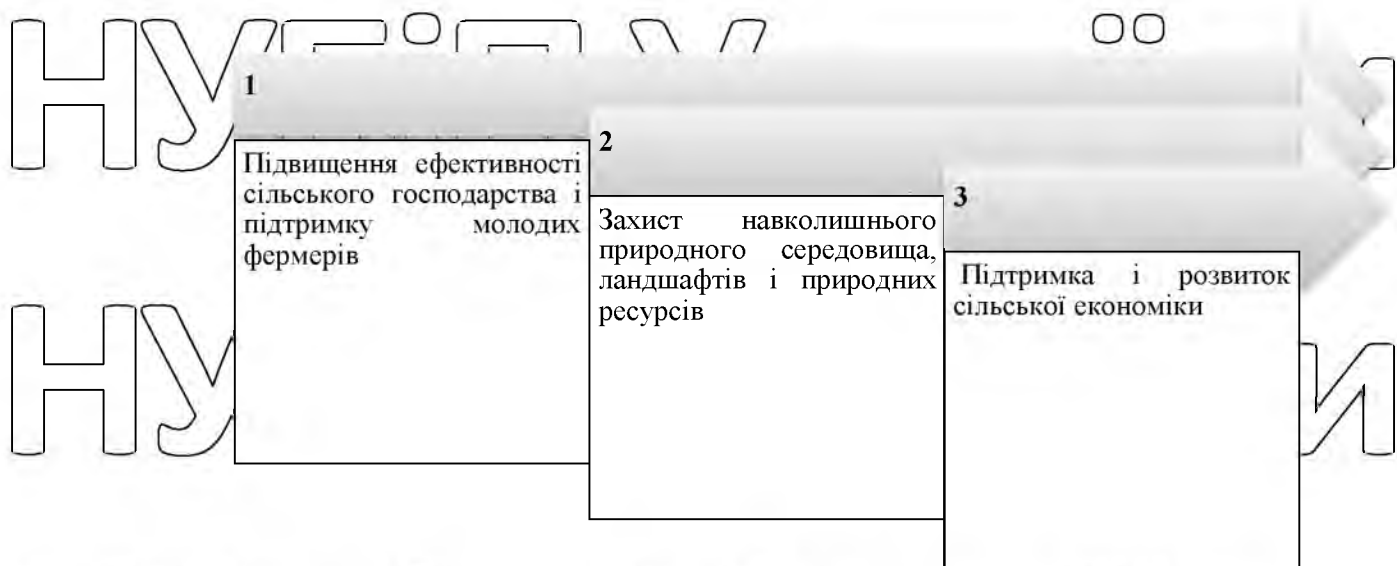


Рис. 1.5. Основоволожні цілі агенція з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій

Що стосується формування у Франції цін на землі сільськогосподарського призначення, то середня їх ціна у 2018 р. складала 6270 євро/га і збільшилася майже на 3% у порівнянні з 2017 р. Найціннішими є землі виноградників – 147300 євро/га.

У США, Канада, Австралія, Китаї, Німеччина, користування землею обмежено жорсткими законодавчими рамками, які забезпечують пріоритет суспільних, державних інтересів і стабільності суспільства. У зв'язку з прогресуючим антропогенним навантаженням на землю і вимогою стійкого розвитку територій екологічні регламенти в землекористуванні стають визначальними. Коридор екологічних регламентів, у межах яких реалізується свобода господарської діяльності суб'єктів землекористування, постійно переглядається і звужується, а землевпорядне адміністрування за їх дотриманням посилюється. Землеустрій набув всезагального і жорстко регламентованого державою характеру.

РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМЕРЦІЙНОГО ВИКОРИСТАННЯ В УМОВАХ НЕСТІЙКИХ РИСКІВ

2.1. Методична база проведення та інтерпретація результатів експертної грошової оцінки земельних ділянок

Згідно закону «Про оцінку земель», експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту [20].

Об'єктами оцінки земель є:

- територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин;
- території оціночних районів та зон;
- земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них;
- земельні частки (паї), у межах території України [20].

Здійснення експертної грошової оцінки земель включає такі аспекти: законність, тобто відповідність спеціальній нормативно-правовій базі у сфері оцінки земель; єдність методологічної бази та інформаційного забезпечення у сфері оцінки земель; постійна актуалізація процесу оцінки земель; доступність використання даних з оцінки земель; рівність перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

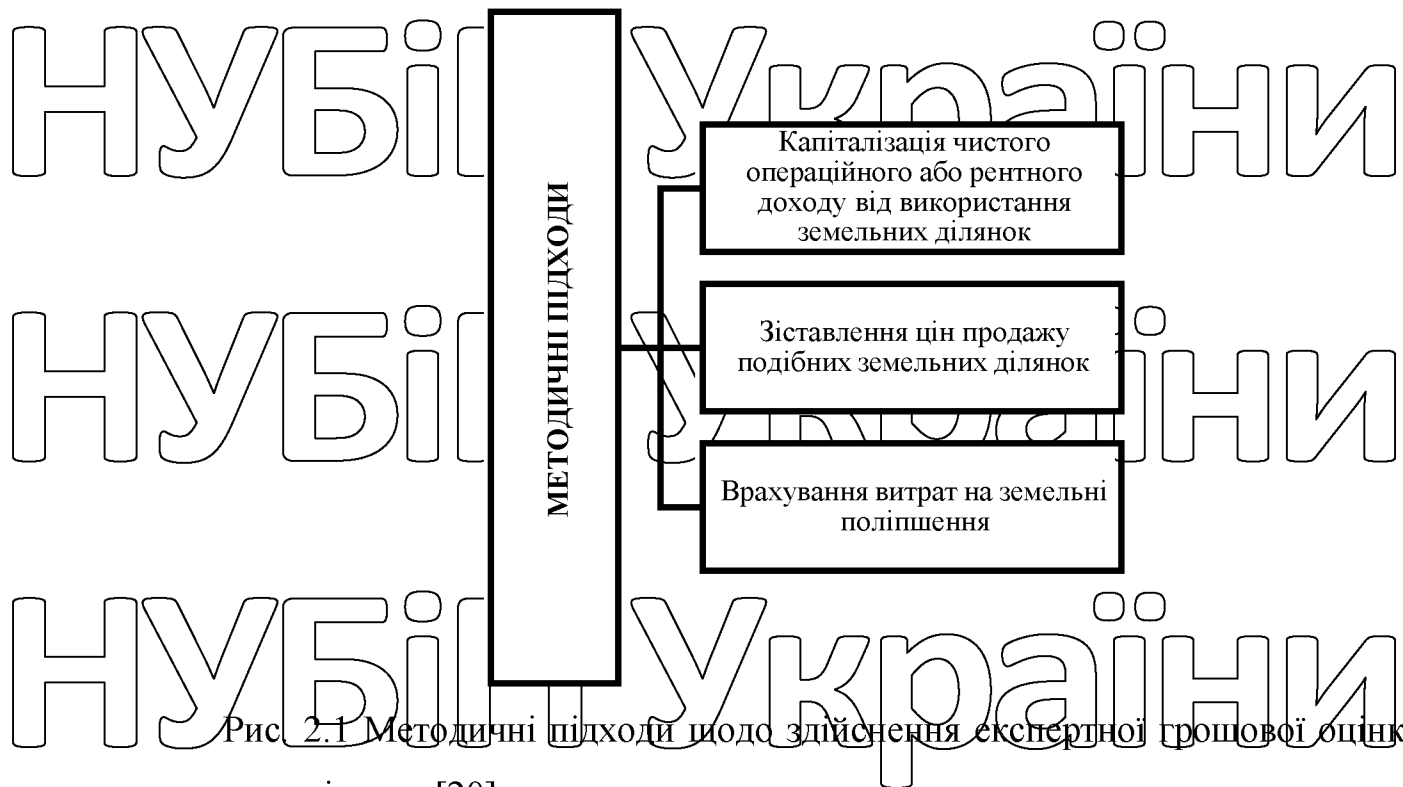


Рис. 2.1 Методичні підходи щодо здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок [20]

Проведення експертної грошової оцінки складається з таких основних етапів:

1. договір про оцінку та складання технічного завдання;
2. обстеження земельної ділянки в натурі та вивчення ситуації на ринку земельних ділянок та іншої нерухомості;
3. збирання, опрацювання і аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
4. визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
5. вибір та обґрунтування методичних підходів;
6. визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формування остаточного висновку;
7. складання звіту про оцінку земельної ділянки [30].

Основними визначеннями, які використовуються при оцінці земельних ділянок в Україні і застосовувались для складання цього звіту є:

- експертна грошова оцінка – процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки;
- об'єкт оцінки – земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами;
- вихідні дані – документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки;

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

– дата оцінки – дата, станом на яку проведено процедуру оцінки та визначено вартість об'єкта оцінки;

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

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

– вартість відтворення – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки;

– вартість заміщення – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною;

– ціна – сума грошей, за якою пропонується або фактично здійснюється перехід прав на об'єкт оцінки від продавця до покупця;

– ринкова вартість – це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку відповідного майна на дату оцінки внаслідок угоди, укладеної між продавцем та покупцем, після відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла зі знанням справи розсудливо і без примусу;

– принцип розумної обережності оцінок – базовий принцип діяльності оцінювача в умовах невизначеності, коли він не може достатньо впевнено сформулювати своє судження. Цей принцип потребує, при наявності невизначеності, віддавати перевагу більш песимістичній оцінці [20].

Як вже вказувалось, експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється згідно до Методики на основі наступних методичних підходів.

Капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма).

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

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної) та виробничими витратами і прибутком виробника. Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями». Слід зазначити, що за стандартом № 1 мова йде про майбутні доходи, а в Стандарті № 2 про фактичні.

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

$$V_{дз} = (D_v - V_{оч}) / K_{кап} \quad (2.1)$$

де $V_{дз}$ – вартість ділянки землі;

D_v – реальний або умовно нарахований валовий дохід,

$V_{оч}$ – очікувані витрати;

$K_{кап}$ – ставка (коефіцієнт) капіталізації.

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.

Непряма капіталізація використовується для випадків, коли має місце змінність грошового потоку від використання земельної ділянки в часі. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою:

$$V_{\text{кн}} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{\text{от}}}{(1+r)^i} + \frac{P}{(1+r)^t} \quad (2.2)$$

де, $V_{\text{кн}}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації (у гривнях);

$D_{\text{от}}$ – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за i -й рік (у гривнях);

P – поточна вартість реверсії (у гривнях);

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

Таким чином, враховується зміна грошового потоку у кожному році періоду (t) в результаті необхідних витрат на утримання ділянки та її поліпшень, що різняться кожний рік.

Поточна вартість реверсії може визначатись методом прямої капіталізації чистого операційного доходу за останній рік прогнозного періоду:

$$P = \frac{D_0}{r} \quad (2.3)$$

де, D_0 – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за J -й рік.

У випадку, коли має місце стійка тенденція зміни рівня доходності ділянки по рокам, коефіцієнт капіталізації може бути визначений для розрахунку реверсії наступним чином:

$$k_{\text{кап}} = r - q \quad (2.4)$$

де, $k_{\text{кап}}$ – ставка (коефіцієнт) капіталізації;

r – ставка дисконтування;

q – очікувані річні темпи зростання (зменшення) прибутку або грошового потоку.

Якщо прибуток на протязі періоду (J) незмінний, то $r < q$. Таким чином, для конкретного підприємства ставка капіталізації нижче або дорівнює коефіцієнту дисконту.

Метод Гордона для даного випадку передбачає наступний алгоритм:

$$P = \frac{r_0}{r - q} \quad (2.5)$$

де, r_0 – очікуваний доход за 1-й рік після періоду, (t), на який виконувався прогноз.

Розрізняють методи визначення диференціальної, абсолютної та монопольної ренти.

Диференціальна рента відображає особливості конкретної земельної ділянки, які мають вплив на її вартість і вміщує додатковий дохід від:

- наявності потрібних елементів внутрівиробничої інфраструктури загального призначення (енергомережі, зв'язок, водовід та каналізація, очисні споруди, теплотраси);

- зручного розташування ділянок за рахунок економії транспортних витрат на збут та постачання;

- якості ґрунтів, як продуктивного шару, або як несучої основи для виробничих споруд;

- наявності потрібних елементів зовнішньої інфраструктури (потужних високовольтних ліній та понижуючих трансформаторів, магістральних водоводів та каналізаційних стоків, шляхів залізничного, водного або автомобільного сполучення, житлових масивів, міського транспорту тощо);

- результатів підготовчих робіт з вирівнювання, дренажу, підсіпки та інших поліпшень, які відповідають потребам подальшого використання ділянки за обраним орендарем видом діяльності.

Абсолютна рента розраховується за видом діяльності незалежно від якісних характеристик земельної ділянки. Такий підхід виправдано у випадках, коли ці характеристики не мають великого впливу на виробництво, наприклад, якщо

вантажопотоки невеликі, виробничі процеси не трудомісткі, не потребують великої кількості енергоносіїв і не мають шкідливих відходів.

Монопольна рента утворюється за умовою монопольного становища власника землі, що виникає при відсутності вільної пропозиції ділянок та великому попиту, які забезпечують орендарю монопольне становище для виконання певного виду діяльності. Як приклад можна навести площі для розміщення торгових точок у містах великого скупчення людей.

Витратний підхід у чистому вигляді рідко застосовують безпосередньо для оцінки землі. Але закладений у ньому принцип залишку для землі використовують, наприклад, в методі виділення (абстрагування або витягу). Цей метод заснований на витратній моделі, за якою із ціни продажу освоєної земельної ділянки віднімається вартість поліпшень, що визначається як вартість заміщення (відбудовна вартість).

Розрахована в такий спосіб вартість землі використовується як додаткова інформація в методі порівняння продажів.

Розрахунок кадастрової вартості земельної ділянки (P) у загальному виді звичайно виконується за наступною формулою:

$$P = S_{\text{зем.діл}} * (P_{\text{інфл}} + P_{\text{зем.діл}}) * i \quad (2.6)$$

де $S_{\text{зем.діл}}$ – площа земельної ділянки (м²);

$P_{\text{інфл}}$ – лінійна функція від факторів для і-го кластера, що враховує особливості інфраструктури поселення (інфраструктура складова), грн/м²;

$P_{\text{зем.діл}}$ – лінійна функція параметрів угоди для і-го кластера, що враховує особливості конкретної земельної ділянки (локальна складова), грн/м²;

i – коефіцієнт переходу від питомого показника кадастрової вартості землі (ППКВЗ) під типовим об'єктом по виду функціонального використання, для якого

існує інформація про угоди із земельними ділянками й іншими об'єктами

нерухомості до ППКВЗ по виду функціонального використання, по якому

статистика ринкових угод відсутня. ППКВЗ розраховується з урахуванням вартості

нового будівництва типового об'єкта й коефіцієнта зношування типового об'єкта

методом «витягу»;

і – номер кластера.
 За результатами розбивки на кластери вартість землі, отримана в центрі кластера (звичайно це найбільш розвинуте поселення), поширюється на ті поселення даного кластеру, по яких відсутня статистика ринкових угод. Використовуючи інформацію кадастру, в оцінній моделі можна розрахувати вартість практично всіх видів нерухомого майна. Такий розрахунок здійснюється, як правило, з використанням обчислювальної техніки.

Розглянуті вище методи порівняння досить ефективні для оцінки невеликих по площі земельних ділянок, розташованих у складі територій населеного пункту. Якщо ж оцінці підлягають виробничі (промислові) ділянки, розташовані у виробничих, промислових, комунально-складських зонах, зонах зовнішнього транспорту або під винесеними за межі поселень нафтопереробними або хімічними комплексами, то їх оцінювання методами порівняння практично неможливо. На даний момент в Україні немає достатньої для аналізу кількості проданих або переданих в оренду земельних ділянок для використання за вказаним призначенням, щоб виконати оцінку методом порівняння продажів. В умовах багаторічного кризового стану важко адекватно оцінити потоки доходів, та забезпечити виконання принципу найкращого використання, які дозволили б скористатися одним з доходних методів. Тому витратні методи все таки займають своє власне місце в арсеналі вітчизняного оцінювача.

Вартість земельної ділянки під об'єктом промисловості, розташованим у виробничій зоні поселення, можна визначити як суму вартості незасвоєної ділянки в даній зоні й витрат по її освоєнню. При цьому вартість незасвоєної земельної ділянки приймається рівною вартості навколишніх земельних ділянок за ознакою переважного виду використання (метод перенесення). Наприклад, вартість незасвоєної земельної ділянки об'єкта промисловості, розташованого поза межами поселення, може бути прирівняна до затвердженої в цьому поселенні кадастрової вартості лісових або сільськогосподарських земель. У складі витрат по освоєнню ділянки варто врахувати витрати на створення всієї інженерної й транспортної інфраструктури: підключення до мереж електропостачання, теплопостачання, водопостачання й каналізації, газопостачання, устрій системи утилізації відходів,

будівництво підземних залізничних колій і автомагістралей. У вартість кожної інженерної системи, що входить в інфраструктуру виробничої зони (промислового вузла, промислової площадки, промислового підприємства), увійде як вартість головних споруджень, так і вартість інженерних мереж, що забезпечують виробничу діяльність промислових підприємств [29].

Якщо головні спорудження й магістральні мережі обслуговують тільки промислову площадку, на якій перебуває оцінювана ділянка, то вся їхня відбудовна вартість безпосередньо переноситься на вартість освоєння території тільки цієї промислової площадки. Якщо головні спорудження й магістральні мережі обслуговують кілька промислових площадок (підприємств), то вартість освоєння розподіляється між промисловими площадками (підприємствами) пропорційно обсягам послуг, споживаних кожною з них.

Згідно Методики, підхід, що базується на врахуванні витрат, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або тих, поліпшення яких лише передбачається. При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$B_B = D_o - V_{zem} \quad (2.7)$$

де B_B – вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення;

D_o – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання (у гривнях);

V_{zem} – витрати на земельні поліпшення.

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Як бачимо, це витратний підхід лише відносно витрат на поліпшення, а сама вартість визначається за очікуваним доходом.

2.2. Інформаційна база проведення експертної грошової оцінки земель в умовах нестаткових ринків

Поняття «інформація» посідає одне із найважливіших місць на сучасному етапі розвитку суспільства на ряду з капіталом, людськими ресурсами, приладами, матеріалами і т.д. Варто відмітити, що все ж доступність до тих чи інших видів інформації є обмеженою у зв'язку зі встановленим нормативно-правовим забезпеченням, фінансовими можливостями.

Обсяг та повнота інформації – це певний відсоток інформації від загального числа яка стосується вирішення конкретної проблеми замовника, користувача тієї чи іншої послуги.

Якщо розглядати інформаційне забезпечення у функціонуванні ринку нерухомого майна, то варто зазначити, що експерти-оцінювачі повинні володіти достатнім обсягом інформації для якісного вирішення відповідних завдань. Адже інформаційні матеріали про об'єкт оцінки та про ринок нерухомості є необхідною умовою достовірної оцінки.

Створена на сьогодні в Україні нормативно-правова та методологічна база дає змогу здійснювати всі види грошової оцінки земель, є необхідною передумовою для формування ринку земель, забезпечує виконання державних цілей щодо розвитку інфраструктури земель.

Земельний кодекс України – основний законодавчий акт, згідно з яким регулюються земельні відносини в Україні. Земельний кодекс України, затверджений Верховною Радою України 25 жовтня 2001 року. Він складається з десяти розділів, включаючи Прикінцеві та перехідні положення [2].

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види: бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; грошова оцінка земельних ділянок.

Відповідно до положень Постанови Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» [8] інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок слугують:

– документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно

використання земельної ділянки,

– матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;

– відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки,

– інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

– дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, проекти землеустрою, схеми планування території та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого засобу використання ділянки, та інші дані, що можуть вплинути на вартість об'єкта оцінки [8].

Зібрані та проаналізовані експертом-оцінювачем вихідні дані та додаткові матеріали повинні бути відображені у звіті експертної оцінки з відповідними посиланнями на джерела їх отримання та з дотриманням режиму конфіденційності згідно з умовами договору та чинних норм законодавчої бази.

Теоретично, вартість землі, як і інших товарів, відображає її поточну цінність із погляду одержання майбутнього доходу. У випадку виробничого або комерційного використання, майбутні доходи від експлуатації земельної ділянки будуть залежати від очікуваної величини річної орендної плати (умовно нарахованої ренти) за винятком видатків на освоєння й експлуатацію ділянки:

$$B_{\text{кп}} = D_0 / k_{\text{кап}} \quad (2.8)$$

де $B_{\text{кп}}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації (у гривнях);

D_0 – чистий операційний або рентний дохід (у гривнях);

$k_{\text{кап}}$ – ставка (коефіцієнт) капіталізації.

На таких загальних умовах будуються методи дохідного підходу до оцінювання об'єктів нерухомості, у тому числі й землі.

Екопертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених Законом «Про оцінку земель», а також іншими законами.

Підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

Варто зазначити, що в сучасних умовах нестійкого ринку нерухомості, зокрема ринку землі з'являються певні труднощі із постійним оновленням необхідної інформації для здійснення оціночної діяльності та здійснення важливих процесів землекористування в цілому. Такими проблемами на шляху отримання достовірної інформації є: комуніціювання експерта-оцінювачів із замовниками в умовах карантинних обмежень; обмеження у використанні методів оцінки земельних ділянок та нерухомого майна в цілому; вплив пандемії COVID-19 на ринок землі та майна в цілому; оцінка нерухомості для цілей кредитування, відшкодування збитку і банкрутства в умовах карантинних обмежень; проблеми професійної підготовки експертів-оцінювачів в умовах карантинних обмежень.

Як відмічають експерти в сфері землекористування, економіки, що також слід звернути увагу на проблеми функціонування ринків землі й нерухомого майна в Україні в контексті економічних змін, адже обсяг договорів зменшилися майже на третину, кількість ринкових послуг зменшується, доступ до інформації про ринкове середовище, угоди та просторове планування, які важливі для проведення оцінки також є обмеженою.

Характеризуючи ринок нерухомого майна, зокрема земельних ділянок необхідно відмітити, що в порівнянні з періодом до початку введення карантинних обмежень він виріс на 10-15%. Особливо це стосується передміських зон. Елітне житло також відчутно зросло в ціні.

Відповідно до експертних досліджень в сфері містобудування та землекористування в Україні почався процес зближення містобудівного та

земельного законодавства, з метою створення сприятливих умов для взаємопов'язаної та раціональної системи прогнозування та планування.

НУБІП України

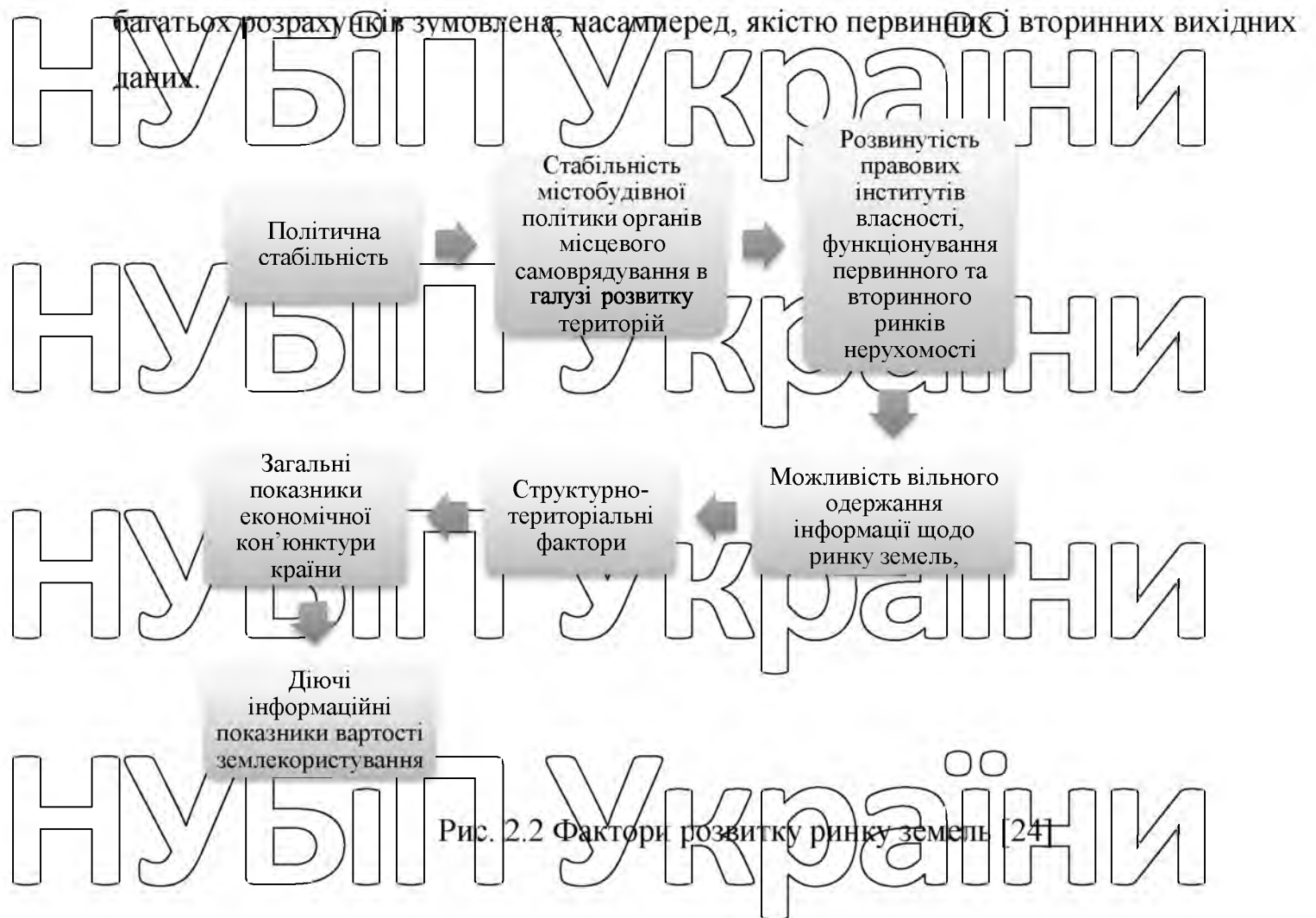
2.3. Тенденції розвитку ринку земель в м. Києві

Ринок землі є одним з найважливіших складових ринкової економіки. Будь-які інші ринки (праці, капіталу, ресурсів, товарів та послуг) не можуть існувати без їх приєднання до землі. В той час, коли сама земля відноситься до категорії товару, її обіг на ринку опосередковується використанням праці, фінансового капіталу, різних видів послуг. Під ринком землі розуміється економіко-правовий простір, в якому здійснюється взаємозв'язок між попитом та пропозицією всіх існуючих на даний момент часу покупців та продавців і де здійснюється сукупність всіх поточних операцій з нею. Ринок являє собою механізм, за допомогою якого відбувається обмін товарами, капіталом та послугами, на який впливають бажання учасників ринку, а також різні соціальні, економічні, політичні та інші фактори [31].

Сучасна ситуація в Україні характеризується тим, що економічні зміни протягом останніх років, трансформація відносин власності на землю вплинули на характер функціонування земельних відносин. Особливо це стосується міст, приміських зон та міських агломерацій, де активніше протікає цей процес, що позначається на кількості проданих земельних ділянок, їх площі та вартості.

Теорія пропонує ренти в різних варіаціях пояснює мотиви ціноутворення на функціонуючому земельному ринку. Проблемою є неможливість прямого врахування факторів вибору та їхня безпосередня економіко-вартісна оцінка або її адекватна аналітична побудова, що ставить під сумнів коректність наведених вище моделей деякими вченими-практиками. Проте це не стало перешкодою для практичного використання вказаних моделей.

Опираючись на існуючу практику створення і використання інформаційних ресурсів діяльності державних органів та органів місцевого самоврядування України, а також незалежних інформаційних джерел, доводиться констатувати, що вказані проблеми є актуальними, особливо в створенні проблемно-орієнтованих баз даних. Це потребує уважного попереднього вивчення інформаційних джерел. Коректність



Особливого практичного значення це набуває у фіскальних питаннях:

установленню й перегляді ставок земельного оподаткування, визначенні сум оплати державного мита за відчуження нерухомого майна, об'єктивно оцінки земельних ділянок, які пропонуються для продажу органом самоврядування або намічаються до викупу для суспільних потреб. Усе це має важливе значення для формування дохідної та видаткової частин місцевих бюджетів Києва.

Таблиця 2.1

Динаміка розвитку орендних відносин в місті Києві [32]

Період	Укладені договори оренди землі		Надходження коштів, млн. грн.	
	кількість	площа, га	фактичні	планові
2015	132	122,33	1154,9	1300
2016	244	367,43	1488,5	1400
2017	141	750,09	1244,3	1500
2018	198	117,68	1250,9	1600

Показники надходжень коштів від продажу земельних ділянок за роками (табл. 2.2) вказують зменшення кількості проданих ділянок за роками.

Аналіз динаміки оформлення права користування земельними ділянками свідчить, що значного розвитку у м. Києві набула оренда землі, що підтверджується даними з таблиці 2.1

Дані з таблиці 2.1 свідчать про те, що основною формою надання земель в користування в м. Києві є право оренди на земельні ділянки.

Таблиця 2.2

Показники надходжень коштів від продажу
земельних ділянок за роками [30]

Показники	2014	2015	2016	2017	2018
Кількість проданих земельних ділянок	18	13	4	6	2
Площа проданих земельних ділянок, га	2,91	1,47	0,34	8,43	0,16
Вартість проданих земельних ділянок, тис. грн.	100 625,68	56 195,46	15 628,74	201 681,42	6 100,37
Фактичні надходження до бюджету м. Києва від продажу земельних ділянок (в тому числі, авансові внески), тис. грн.	341317,4	124610,7	53352,3	187392,4	18135,8
Середня вартість 1 кв.м., грн.	3 457,93	3 822,82	4 611,61	2 391,38	3 820,49

2.4. Особливості сучасної оцінки земельних ділянок для комерційного призначення в умовах нестійких ринків

Знання, як правильно оцінювати комерційну нерухомість, зокрема земельну ділянку є найважливішим чинником у визначенні вигідних інвестиційних вкладень.

Адже в будь-якому іншому випадку землевласник, інвестор просто невзможі досягти успіху та отримати бажаний прибуток.

Оцінка майна має значення з кількох однаково важливих причин. Для покупців точна оцінка дозволяє їм придбати нерухомість за розумною ринковою вартістю та гарантує, що вони не переплачують за актив. Подібним чином, продавці здійснюють

оцінку своєї нерухомості на рівні, на якому вони можуть максимізувати прибуток від продажу. Оцінка також бере участь у фінансуванні. Кредитори та банки надаватимуть кредити лише тоді, коли майно є достатньо цінним, щоб виступати в якості застави, і

може приносити необхідні доходи для погашення кредиту та надання вартості

акціонерам майна. Зараз існує кілька методів, які інвестори, фахівці з нерухомості та фінансові фахівці використовують для оцінки нерухомого майна і землі.

Безпосередньо використання тих чи інших методів залежать від характеристик окремої земельної ділянки, таких як функціональне використання, місцезнаходження, цільове призначення, економіко-планувальна зона тощо.

В базовому виразі вартість нерухомості визначається як поточна вартість потенційних майбутніх фінансових вигод, що вимірюється прогнозованою сумою всіх потоків чистого прибутку, які можуть виникнути від володіння нерухомим майном.

На відміну від негайних споживчих товарів, таких як олівці, дрібнички та фарби, які негайно приносять користь, нерухомість має тенденцію пропонувати вартість протягом більш тривалого періоду – років чи десятиліть або довше. Цей тривалий термін вимагає, щоб інвестори та професіонали нерухомості враховували пануючі політичні, соціальні та економічні тенденції, які можуть вплинути на поточні та майбутні результати діяльності цього об'єкта нерухомості.

За декілька останніх років ринок нерухомості дещо видозмінився та отримав такі назви як «нестійкий», «нестабільний» і т.д. Умови функціонування ринку змінилися, які ми представили в пункті 2.2 розділу 2.

В ході досліджень, аналізу вітчезняної та зарубіжної методичних баз, а також сучасного стану функціонування ринку нерухомого майна й землі обгрунтовано четвірку найкращих методів оцінки в умовах нестабільності, які використовують інвестори для визначення вартості земельних ділянок комерційного призначення та відповідного нерухомого майна.



Рис. 2.3 Перелік найбільш поширених і ефективних методів оцінки нерухомого майна і земельних ділянок за 2020-2021 р.р.

Охарактеризуємо більш детально кожен із чотирьох методів:

1. Витратний підхід визначає вартість об'єкта нерухомості як ціну землі плюс витрати на будівництво для зведення будівлі. Наприклад, якщо земельна ділянка площею 1 гектар коштує 100 тисяч доларів, а будівництво роздрібного центру – 1 мільйон доларів, витратний підхід визначає вартість цієї нерухомості у 1,1 мільйона доларів. Цей метод передбачає, що вартість майна базується на його оптимальному використанні.

Припустимо, що інвестор є власником земельної ділянки, має значний потенціал та призначена для сільського господарства, ґрунти якої мають високий бал бонітету та екологістійкі ґрунтови, стічні води. Витратний підхід передбачає, що вартість цієї земельної ділянки має ґрунтуватися на сільськогосподарському використанні, а не для житлової та громадської забудови, оскільки це було б найбільш продуктивним та прибутковим використанням даної ділянки. Це означає, що такі

підхід особливо сприйнятливий для економіко-планувальних зон та змін, які можуть істотно вплинути на правове землекористання та потенціал отримання високого прибутку від нерухомості.

Кредитори часто використовують витратний підхід для нових будівельних проектів як спосіб керувати тим, як виділяються кошти під час просування проекту на кожній окремій фазі.

Експерти виділяють одним з недоліків, в результаті застосування даного методу, є той факт, що він не враховує дохід, який буде створювати власність, або ціни на подібні об'єкти нерухомості.

2. Капіталізація чистого доходу – це метод оцінки, який на перше місце ставить очікування майбутніх вигод. Підхід до доходів визначає вартість, беручи до уваги ринкову орендну плату, яку можна обґрунтовано очікувати, а також потенційну вартість майна при перепродажі. По суті, цей метод перетворює дохід у вартість шляхом розміщення доходу як основного визначача вартості.

3. Порівняльний або ринковий підхід використовує нещодавно продане нерухоме майно у порівнянні щодо запитуваних цін на нерухомість, що наразі сприймається, як точки даних для визначення поточної вартості подібної нерухомості.

Цей підхід зазвичай використовується у багатоквартирному й житловому секторах, наприклад, майнові комплекси або два житлові будинки зі схожими характеристиками та площею.

Основні переваги цього методу полягають у тому, що він використовує фактичні ринкові дані, що дає інвесторам миттєвий огляд реалій на місцях у найближчому до реального часу часу, який ви збираєтесь отримати у бізнесі комерційної нерухомості. На жаль, цей підхід не працює так само з унікальними або єдиними у своєму роді властивостями, які мають небагато порівнянних поблизу. Крім того, цей підхід не враховує непередбачені витрати на ремонт чи технічне обслуговування, що може значно знизити його точність у певних ситуаціях.

4. Значення мультиплікативного ефекту від валової орендної плати обґрунтовує отримання вартості, використовуючи коефіцієнт валової орендної плати способом, дещо подібним до доходного підходу. Різниця даних підходів, полягає в тому, що ставка, що використовується для підходу до коефіцієнта валової ренти, базується на

валовій рентній платі, тоді як доходний підхід використовує чистий операційний дохід. Розрахунок підходу до коефіцієнта валової орендної плати виглядає так:

$$\text{Вартість нерухомості} = \text{Річна валова рента} * \text{Множник валової оренди}$$

Щоб цей розрахунок був корисним, важливо знати поточний коефіцієнт валової орендної плати для розташованих поблизу порівнянних властивостей. Часто можна знайти дані, що стосуються значення мультиплікативного ефекту від валової орендної, від професіоналів у сфері нерухомості, груп інвесторів та незліченної кількості Інтернет -ресурсів.

Розглянемо приклад. Скажімо існує нерухомість у власності, яка генерує річну валову ренту 100 тисяч доларів на рік із коефіцієнтом валової орендної плати 8 тисяч доларів. Потрібно було б помножити 100 тисяч доларів на 8 і отримати значення 800 тисяч доларів. Оскільки цей метод не використовує чистий прибуток, він не враховує витрати, такі як ремонт, утримання або збитки, отриманих від неоплаченої орендної плати та інші витрати на ведення бізнесу.

Навчитися правильно оцінювати нерухоме майно – це, мабуть, найпотужніший навик для оцінювачів. Здатність прийти до точної оцінки відкриває безліч можливостей і допоможе визначити вигоду від земельної ділянки, яку ви можете придбати, взяти в оренду чи перепродати – це все, що потрібно зробити, щоб створити ідеальну рентабельність інвестицій. Оцінка земельних ділянок для комерційного призначення допомагає захистити від залучення до майна, що спричиняє збитки, або завищених цін, що може здатися бажаним, поки не має детальний аналіз щодо реальних витрат, пов'язаних з придбанням та володінням предметом нерухомості.

Таким чином при оцінці одного об'єкту нерухомого майна чи землі слід використовувати декілька методів, щоб отримати найбільш точні результати.

РОЗДІЛ 3. ВИКОРИСТАННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ КОМЕРЦІЙНОГО

3.1. Аналіз об'єкта дослідження, збір необхідної інформації в умовах нестабільних ринків нерухомості

Важливою складовою стабільного розвитку міста та країни в цілому є становлення та розвиток ринку землі - системи юридичних і економічних відносин, де права володіння, користування й розпорядження земельними ділянками визначаються цивільним та земельним законодавством і можуть передаватися між приватними сторонами й бути легко оціненими в грошовій формі.

Таблиця 3.1

Інформація про продаж земельних ділянок на первинному ринку несільськогосподарського призначення у 2000-2009 роках,

у 2015 році та у 2017-2018 роках

Рік	Адміністративно-територіальні одиниці	Продано земельних ділянок несільськогосподарського призначення		
		кількість, од	площа, га	вартість, тис.грн.
2002	Київ	39	8,7	35952,27
	Україна	3748	1355,68	151357,77
	без врахування Києва	3709	1346,98	115405,5
	Київ відносно України	1,04%	0,64%	23,75%
2003	Київ	74	31,58	155466,9
	Україна	4634	2110,76	334798,93
	без врахування Києва	4560	2079,18	179332,03
	Київ відносно України	1,60%	1,50%	46,44%
2004	Київ	78	23,52	130324,38
	Україна	5599	3042,26	556423,36
	без врахування Києва	5521	3018,74	426698,98
	Київ відносно України	1,39%	0,77%	23,42%
2005	Київ	216	50,27	268028,37
	Україна	5082	2566,24	848910,21
	без врахування Києва	4966	2515,97	580881,84
	Київ відносно України	2,28%	1,96%	31,57%
2006	Київ	58	49,31	494600,92

○ Закінчення таблиці 3.1

2007	Україна	5917	3645,97	1324170,64
	без врахування Києва	3859	3596,66	829569,72
	Київ відносно України	0,98%	1,35%	37,35%
2008	Київ	79	182	1915284,68
	Україна	6183	5891,22	3501525,62
	без врахування Києва	6104	5709,22	1586240,94
2009	Київ відносно України	1,28%	3,09%	54,70%
	Київ	55	51,05	821431,1
	Україна	6719	5106,44	22618073,00
2015	без врахування Києва	6664	5055,39	1796641,9
	Київ відносно України	0,82%	1,00%	31,38%
	Київ	57	30,08	609939,95
2017	Україна	5102	6440,45	1435509,50
	без врахування Києва	5045	6410,37	825569,55
	Київ відносно України	0,12%	0,47%	42,49%
2018	Київ	11	2,61	70896,91
	Україна	3056	877,50	685980,59
	без врахування Києва	3045	874,89	615083,68
2017	Київ відносно України	0,36%	0,30%	10,34%
	Київ	18	6,52	200471
	Україна	2659	952,9	1003354
2018	без врахування Києва	2641	946,38	802883
	Київ відносно України	0,68%	0,68%	19,98%
	Київ	19	18,57	106403
2018	Україна	2798	882,59	1207106
	без врахування Києва	2779	864,02	1100703
	Київ відносно України	0,68%	2,16%	8,81%

Місто Київ, як столиця держави, та місто з особливим соціально-економічним статусом є лідером по продажу земельних ділянок, та надходженням у міський бюджет, що проілюстровано в таблиці оперативної інформації про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення у 2000-2009 роках у 2015 році та у 2017-2018 роках.

Характерною ознакою первинного ринку земельних ділянок м. Києва був активний продаж земельних ділянок протягом 2001-2005 років для будівництва і обслуговування автомобільно-заправних станцій, починаючи з 2003 року активізувався ринок земельних ділянок для розміщення об'єктів торгівлі.

Кількість продажів у сегменті ринку для розміщення адміністративних та офісних центрів у 2003-2009 рр. залишилася на рівні 13-25 земельних ділянок на рік.

Характерною ознакою ринку земельних ділянок у 2005 році була тенденція збільшення кількості та площ земельних ділянок призначених для розміщення житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями.

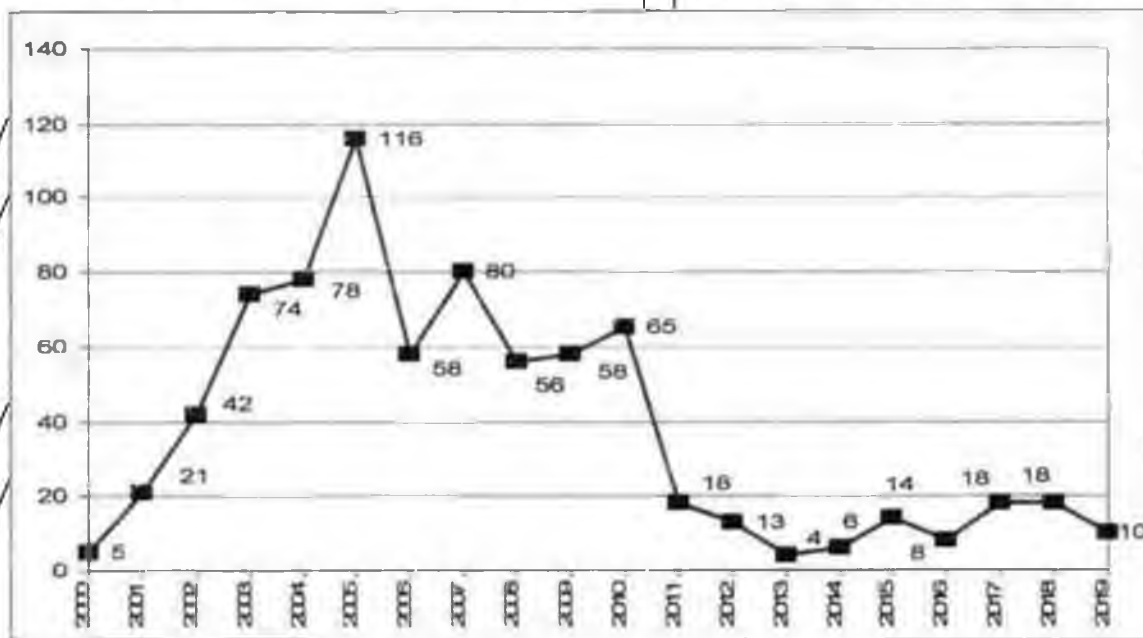


Рис. 3.1 Динаміка кількості проданих земельних ділянок за 2000-2019 роки в м. Києві

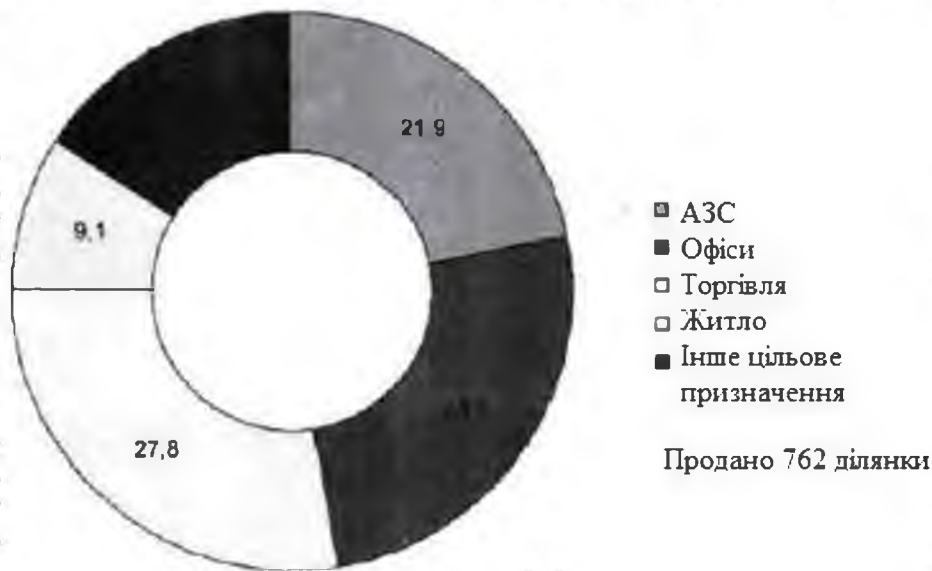


Рис. 3.2 Структура ринку земельних ділянок за 2000-2019 роки в м. Києві в розрізі цільового призначення

Починаючи з 2011 року кількість проданих земельних ділянок значно скоротилася порівняно з попередніми роками. Протягом 2017-2018 років спостерігалася поступове збільшення кількості проданих земельних ділянок до 18

земельних ділянок за рік. В 2019 році було продано 10 земельних ділянок (рис. 3.1, 3.2, 3.3).

Необхідно зазначити, що особливістю ринку нерухомості міста Києва, є те, що попит на вільні від забудови земельні ділянки значно перевищує пропозиції. Попит на землю відмічається як з боку фізичних, так і юридичних осіб. Землекористувачі та землевласники цікавляться земельними ділянками під індивідуальну забудову, так і під розвиток у комерційній нерухомості.

Період з 2007 по 2010 роки відзначилися продажем значної кількості ділянок великої площі багатofункціонального призначення. Земельні ділянки в більшості розташовані переважно у центрі міста та наближених до центра районів. Офісні та адміністративні будинки тяжіють до розміщення в центрі міста або у районах, близьких до нього. Це стосується не тільки окремих споруд, а й будівництва офісних ділових містечок з розвиненою сервісною інфраструктурою. Ця особливість характерна і для житлового будівництва. Також, було продано багато ділянок для індивідуального житлового будівництва у зеленому поясі.

Загальний спад економіки позначився на ринку земельних ділянок у 2010-2016 роках. В цей період продавалися в основному ділянки невеликих площ під розміщення малого та середнього бізнесу. Політична та економічна нестабільність, значне податкове навантаження та девальвація національної валюти зумовлює низьку зацікавленість потенційних інвесторів щодо викупу земельних ділянок, що позначається на статистиці продажів.

У 2017-2018 роках порівняно з 2016 роком спостерігалось невелике пожвавлення ринку продажу земельних ділянок. У 2018 році попитом користувалися ділянки як в центральній частині так і на периферії. В основному продавалися ділянки невеликої площі до 2000 кв.м. і була реалізована одна ділянка значної площі 1,4 га для експлуатації виробничих приміщень. У 2019 році продавалися земельні ділянки невеликої площі приблизно до 1500 кв.м., і була продана одна ділянка середньої площі 0,6 га. В переважній більшості ділянки реалізовувалися в периферійній та середній частині міста.

Таблиця 3.2

Динаміка цін земельних ділянок за 2000-2019 роки

Рік	За договорами купівлі-продажу у поточному році	
	Кількість ділянок	Середня ціна 1 кв.м. (грн.)
2000	5	193.00
2001	21	279.49
2002	42	380.80
2003	74	496.44
2004	78	833.06
2005	116	1013.62
2006	58	1322.07
2007	80	1710.87
2008	56	2125.93
2009	58	2584.61
2010	65	3001.32
2011	18	3598.32
2012	13	3891,04
2013	4	4545,77
2014	6	3984,64
2015	14	3330,64
2016	8	3088,02
2017	18	3792,00
2018	18	3120,97
2019	10	3383,90

Доцільно зазначити, що вцілому по території міста Київ за 2019 р. було продано 10 земельних ділянок площею 10743 кв.м. на суму 31853325 грн. для будівництва та експлуатації об'єктів торгівлі, офісної будівлі, об'єктів іншого цільового призначення.

Максимальна ціна 1 кв.м. становила 5004,62 грн. (земельна ділянка для експлуатації та обслуговування торговельно-адміністративного будинку) в центрі міста. Мінімальна ціна 1 кв.м – 1828,91 грн. (земельна ділянка для експлуатації та обслуговування складу-магазину) у периферійній зоні лівобережної частини міста.

Надаючи право власності на землю Київська міська рада, як правило, застосовує метод продажу земельної ділянки, в тому числі на конкурентних засадах (аукціонні продажі). Департамент земельних ресурсів Київська міська рада,

проводить земельні торги (аукціони) з продажу земельних ділянок суб'єктам підприємницької діяльності під забудову.

На вторинному ринку землі протягом 2004-2020 рр. спостерігалася стійка тенденція до придбання земельних ділянок для: ведення садівництва; дачного будівництва; будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель і споруд; комерційного використання.

Таким чином, наведений аналіз даних з продажу земельних ділянок дає можливість зрозуміти механізм дії ринкових факторів на вартість нерухомості, прогнозувати ефективність використання земельних ділянок та цінові тенденції в майбутньому.

Земельна ділянка, що оцінюється, розташована на вул. Митрополита Василя Лютковського, 14 у Солом'янському районі м. Києва. Місто Київ є столицею України, одним із найважливіших і найкрупніших політичних, економічних та соціальних центрів країни. Площа міста, в адміністративних межах, становить 82,6 тис. га, а загальна чисельність населення його складає 2,9 мли. чоловік.

В місті Києві цінність земельних ділянок, в першу чергу, обумовлена їх розташуванням та соціально-економічними факторами.

Місто Київ можна умовно розділити на чотири територіальні зони:

- центр (ядро) міста;
- великий центрі;
- зона прилегла до центру (серединна);
- периферія (околиця).

Згідно з цією класифікацією територія, на якій знаходиться земельна ділянка, що оцінюється, відноситься до периферії.

Об'єкт оцінки розміщений на відстані (враховуючи найкоротший шлях по вуличній мережі) від:

- центру міста – 4 км;
- річкового вокзалу – 5 км;
- центрального автовокзалу – 5 км;
- центрального залізничного вокзалу – 0,5 км;

НУБІП України

аеропорту «Київ» – 5 км.

станції метрополітену «Вокзальна» – 0,5 км.

НУ

НУ

НУБІП України

Рис. 3.3 Схема місця розташування земельної ділянки (Open street map)

Земельна ділянка площею 896 кв.м. зареєстрована в Державному земельному кадастрі. Відповідно земельній ділянці присвоєно кадастровий номер - 8000000000.72.132.0004.

НУБІП України

Згідно з статтею 19 Земельного кодексу України земельна ділянка відноситься до категорії земель житлової та громадської забудови.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку визначено:

НУБІП України

цільове призначення земельної ділянки 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку);

НУБІП України

вид використання земельної ділянки – для реконструкції, експлуатації та обслуговування нежитлового (адміністративного) будинку.

Межі та площа земельної ділянки підтверджуються витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-8000618862017 від 24.08.2017. Площа ділянки, згідно з даним витягом, становить 896 кв.м

Рельєф ділянки рівнинний. На основі відомостей земельного кадастру встановлено, що геологія земельних ділянок представлена ґрунтами з несучою спроможністю більше 1.0 кг/кв.см при потужності понад двох метрів. Ґрунтові води залягають на глибині більше трьох метрів. Небезпечні геологічні процеси (зсуви, карст, яружна ерозія) – відсутні.

При експертній грошовій оцінці використовують відомості земельного кадастру, картографічні матеріали та обстеження ділянки на місцевості, яке проводиться на в період складання експертного звіту.

Ділянку оточує середньо поверхова та багатоповерхова житлова і громадська забудова.

Об'єкт оцінки, відповідно до економіко-планувального зонування території м. Києва, розташований в 123 економіко-планувальній зоні.

Відповідно до бази даних міського земельного кадастру земельна ділянка розташована в зонах пішохідної доступності громадських центрів, магістралей підвищеного містоформуального значення (вул. Митрополита Василя Липківського), в зоні пішохідної доступності швидкісного міського транспорту (станція метрополітену «Вокзальна»).

Земельна ділянка передбачається для пролазу у власність ТОВ «ЕЛІТБУДГРУП» (копії документів товариства подані в додатках).

Об'єкт оцінки, має форму багатокутника з прямолінійними сторонами:
на півночі земельна ділянка межує з землекористуванням ТОВ «Базіс Інвест»;
на сході – з землями не наданими у власність чи користування;
на півдні – з землями загального користування (вул. Митрополита Василя Липківського);

на заході – з землекористуванням Комунальної організації виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) «Інститут Генерального плану м. Києва» та землями не наданими у власність чи користування.

Під'їзд до ділянки здійснюється з вул. Митрополита Василя Липківського. Під'їзна дорога має асфальтне покриття та двосторонній рух. Земельна ділянка знаходиться у зоні регульованої забудови.

Під час обстеження встановлено, що на дату оцінки на земельній ділянці розташована дев'ятиповерхова будівля. Будівля реконструйована і введена в експлуатацію в 2019 році. Сучасне функціональне використання будівлі – адміністративний центр.

Загальна площа будинку, згідно з технічним паспортом на громадський будинок (приміщення), становить 2457.9 кв.м. з них: 1862.0 кв.м. – основна, 565,4 кв.м. – допоміжна та 30,5 кв.м. – літні приміщення.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, будинок знаходиться у власності ТОВ «ЕЛІТБУДГРУП».

Опис основних конструктивних елементів будівлі: фундамент – залізобетонний; стіни – монолітно-каркасні з заповненням циноблоком; перекриття – залізобетонне; підлога – цементна стяжка; покрівля – рулонна.

Під час обстеження встановлено, що станом на серпень 2020 року вказаний будинок є новозбудований та перебуває у гарному стані. Фізичний знос будівлі є незначним і суттєво не може впливати на визначення вартості тому в подальших розрахунках оцінювачами не враховується.

Таблиця 3.4

Техніко-економічні показники

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Кількість
1	Загальна площа земельної ділянки	кв.м	896
2	Площа забудови	кв.м	415
3	Коефіцієнт щільності забудови	%	46
4	Поверховість	пов.	9
5	Загальна площа будівлі	кв.м	2457.9

На основі топографічного плану масштабу 1:500 встановлено, що до будинку підведені інженерні комунікації, а саме: водопровід, каналізація, тепломережа та електромережа. Територія ділянки огорожена металевим парканом.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-8000618862017 зареєстровані наступні обмеження на земельну ділянку (8000000000:72:132:0004):

охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи – 106 кв. м.;

охоронна зона навколо інженерних комунікацій – 171 кв. м та 19 кв. м;

зона особливого режиму забудови – 896 кв. м.

3.2. Вибір методів та методичних підходів до експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до змін інформаційної бази

Проведений аналіз і збір ринкової інформації показали, що на дату оцінки, не достатньо інформації на ринку продажу подібних земельних ділянок у м. Києві. У зв'язку з відсутністю достатньої кількості необхідної інформації з продажу аналогічних земельних ділянок, оцінювачами не можливо застосовувати методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Застосування виключно підходу капіталізації чистого операційного доходу від земельних ділянок неможливе, оскільки базою для розрахунків мають бути дані про ринкові ставки орендної плати за земельні ділянки. На сьогоднішній день ринок оренди земельних ділянок практично відсутній. Орендні ставки встановлені Київською міською радою не є ринковою інформацією і не можуть застосовуватись при розрахунку експертної грошової оцінки.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок, або земельних ділянок поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання.

Отже, застосування цього підходу для цілей даної оцінки можливе.

Беручи до уваги соціально-економічну нестабільність в країні та зміну кон'юнктури ринку нерухомості, в даній ситуації, при розрахунках майбутні доходи та витрати необхідно нерівномірно розподіляти в часі. У зв'язку з цим для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат застосовується дисконтування

відповідних грошових потоків. Аналітики та експерти прогнозують на майбутнє зростання економіки України та покращення економічних показників порівняно з сьогоденними.

Враховуючи вищезазначене та найбільш ефективне використання земельної ділянки, а також соціально-економічну ситуацію в країні, що супроводжується економіко-фінансовою нестабільністю, відсутністю активності ринку землі й іншої нерухомості для визначення ринкової вартості земельної ділянки оцінювачами використовується поєднання трьох методичних підходів в межах методу розвитку.

Згідно з наказом №2 від 09.01.2003 Держкомзему України «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» метод розвитку (можливого використання) поєднує використання усіх трьох методичних підходів. При цьому вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Порівняльний підхід застосовується при обчисленні доходів в одиниці площі приміщень при найефективнішому використанні земельної ділянки на основі ринкових цін продажу (оренди) приміщень.

Витратний підхід застосовується при обчисленні витрат для забезпечення найбільш ефективного використання.

Дохідний підхід застосовується при обчисленні теперішньої вартості майбутніх доходів і витрат при реалізації найбільш ефективного використання.

У зв'язку із вищевикладеним та наявною інформацією для здійснення об'єктивної оцінки, в даному випадку, застосовуються метод розвитку.

Метод розвитку поєднує всі три методичні підходи. При цьому вартість землі визначають як різницю між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання. Метод дисконтованих грошових потоків – найбільш універсальний метод, що дозволяє визначити справжню вартість майбутніх грошових потоків.

Зазначений метод ґрунтується на припущенні, що використання земельної ділянки відбувається шляхом її розвитку, тобто прогнозують будівництво будівлі, що в майбутньому дасть можливість одержувати (спрогнозувати) дохід від її

використання.

Використання даного методу пов'язано із певними труднощами в прогнозуванні очікуваних грошових потоків в період стагнації ринку нерухомості. Однак базуючись на ринкових даних на дату оцінки та враховуючі типові умови договорів інвестування та спостерігаючи за економічною ситуацією в країні при здійсненні обережних прогнозів розрахунки за цим методом мають дати достатньо надійний результат з точки зору потенційного інвестора. Метод дисконтування грошових потоків дозволяє оцінити вартість нерухомості на основі поточної вартості доходу, що складається з прогнозованих грошових потоків.

Метод розвитку поєднує всі три методичні підходи. При цьому вартість землі визначають як різницю між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання. Метод дисконтованих грошових потоків - найбільш універсальний

метод, що дозволяє визначити справжню вартість майбутніх грошових потоків. Грошові потоки можуть довільно змінюватися, нерівномірно надходити і відрізнятися високим рівнем ризику. Це пов'язано зі специфікою такого поняття, як нерухоме майно. Нерухоме майно набувається інвестором в основному через певні вигоди у майбутньому. Інвестор розглядає об'єкт нерухомості у вигляді набору майбутніх переваг і оцінює його привабливість з позицій того, як грошовий вираз цих майбутніх переваг співвідноситься з ціною, за якою об'єкт може бути придбаний.

Зазначений метод ґрунтується на припущенні, що використання земельної ділянки відбувається шляхом її розвитку, тобто прогнозують будівництво будівлі, що в майбутньому дасть можливість одержувати (спрої позувати) дохід від її використання.

Використання даного методу пов'язано із певними труднощами в прогнозуванні очікуваних грошових потоків в період стагнації ринку нерухомості. Однак базуючись на ринкових даних на дату оцінки та враховуючі типові умови договорів інвестування та спостерігаючи за економічною ситуацією в країні при здійсненні обережних прогнозів розрахунки за цим методом мають дати достатньо надійний результат з точки зору потенційного інвестора.

Метод дисконтування грошових потоків дозволяє оцінити вартість нерухомості на основі поточної вартості доходу, то складається з прогнозованих грошових потоків.

3.3. Визначення ринкової вартості земельної ділянки та формулювання

висновку оцінювача

Розрахунок вартості ділянки методом дисконтування грошових потоків (методом розвитку) здійснюється у такій послідовності:

1. Визначається прогнозний період. У міжнародній оціночній практиці середня величина прогнозного періоду 5-10 років, для України - це період тривалістю 3-5 років.
2. Розрахунок витрат, необхідних для забезпечення найбільш ефективного використання.
3. Розрахунок доходів від найбільш ефективного використання.
4. Визначення ставки дисконту.
5. Визначення вартості земельної ділянки.
6. Визначення прогнозного періоду.

Зважаючи на фізичні характеристики земельної ділянки та об'єми забудови відповідно до найбільш ефективного використання за прогнозний період оцінювачі приймають 5 років з кількістю періодів 20. Один період дорівнює одному кварталу (3 місяці).

Прогнозування витрат на освоєння земельної ділянки.

Витрати на освоєння зазвичай складаються з витрат на відведення земельної ділянки та виготовлення документів, що посвідчують право власності (користування) земельною ділянкою, сплату пайової участі, будівництво споруд, прибуток інвестора (забудовника), інших витрат.

Витрати на відведення земельної ділянки та виготовлення документів визначені на підставі кошторисів на землевпорядні роботи і дорівнюватимуть 50 000 грн. (без ПДВ).

Витрати пов'язані зі сплатою пайової участі замовників у розвитку інфраструктури м. Києва (РПУ) розраховуються відповідно до «Порядку залучення,

розрахунку розміру і використання коштів пайової участі замовників у розвитку інфраструктури м. Києва» затвердженого рішенням Київської міської ради від 15 листопада 2016 р. №411/1415 за формулою:

$$PПУ = ЗКВоб'єкта \times 4\%$$

де $PПУ$ – розмір пайової участі об'єкта, грн.;

$ЗКВоб'єкта$ – загальна кошторисна вартість об'єкта будівництва / реконструкції, грн.

$$ЗКВоб'єкта = Соб'єкта \times Nнежитл,$$

де $Соб'єкта$ – загальна площа об'єкта будівництва або додатково створені площі внаслідок реконструкції, кв.м.

$Nнежитл$ – норматив одиниці створеної потужності для будівництва або реконструкції об'єктів нежитлового призначення, який дорівнює 13500 грн./кв.м.

Таблиця 3.5

Розрахунок пайової участі для даного об'єкту

Показник	Значення	Пояснення
$Sнежитл$	2457.9	загальна площа нежитлових приміщень
$Nнежитл$	13 500	норматив одиниці створеної потужності для будівництва або реконструкції об'єктів нежитлового призначення

Розраховуємо пайову участь (ПУ).

$$ПУ = 2457.9 \times 13\ 500 \times 0.04 = 1\ 327\ 266 \text{ грн.}$$

Отже, загальні витрати на сплату пайової участі становлять 1 327 266 грн.

Відповідно до найбільш ефективного використання на ділянці пропонується розміщення офісної будівлі, витрати на будівництво якої не перевищують витрати типового закладу.

Витрати на будівництво об'єкта прийняті згідно з даними Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, відповідно до яких вартість спорудження будівлі в розрахунку на 1 кв.м. станом становить 21 687 грн. з ПДВ (або 18072.50 грн. без ПДВ). Цей показник опосередкованої вартості спорудження будівлі враховує загальнобудівельні роботи

по будинку в цілому, улаштування в будинку інженерних систем, роботи з благоустрою та спорудження внутрішніх інженерних мереж, витрати з проектування, затвердження проекту та організації будівництва.

На дату оцінки інформація про опосередковану вартість будівництва об'єктів станом на початок 2020 року Міністерство розвитку громад та територій України не публікувалась та не оприлюднювалась.

Витрати на дату оцінки на будівництво об'єкта загальною площею 2457,9 кв.м. складатимуть:

$$\text{Восбуд.} = 18\,072.50 \times 2457.9 = 44\,420\,397.75 \text{ грн.},$$

де 18 072,50 – вартість будівництва одного квадратного метра об'єкту станом на 01.01.2019, грн. без ПДВ, лист Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 17.10.2018 за № 7/15.3/10900-18 та від 15.01.2019,

2457,9 – загальна площа будівлі, кв.м.

Отже, загальні витрати на будівництво об'єкту становлять 44 420 397,75 грн.

Згідно з «Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 02 жовтня 2002 року №1531 методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, передбачає визначення витрат на земельні поліпшення проводити з урахуванням прибутку інвестора. Необхідно визначити суму даного прибутку для обраного варіанту освоєння земельної ділянки.

Інвестор, який вкладає кошти в будь-який бізнес, в тому числі і будівництво розраховує отримати прибуток на вкладений капітал. В умовах ринкової економіки дані про фактичні прибутки відносяться скоріше до комерційної таємниці компанії, тому в край важко визначити рівень прибутку, який можливо було б вважати типовим для будь-якого варіанту будівництва. Особливості ведення бізнесу в Україні передбачають високий рівень прибутковості (напевно, при високому рівні ризику).

В зв'язку з відсутністю достовірних даних про рівень прибутку інвестора, оцінювачі вважають можливим прийняти прибуток інвестора на рівні деякого мінімального прибутку, який спонукає інвестора вкладати кошти в розвиток об'єкту і відповідає депозитній банківській ставці. Інвестор вкладаючи кошти в будівництво прагне отримати прибуток не менше того, що він міг би отримати при розміщенні

цих коштів на депозитах провідних банків України.

Пропозиції по депозитним ставкам для юридичних осіб в привні провідних банків України на дату оцінки наведено в таблиці 5.3.2. Рейтинг банків України наведено в додатках.

В зв'язку з відсутністю достовірних даних про рівень прибутку інвестора, оцінювачі вважають можливим прийняти прибуток інвестора на рівні деякого мінімального прибутку, який спонукає інвестора вкладати кошти в розвиток об'єкту і відповідає депозитній банківській ставці.

Таблиця 3.6

Депозитні ставки			
№ п/п	Банківська установа	Інтернет-сайт	Депозитна ставка
1	Ощадбанк 363-01-33	www.oschadbank.com.ua	9,25
2	Укрексімбанк 0800504450	www.eximb.com	11,35
3	Кредобанк 0800500850	www.kredobank	9,00
4	Прокредитбанк 0800500990	www.procreditbank.com.ua	11,00
5	Альфа-Банк 0800503530	www.alfabank.ua	11,00
6	ПУМБ 0800500490	www.pumb.ua	9,50
7	Таскомбанк 0800503580	www.tascombank	10,50
Середнє значення			10,08

Отже, прибуток інвестора (забудовника) приймається на рівні 10,08% від загальних витрат на земельні поліпшення.

Таблиця 3.7

Зведені витрати на освоєння земельної ділянки

№	Найменування витрат	Грн., без ПДВ
1	Відведення земельної ділянки	50 000,00
2	Сплата пайової участі	1 327 266
3	Будівництво об'єкту	44 420 397,75

НУБІГ Українни

Крім витрат на освоєння земельної ділянки забудовник починаючи з першого періоду має щорічні операційні витрати

Показники	Підстава	Значення
Загальна площа земельної ділянки	Витяг з державного земельного кадастру	896 кв.м
Базова вартість і кв.м землі (№ економіко-планувальної зони)	Рішення Київської міської Ради від 03.07.2014 № 23/23 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва» (зі змінами)	1709.29 грн/кв.м (№123)
Коефіцієнт Кф	Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (Зареєстр. в Мін. юстиції України 19.12.2016р за № 647/29777)	2.50
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони	Рішення Київської міської Ради від 03.07.2014 № 23/23 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва» (зі змінами): в зоні пішохідної доступності громадських центрів, у зоні магістралей підвищеного містоформувального значення, у зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту; у зоні регулювання забудови.	1.04 1.05 1.04 1.07
Узагальнюючий локальний коефіцієнт	1.04x1.05x1.04x1.07	1.22
Коефіцієнт індексації грошової оцінки	Податковий кодекс України, ст.289 Лист Держземагентства від 14.01.2015 №6-28-0.22-215/2-15; Лист Держгеокадастру від 1.01.2016 №6-28-0.22-201/2-16 Лисі Держгеокадастру від 12.01.2017 №22-28-0.22-443/2-17	1.249 1.433 1.06
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки	896 x 1709.29 x 2.50 x 1.22 x 1.249 x 1.433 x 1.06	8 862 129.56 грн.

Оцінювачами до щорічних операційних витрат віднесені управлінські витрати, земельний податок та податок на нерухомість.

Протягом всього періоду освоєння ділянки після отримання документів на землю землекористувач сплачує земельний податок, який визначається на основі нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Розрахунок доходів від найбільш ефективного використання

В якості інформаційної бази, для визначення доходу від забудованих земельних ділянок, використовувалися дані за січень-червень 2020 газети, інтернет сайти – www.domik.ua www.olx.ua, в яких наведена інформація про орендні ставки нежитлових приміщень розташованих неподалік від об'єкту оцінки. Також, проводились консультації з ріелторами агентства «Благовіст».

З метою зменшення розбіжностей в розрахунках рівня потенційної дохідності і дотримуючись принципу розумної обережності при визначенні орендних ставок за аналоги брались ціни за приміщення в типових будівлях. Крім того ставки, що значно відрізняються від середніх значень не враховувались, оскільки вони г відображенням завищених очікувань орендодавців, а не реальної ситуації на ринку оренди нерухомості.

Оцінювачами було проаналізоване 10 подібних об'єктів. Після ретельного їх аналізу відібрано 6 пропозиції, які наближені до об'єкта оцінки. Дані про ринок пропозицій наведені в таблиці 3.6.

Таблиця 3.8
Ринок пропозицій по оренді офісних приміщень

№ п/п	Адреса	Інформаційне джерело	Площа приміщень, кв.м	Ціна оренди, грн./ кв.м
1	вул.Островського Миколи (т.380 675 000929)	www.100realtv.ua	333	350
2	вул.Василя Липківського (т.380964415264)	www.100realtv.ua	105	304
3	вул.Кудряшова (т.380931851784)	www.100realtv.ua	145	241
4	вул.Борщівська (т.066 7331323)	www.domik.ua	278	300
5	вул.Ернста (т.380674657616)	www.domik.ua	189	255
6	вул.Сурикова (т.380964415264)	www.domik.ua	180	240
Середнє значення				281.67
Середнє значення, без ПДВ (20%)				234.73

За даними ріелторських компаній, які займаються орендою різних типів нерухомості, пропозиції на оренду приміщень враховують податок на додану

вартість (ГІДВ). У зв'язку з цим, з орендних ставок аналогів вираховується ГІДВ.

Орендна плата за приміщення приймається на рівні середнього арифметичного значення (найбільш вірогідного) даних таблиці 3.6 і становить 234,73 грн. за один квадратний метр приміщень в місяць (без ПДВ).

Згідно з методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 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. Фактично, для урахування змін у вартості грошей замість поняття «ставка капіталізації» потрібно використовувати «ставка дисконту».

Таблиця 3.9

Дисконтування грошових потоків в постпрогнозний період

Роки	Постпрогнозний період
Вартість реверсії в постпрогнозний період, грн.	57 254 474.64
Дисконтний множник	0.6612
Поточна вартість реверсії, грн.	37 856 658.63
Вартість земельної ділянки, грн.	5 021 230.99

Отже, ринкова вартість земельної ділянки площею 896 кв.м, яка розташована на вул. Митрополита Василя Липківського, 14 у Солом'янському район м. Києва визначена методом розвитку станом на 2020 рік становить із заокругленням 5 021 230,99 грн. (два мільйони триста дев'яносто одна тисяча п'ятсот шістдесят вісім гривень).

Вірогідність результатів необхідно обґрунтувати для підсумкового судження щодо досягнення кінцевої мети експертної оцінки. У даному випадку це – визначення ринкової вартості земельної ділянки з урахуванням соціально-економічних факторів та цивільно-правових обмежень, що впливають на її вартість.

Для визначення ринкової вартості земельної ділянки в звіт застосовувався метод розвитку в процесі використання якого утворився наступний результат 5 021 230,99 грн.

Метод розвитку включає в себе поєднання всіх трьох методичних підходів і ґрунтується на ринкових даних.

Земельна ділянка, відповідно до п.2 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, повинна розглядатися, як вільна від будівель та споруд і придатна для найбільш ефективного використання.

Найбільш ефективне використання земельної ділянки 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.

Отже, аналізуючи дані про об'єкт оцінки, його фізичні характеристики, особливості розташування та використання, а також існуючу ситуацію на ринку нерухомості в м. Києві керуючись «Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок» оцінювачі роблять висновок, що найвірогідніше вартість, яка відповідає дефініції «ринкова» буде вартість визначена методом розвитку і 5 021 230,99 грн. (п'ять мільйонів двадцять одна тисяча двісті тридцять гривень), щов розрахунку на 1 кв. м дорівнює 5 604,05 грн.

Експерти-оцінювачі, які діяли відповідно до Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, листа Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської державної адміністрації та договору № МЦП-5.1 про виконання експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:132:0004), яка передбачена для продажу у власність товариству з обмеженою відповідальністю «ЕЛІТБУДГРУП» для реконструкції, експлуатації та обслуговування нежитлового (адміністративного) будинку на вул. Митрополита Василя Липківського, 14 у Солом'янському районі м. Києва, враховуючи дані звіту з експертної грошової оцінки, роблять висновок про наступне:

1. Ринкова вартість земельної ділянки площею 896 кв.м становить 5 021 230 грн. (п'ять мільйонів двадцять одна тисяча двісті тридцять гривень), що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 5 604,05 грн;

2. Вартість земельної ділянки визначена методом розвитку;

3. Мета оцінки – визначення ринкової вартості земельної ділянки, яка передбачена для продажу у власність;

4. Вартість земельної ділянки не враховує ПДВ;

5. Замовник – Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

6. Дата оцінки – 11 серпня 2020 року;

7. Термін чинності звіту – один рік з дати оцінки.

Таблиця 3.10

Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки

1. Місцезнаходження				
Область	Район		Населений пункт	
	Солом'янський		Київ	
Дані про населений пункт				
Площа		82 635.354 га		
Населення		2.9 млн. чол.		
Зони в межах населеного пункту				
Сельбищна	X	Ландшафтно-рекреаційна	Виробнича	
Центральна	X	Середня	-	Периферійна
Відстань до. В км		центру нас. пункту		4
аеропорту	5	автовокзалу	5	річкового/морського порту
адміністративного/громадського центру		0.5		
автомагістралей		вул. Митрополита Василя Липківського поряд		
2. Характеристика земельної ділянки				
Категорія земель, до якої належить земельна ділянка		Землі житлової та громадської забудови		
Функціональне призначення за проектом відведення земельної ділянки		Для реконструкції, експлуатації та обслуговування нежитлового (адміністративного) будинку		
Фактичне використання		На ділянці розміщена адміністративна будівля		
Площа земельної ділянки, кв.м		896		

Закінчення таблиці 3.10

Конфігурація земельної ділянки		<i>Багатокутник</i>	
Інженерно-геологічні умови		<i>Не передбачають особливих умов забудови</i>	
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці. кв.м		2457,9	
Забудована площа, кв.м		415	
Обмеження щодо забудови та використання земельної ділянки			
1	<i>охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - 106 кв. м.</i>		
2	<i>охоронна зона навколо інженерних комунікацій - 11 кв. м та 19 кв. м</i>		
3	<i>зона особливого /клейму/ забудови - 896 кв. м</i>		
Узагальнюючий коментар обмежень			
<i>відповідно до чинного законодавства.</i>			
Додаткова інформація про земельну ділянку			
<i>Інфраструктура</i>			
<i>Під'їзні шляхи</i>			
	X	залізничні колії	-
			водні
з твердим покриттям			
<i>Мережі</i>			
електропостачання	X		X
		теплопостачання	
водопостачання	X	газопостачання	-
			каналізація
<i>4. Найбільш ефективне використання</i>			
<i>Офісний центр</i>			
<i>5. Методичні підходи до оцінки</i>			
<i>Капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельної ділянки</i>		Потенційна орендна ставка, грн. за м ²	234,73
<i>Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок</i>		Ставка дисконту (капіталізації)	8,37%
<i>Урахування витрат на земельні поліпшення</i>		Кількість об'єктів в аналогії в	-
		Вартість умовно поліпшеної ділянки	-
		Ставка капіталізації для поліпшеної ділянки	-
		Чистий операційний дохід поліпшеної ділянки	-
<i>6. висновок про вартість земельної ділянки (грн.)</i>			
<i>Методи, що застосовуються, вартість 1 м²</i>			
<i>Метод розвитку</i>		5 604,05	грн.
<i>Висновок - про вартість земельної ділянки</i>		5 021 230	грн.
<i>Висновок про вартість 1 кв.м. земельної ділянки</i>		5 604,05	грн.

3.4 Особливості розвитку інституту оцінки земельних ділянок та нерухомості України

Зростання попиту на надання послуг щодо оцінки земельних ділянок та нерухомості вже сьогодні об'єктивно обумовлює необхідність більш фундаментальної розробки і вдосконалення наукових основ, а також методики оцінки майна та майнових прав в ринкових умовах з урахуванням регіональних, специфічних особливостей України і відповідно до міжнародних досвіду та стандартів оцінки.

Та все ж попри такий стрімкий розвиток існують проблеми оцінки вартості нерухомості суб'єктами оцінки, зокрема те, що при неможливості визначення вартості оцінюваного об'єкта за допомогою прибуткового, порівняльного чи затратного підходів оцінки, експерт-оцінювач надає обґрунтовану відмову від проведення оцінки.

Необхідно зазначити, що головною проблемою при оцінці нерухомості є недостовірність ставок по орендній платі при використанні прибуткового підходу. При такій ситуації власники нерухомості йдуть від податків, у зв'язку з чим на папері занижують вартість оренди. Після того як вартість квартири розрахована трьома методами, обчислюється підсумкова вартість квартири. Найчастіше методика оцінювання передбачає використання наступних вагових коефіцієнтів: 0,2 – для витратного підходу, 0,5 – для порівняльного і 0,3 – для прибуткового.

Проблем, які виникають при застосуванні порівняльного підходу в методиці експертної грошової оцінки:

1. У віддалених районах експерту-оцінювачу важко знайти проданий аналог запропонованій нерухомості, у зв'язку з чим оцінювач змушений робити суб'єктивні висновки, які ґрунтуються на його досвіді, що суперечить даному підходу.

2. Експерт працює не за ціною (кінцевий результат угоди), а за вартістю (ймовірна ціна покупки або продажу). Тому існує проблема того, що передбачувана подія не завжди настає, в зв'язку з чим результат оцінки може розходитися з дійсністю.

3. В тому випадку якщо оцінювач працює за ціною (тобто, бере результат угоди з договору), виникає проблема недостовірності договірної ціни і реальної суми, по

якій нерухомість була продана.

Також однією з проблем залишається недостовірність необхідної інформації при проведенні оцінки земель.

Для її вирішення пропонується законодавчо зобов'язувати надавати оцінювачам інформацію про вартості нерухомості, які необхідні оцінювачу.

Проблемою також є те, що при витратному методу оцінки об'єкта нерухомості притаманні певні обмеження і недоліки. Зокрема, він не відображає вартості прогнозованих доходів; не враховує варіант найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта; його застосування затрудняє визначення зносу, особливо, якщо об'єкту понад десять років, а також балансова вартість об'єкту не відповідає ринкової, а головний недолік – при оцінці будівель не враховується вартість земельної ділянки, а враховується лише вартість активів.

Тому, для більш ефективного функціонування оцінних структур в Україні повинен здійснюватися розвиток інституту оцінки в таких напрямках:

- розвиток і вдосконалення законодавчо-правової та нормативно-довідкової бази ринку оцінних послуг;

- розвиток і вдосконалення теорії, методології і практики процесу оцінки різного роду майна;

- комплексна комп'ютеризація процесів оціночної діяльності на базі вдосконалення та розробки економіко-математичних моделей і алгоритмів;

- підготовка, перепідготовка та підвищення кваліфікації фахівців, розробка та видання науково-методичної та навчальної літератури з оціночної діяльності;

- систематизація та створення бази даних оціночної діяльності за видами майна; конференцій, нарад з актуальних проблем оціночної діяльності.

ВИСНОВКИ

Ринок землі є одним з найважливіших складових ринкової економіки. Будь-які інші ринки (праці, капіталу, ресурсів, товарів та послуг) не можуть існувати без їх приєднання до землі. В той час, коли сама земля відноситься до категорії товару, її обіг на ринку опосередковується використанням праці, фінансового капіталу, різних видів послуг. Під ринком землі розуміється економіко-правовий простір, в якому здійснюється взаємозв'язок між попитом та пропозицією всіх існуючих на даний момент часу покупців та продавців і де здійснюється сукупність всіх поточних операцій з нею.

Сучасна ситуація в Україні характеризується тим, що економічні зміни протягом останніх років, трансформація відносин власності на землю вплинули на характер функціонування земельних відносин. Особливо це стосується міст, приміських зон та міських агломерацій, де активніше протікає цей процес, що позначається на кількості проданих земельних ділянок, їх площі та вартості. Основною формою надання земель в користування в місті Києві є право оренди на земельні ділянки.

Функціонування ринку земель вимагає проведення грошової оцінки земельних ділянок, зокрема експертної грошової оцінки земельних ділянок, яка здійснюється в порядку визначеному «Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок» затвердженню Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531 та «Порядком проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок».

Сучасна об'єктивна оцінки вимагає контролю звітів з оцінки та розробки Концепції розвитку оціночної діяльності в Україні, яка включає правову, методологічну та інформаційну єдність оціночної діяльності на всій території України; конституційні гарантії дотримання прав власності, конституційне право свободи вибору громадських об'єднань, національна безпека, скорочення державного регулювання в сфері професійної незалежної оцінки.

В роботі досліджувалися основні аспекти експертної грошової оцінки на основі «Звіту про експерту грошову оцінку», який був складений в результаті проведення земельно-оціночних процедур та визначення вартості земельної ділянки комерційного призначення станом на серпень 2020 року.

Отже, ринкова вартість земельної ділянки площею 896 кв. м, яка розташована на вул. Митрополита Василя Липківського, 14 у Солом'янському районі м. Києва визначена методом розвитку станом на серпень 2020 року становить із заокругленням 5 021 230 грн. (п'ять мільйонів двадцять одна тисяча двісті тридцять гривень), що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 5 604,05 грн.

Зростання попиту на надання послуг щодо оцінки земельних ділянок та нерухомості вже сьогодні об'єктивно обумовлює необхідність більш фундаментальної розробки і вдосконалення наукових основ, а також методики оцінки майна та майнових прав в ринкових умовах з урахуванням регіональних, специфічних особливостей України.

За декілька останніх років ринок нерухомості дещо видозмінився та отримав такі назви як «нестійкий», «нестабільний» і т.д. Умови функціонування ринку змінилися, які ми представили в пункті 2.2 розділу 2.

В ході досліджень, аналізу вітчизняної та зарубіжної методичних баз, а також сучасного стану функціонування ринку нерухомого майна й землі обґрунтовано четвірку найкращих методів оцінки в умовах нестабільності, які використовують інвестори для визначення вартості земельних ділянок комерційного призначення та відповідного нерухомого майна: витратний підхід; капіталізація чистого доходу; порівняльний підхід; значення мультиплікативного ефекту від валової орендної плати.

Висновок експертів говорить про те, що оцінювачі будуть використовувати всі наявні у них інструменти, методи, підходи задля досягнення найкращого, найточнішого результату. Безумовно деякі з цих підходів використовують в залежності від особливостей земельної ділянки, її місцезнаходження, цільове призначення, економіко-планувальні зони

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України