

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

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

На правах рукопису

КОВЬ МАРИНА ВАСИЛІВНА

**МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ ЦІНИ
ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ**

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій
Освітня програма Геодезія та землеустрій
Робота на здобуття першого (бакалаврського) освітнього рівня

Науковий керівник:
Уль Анна Володимирівна
доктор технічних наук, професор

РЕКОМЕНДОВАНО ДО ЗАХИСТУ

Протокол №
засідання кафедри геодезії,
землевпорядкування і кадастру
Від . . 2025 р.

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

ЛУЦЬК - 2025

Анотація

Ковб М.В. *Методичні підходи до формування ціни землі та нерухомості. Кваліфікаційна робота на правах рукопису. –ВНУ імені Лесі Українки, МОН України, Луцьк, –2025. -85 с.*

Ця робота присвячена теоретичним аспектам нерухомості, зокрема її визначенню, економічним, юридичним та соціальним характеристикам. Досліджено законодавчі акти України, що регулюють нерухомість, а також міжнародні стандарти оцінки майна. Розглянуто практичне здійснення земельної реформи, формування ринку землі та методи оцінки земель сільськогосподарського призначення. Визначено основні об'єкти нерухомості, їх класифікацію та методи оцінки. Практичне значення одержаних результатів полягає у вдосконаленні механізмів регулювання земельних відносин та оцінки нерухомості.

Ключові слова: *оцінка земель, оцінка нерухомості, фактори оцінки, об'єкти нерухомості, експертна оцінка.*

Annotation

Kovb M.V. *Methodological approaches to the formation of land and real estate prices. Qualification work on the rights of the manuscript. - Lesya Ukrainka National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Lutsk, -2025. - 85 p.*

This work is devoted to the theoretical aspects of real estate, in particular its definition, economic, legal and social characteristics. The author analyzes the legislative acts of Ukraine regulating real estate, as well as international standards of property valuation. The practical implementation of land reform, the formation of the land market and methods of agricultural land valuation are considered. The main real estate objects, their classification and valuation methods are identified. The practical significance of the results obtained is to improve the mechanisms of regulation of land relations and real estate valuation.

Keywords: *land valuation, real estate valuation, valuation factors, real estate objects, expert evaluation.*

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ НЕРУХОМОСТІ.....	7
1.1. Поняття нерухомості	7
1.2. Земля як товар та об'єкт оцінки	9
1.3. Соціально-економічна сутність нерухомості	12
1.4. Основні об'єкти нерухомості.....	14
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	21
2.1. Загальні засади оцінки земель.....	21
2.2. Оцінка земель сільськогосподарського призначення.....	24
2.3. Оцінка земель населених пунктів	35
РОЗДІЛ 3. ОЦІНКА БУДІВЕЛЬ І СПОРУД.....	50
3.1. Класифікація будівель і споруд	50
3.2. Оцінка зносу будівель і споруд.....	53
РОЗДІЛ 4. МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ.....	58
4.1. Фактори, які впливають на оцінку нерухомості	58
4.2. Принципи оцінки нерухомості.....	59
4.3. База та види оцінки нерухомості	63
4.4. Методичні підходи експертної оцінки нерухомості.....	64
ВИСНОВКИ	79
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	82

Вступ

Нерухомість є важливим елементом економічної системи будь-якої країни. Вона включає земельні ділянки, будівлі, споруди та інші об'єкти, які не можуть бути переміщені без втрати їх вартості. В Україні поняття нерухомості регулюється законодавчими актами, які містять кілька визначень цього терміна. Визначення нерухомості з матеріально-речової сторони має велике значення в багатьох галузях знання, але не охоплює всі основні сукупні ознаки відповідно до її складу. У теорії та практиці слід розрізняти поняття нерухомого майна як матеріального (фізичного) об'єкта і як комплексу економіко-правових та соціальних відносин, які забезпечують спеціальний порядок розпорядження ним і особливу стійкість прав.

Будь-який об'єкт нерухомості в реальності існує в єдності фізичних, економічних, соціальних і правових властивостей. Кожна з цих властивостей може виступати основною залежно від життєвих ситуацій, цілей та стадій аналізу. Географічна концепція відображає фізичні характеристики нерухомості: конструкцію і матеріал будівництва, розміри, місцезнаходження, клімат, родючість ґрунту, поліпшення, навколишнє середовище тощо. На всі об'єкти нерухомості впливають фізичні, хімічні, біологічні, технологічні та інші процеси. В результаті постійно змінюються їх споживчі якості і функціональна придатність, що враховується при здійсненні цивільно-правових угод.

Економічна концепція розглядає нерухомість як ефективний об'єкт інвестування та надійний інструмент для генерації доходу. Основні економічні елементи нерухомого майна, такі як вартість і ціна, виникають з його корисності та здатності задовольняти різні потреби та інтереси людей. На юридичному рівні нерухомість визначається як співвідношення суспільних і приватних прав, встановлених державою з урахуванням національних особливостей та міжнародних норм. Особисті права можуть бути неподільними, частковими (спільне майно) або роздільними на основі фізичного, горизонтального та вертикального розмежування майна на підземні ресурси, поверхню земельних ділянок, будівлі та повітряний простір.

Соціальна роль нерухомості полягає у задоволенні фізіологічних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людини. Все, що необхідно людині для виживання та гідного життя, вона отримує в кінцевому результаті від землі. Володіння нерухомістю є престижним у суспільстві та необхідним для формування цивілізованого середнього соціального рівня. У світовій практиці під нерухомістю розуміють земельну ділянку та все, що знаходиться під нею до центру землі, і все, що знаходиться над нею, включаючи постійні об'єкти, приєднані до неї природою чи людиною, а також права на ці об'єкти.

Актуальність теми. Актуальність теми дослідження нерухомості обумовлена її значенням для економічного розвитку країни, формуванням ринку землі та необхідністю вдосконалення механізмів регулювання земельних відносин. Нерухомість є важливим об'єктом інвестування, джерелом доходу та соціальною цінністю. В умовах земельної реформи та впровадження приватної власності на земельні ділянки виникає потреба у чіткому економічному механізмі регулювання земельних відносин, що забезпечить ефективне використання земельних ресурсів.

Об'єкт дослідження є нерухомість, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди та інші об'єкти, які не можуть бути переміщені без втрати їх вартості.

Предметом дослідження є економічні, юридичні та соціальні аспекти нерухомості, а також методи її оцінки.

Метою дослідження є аналіз теоретичних аспектів нерухомості, визначення її економічних, юридичних та соціальних характеристик, а також розробка рекомендацій щодо вдосконалення механізмів регулювання земельних відносин та оцінки нерухомості.

Мета цієї роботи передбачає виконання наступних **завдань**:

1. Дослідження законодавчих актів України, що регулюють нерухомість.
2. Аналіз міжнародних стандартів оцінки майна.
3. Визначення основних об'єктів нерухомості та їх класифікація.

4. Розгляд практичного здійснення земельної реформи та формування ринку землі.
5. Оцінка земель сільськогосподарського призначення.
6. Аналіз методів оцінки нерухомості.

Методи дослідження включають аналіз законодавчих актів, міжнародних стандартів, економічних показників, а також методи оцінки нерухомості, такі як витратний, дохідний та порівняльний підходи.

Практичне значення одержаних результатів полягає у комплексному аналізі механізмів регулювання земельних відносин, формуванні ринку землі, а також розробці ефективних методів оцінки нерухомості. Це сприятиме підвищенню ефективності використання земельних ресурсів, забезпеченню стабільного економічного розвитку та соціального благополуччя.

Структура і обсяг роботи – кваліфікаційна робота складається з вступу, чотирьох розділів, висновків, списку використаної літератури. Загальний обсяг роботи — 84 сторінки, включаючи 9 рисунків та 2 таблиці.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ НЕРУХОМОСТІ

1.1. ПОНЯТТЯ НЕРУХОМОСТІ

Законодавчі акти України містять кілька визначень поняття нерухомості, які суттєво відрізняються як за формулюванням, так і за змістом. Частина цих визначень запозичена з міжнародних стандартів оцінки майна, що відповідає вимогам статті 9 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні"[1].

Визначення нерухомості лише з матеріально-речової сторони має велике значення в багатьох галузях знання, але не охоплює всі основні сукупні ознаки відповідно до її складу. У теорії та практиці слід розрізняти поняття нерухомого майна як матеріального (фізичного) об'єкта і як комплексу економіко-правових та соціальних відносин, які забезпечують спеціальний порядок розпорядження ним і особливу стійкість прав.

Будь-який об'єкт нерухомості в реальності існує в єдності фізичних, економічних, соціальних і правових властивостей. Кожна з цих властивостей може виступати основною залежно від життєвих ситуацій, цілей та стадій аналізу [2].

Географічна концепція відображає фізичні характеристики нерухомості: конструкцію і матеріал будівництва, розміри, місцезнаходження, клімат, родючість ґрунту, поліпшення, навколишнє середовище тощо [3]. На всі об'єкти нерухомості впливають фізичні, хімічні, біологічні, технологічні та інші процеси. В результаті постійно змінюються їх споживчі якості і функціональна придатність, що враховується при здійсненні цивільно-правових угод.

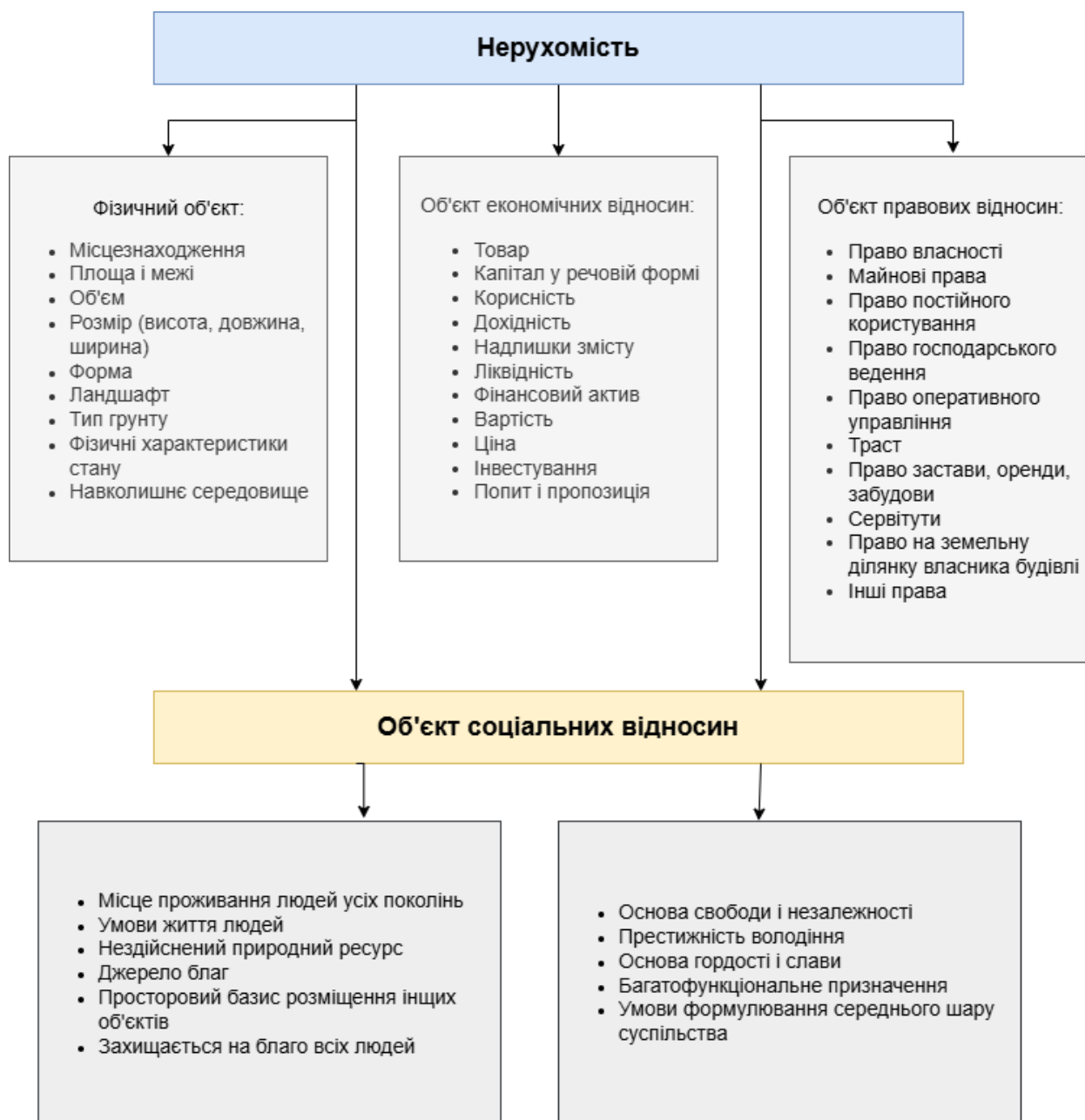


Рис. 1.1. Нерухомість як комплекс відносин

Економічна концепція розглядає нерухомість як ефективний об'єкт інвестування та надійний інструмент для генерації доходу. Основні економічні елементи нерухомого майна, такі як вартість і ціна, виникають з його корисності та здатності задовольняти різні потреби та інтереси людей.

На юридичному рівні нерухомість визначається як співвідношення суспільних і приватних прав, встановлених державою з урахуванням національних особливостей та міжнародних норм [4]. Особисті права можуть бути неподільними, частковими (спільне майно) або роздільними на основі

фізичного, горизонтального та вертикального розмежування майна на підземні ресурси, поверхню земельних ділянок, будівлі та повітряний простір.

Соціальна роль нерухомості полягає у задоволенні фізіологічних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людини [5]. Все, що необхідно людині для виживання та гідного життя, вона отримує в кінцевому результаті від землі. Володіння нерухомістю є престижним у суспільстві та необхідним для формування цивілізованого середнього соціального рівня.

У світовій практиці під нерухомістю розуміють земельну ділянку та все, що знаходиться під нею до центру землі, і все, що знаходиться над нею, включаючи постійні об'єкти, приєднані до неї природою чи людиною, а також права на ці об'єкти.

Загалом, власник земельної ділянки вважається власником усіх її складових частин: природних ресурсів та повітряного простору над ділянкою. Однак власник має право розпоряджатися таким об'єктом повітряного простору над землею, який він може розумно використовувати з урахуванням законодавчих обмежень.

1.2. Земля як товар та об'єкт оцінки

Практичне здійснення земельної реформи, впровадження приватної власності на земельні ділянки та формування ринку землі потребує чіткого економічного механізму регулювання земельних відносин. Важливими елементами цього механізму є платний характер використання та відчуження землі, а також обов'язковість компенсації власникам землі та землекористувачам за заподіяні збитки та понесені втрати при повному чи частковому вилученні земельних ділянок або обмеженні прав на розпорядження землею та її використання.

Світовий досвід свідчить про існування різноманітних форм плати за землю. Загалом нараховується понад десять видів земельних податків та зборів, серед яких: податок на земельну власність, на збільшення її вартості (земельні поліпшення), на прибуток від землі, на право забудови, на передачу прав на

землю, її дарування, податок-штраф на незабудовану землю або її нераціональне використання, мито за реєстрацію угоди купівлі-продажу землі тощо. В економічно розвинених країнах плата за землю становить 15-30% від усіх надходжень до бюджету [5].

Світова економічна думка визначає нерухоме майно як будь-яке майно, що складається із землі, а також будівель і споруд на ній [6]. З теоретичної точки зору під об'єктом нерухомості розуміється земельна ділянка (частина земної поверхні) з усією нерухомістю, яка є над нею і під нею. Тобто об'єкт нерухомості можна визначити як матеріальний конус, що бере початок у центрі Землі і закінчується у безповітряному просторі. Таке тлумачення на теоретичному рівні можна розглядати як всеохоплююче визначення об'єкта нерухомості.

Розглядаючи різні визначення нерухомості, в тому числі й нормативно закріплені, можна зробити висновок, що вони різняться між собою не якісно, а кількісно. Найбільш вдалим є визначення, що нерухомість - це все те, що не може бути без шкоди переміщеним відносно землі, а також сама земля.

Німецький цивільний кодекс відносить до нерухомості земельні ділянки та їх складові частини[7]: речі, міцно пов'язані з ґрунтом; споруди; продукти землі, поки вони зв'язані з ґрунтом; насіння, якщо воно внесене в землю; рослини і насадження (ст.ст. 94-96 Німецького цивільного укладу). Аналогічні ознаки нерухомості містяться в Цивільних кодексах Італії (ст. 812), Японії (ст. 86), Швейцарії. Французьке право виходить із ширшої концепції нерухомості (ст.ст. 517-526 Французького цивільного кодексу), яка включає землю, ліси, багаторічні насадження, будинки та споруди [8].

Відповідно до законодавства України, нерухомість визначається як земельні ділянки та об'єкти, розташовані на них, переміщення яких неможливе без втрати їхньої вартості та зміни призначення.

Загальна споживча цінність нерухомості визначається її корисністю, тобто здатністю використовуватися для виконання певної економічної функції або для особистого користування [9] (рис. 1.2).



Рис. 1.2. Характеристика земель за споживчими якостями

Крім того, як зазначає М.О. Володін [10] земля задовольняє базові та інші потреби людей (рис. 1.3).

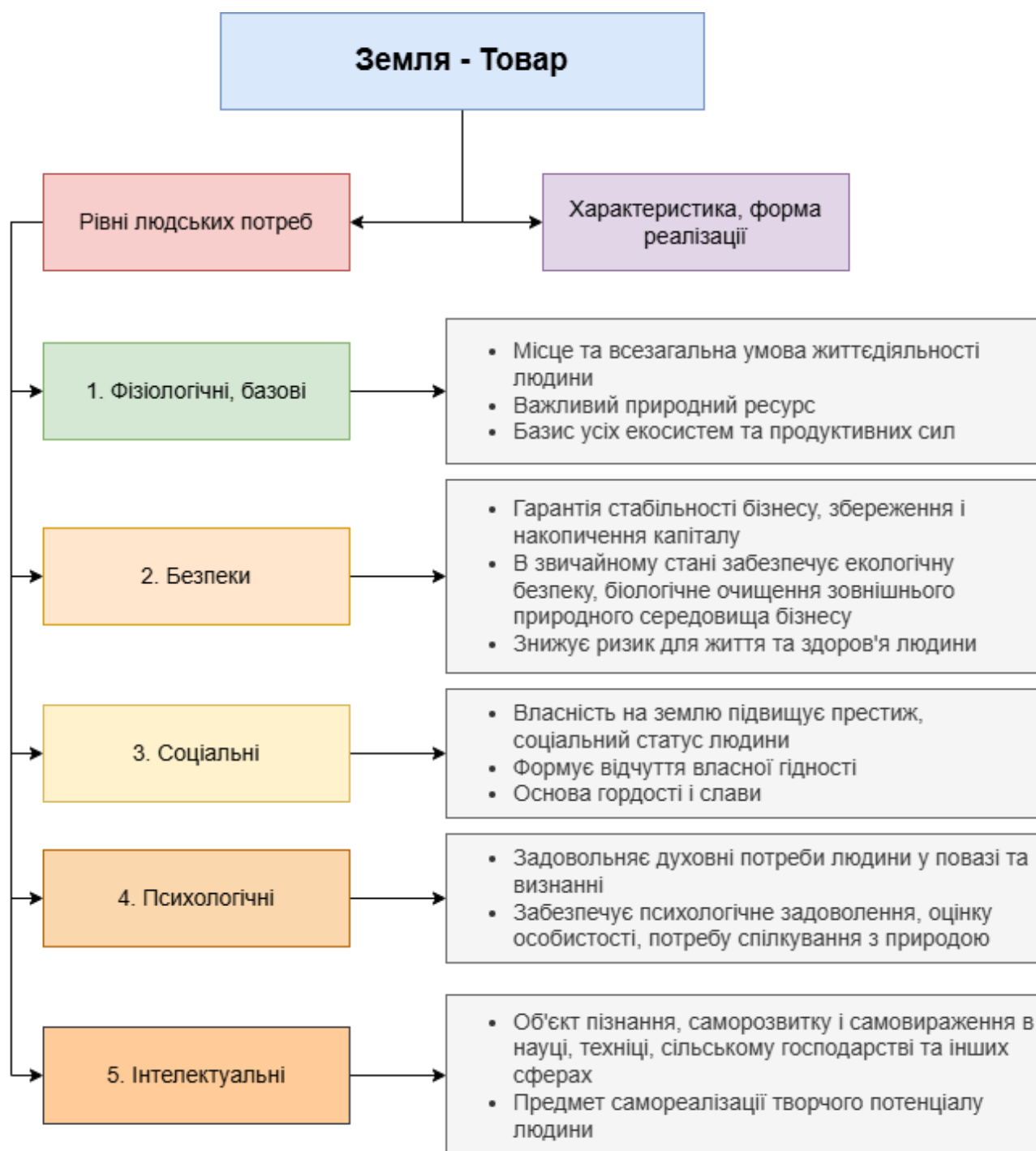


Рис. 1.3. Потреби, що задовольняє земля як товар

1.3. Соціально-економічна сутність нерухомості

Сутність об'єкта нерухомості проявляється у двох аспектах: як благо і як джерело доходу [8]. Земля як благо включає такі елементи, як життєзабезпечення людей у сільській місцевості, екологічність та соціально-територіальний розвиток української нації. Як джерело доходу, земля використовується для

сільськогосподарського виробництва, є самостійним складним об'єктом інвестування (в економічному зв'язку з побудованими на ній будинками, спорудами тощо), частиною національного багатства, базою оподаткування об'єктів нерухомості та джерелом природних ресурсів.

Житлові об'єкти нерухомості можуть бути як прямими, так і непрямими джерелами доходу. Як об'єкт купівлі-продажу, житло є прямим джерелом доходу. Житлове будівництво, що стимулює розвиток різних галузей, таких як промисловість будівельних матеріалів, проектування, будівництво об'єктів інфраструктури, підприємств торгівлі, транспортних магістралей, міського транспорту тощо, є непрямим джерелом доходу.

Протягом історії економічного розвитку України пріоритетність житла як блага і як джерела доходу змінювалася. За радянських часів житло як джерело доходу заперечувалося, оскільки воно перебувало в державній власності і виступало лише як об'єкт соціального споживання, надаваний громадянам за державним розподілом, а не на основі масової купівлі-продажу. Житло як благо є основною умовою життєдіяльності людей, але воно також може виступати як джерело доходу. Останнім часом все частіше зустрічаються оголошення про оренду квартир або будинків, що приносить орендодавцям прибуток.



Рис. 1.4. Соціально-економічна сутність нерухомості

Автомобільні дороги як об'єкти нерухомості можна розглядати як блага, призначені для подолання просторових меж, і як джерело доходу. Останнім

часом усе більшого розвитку набувають платні автомобільні дороги, що надають комерційні послуги (швидкісний проїзд, комфортність пересування, сприятливе екологічне середовище та ін.) і є безпосереднім джерелом для власників.

1.4. Основні об'єкти нерухомості

Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, яка характеризується певним місцем розташування, господарським використанням, правовим режимом та іншими суттєвими ознаками, з визначеними щодо неї правами [11].

Земельні поліпшення — це будь-які фізичні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки та фізично пов'язані з нею, а також фізичні наслідки будь-яких заходів, що спричинили зміну рельєфу, умов освоєння земельної ділянки або потенційну прибутковість її використання [11].

Нежитлові будівлі включають будівельно-архітектурні об'єкти, призначені для створення умов для виробничого процесу, соціально-культурного обслуговування та збереження матеріальних цінностей. Основні конструктивні частини будівель — це стіни та дах.

До складу нежитлових будівель входять внутрішньобудинкові комунікації, необхідні для їх експлуатації:

- система опалення з устаткуванням, включаючи котельну установку (якщо вона розміщена всередині будинку);
- внутрішня мережа водопроводу, газопроводу, каналізації з усіма пристроями;
- внутрішня мережа силової та освітлювальної електропроводки з усією освітлювальною арматурою;
- внутрішні телефонні та сигналізаційні мережі;
- вентиляційні пристрої загальносанітарного призначення;
- підйомники та ліфти.

Водо-, газо-, теплопровідні пристрої, а також пристрої каналізації включають до складу будинків, починаючи від вступного вентиля або трійника

чи від найближчого оглядового колодязя — залежно від місця приєднання трубопроводу. Проводку електричного освітлення і внутрішні телефонні та сигналізаційні мережі включають до складу будинку, починаючи від вхідного ящика, кабельних кінцевих муфт або від прохідних втулок.

Житлові будинки — це будівлі, призначені для постійного проживання, а також пересувні, щитові будиночки, плавучі будинки та інші приміщення, використовувані для житла, а також історичні пам'ятники, ідентифіковані в основному як житлові будинки [11].

Щодо житлових об'єктів нерухомості можливі різні типологічні побудови, наприклад, залежно від тривалості та характеру використання житла (табл. 1.2).

Таблиця 1.2.

Основні об'єкти нерухомості

Тип житла	Основні характеристики, вимоги
Первинне 1.1. Елітне	Місце постійного проживання - розміщення в престижному районі; - приналежність до старого (і /або "Сталінського") фонду; - цегляні стіни; - загальна площа квартири не менше 70 кв.м. (велика кухня, окремі кімнати); - "соціальна однорідність" сусідів; - наявність під'їзду, що охороняється; близько розташований гараж.
Елітний комплекс	Наявність оздоровчих та розважальних закладів
Малоповерхові будинки котеджного типу	- розміщення на відстані близько однієї години їзди від міста; - цегляні стіни; забудова у двох або більше рівнях; - наявність об'єктів побутового та інженерного обслуговування.
1.2. Типове	- розміщення в будь-якому районі міста; - приналежність до будинків сучасного, індустріального житлобудівництва;
Малоповерхова приміська забудова	Забезпеченість основними технічними характеристиками й об'єктами соціально-побутового призначення

1.3. Низьких споживчих якостей	- розміщення в непрестижних районах; - віддаленість від основних транспортних комунікацій; - будівлі "старого фонду" без капітального ремонту; - будинки першого індустріального житлобудівництва; - розміщення на перших поверхах будинків другого типу.
Вторинне	Використання протягом обмеженого часу (заміське)
	- автономні системи тепло-, водопостачання; об'єкти з цегли або дерева; - наявність ділянки (мінімум 10 соток).
Третинне	Призначене для короткотермінового проживання (готелі, мотелі)

Споруди — це інженерно-будівельні об'єкти, призначені для виконання технічних функцій (шахти, тунелі, нафтові свердловини, дороги, греблі, естакади тощо) або для обслуговування населення (стадіони, басейни, споруди міського благоустрою тощо). До складу споруд включають усі пристрої, що становлять із ними єдине ціле. Наприклад, при визначенні відбудовної вартості очисних споруд до складу об'єкта включаються, крім самого будинку, насосне устаткування, бункери-відстійники, фільтри, нестандартне та електротехнічне устаткування тощо.

Споруди як об'єкти нерухомості можуть бути класифіковані на: містобудівні (наземні й підземні), енергозабезпечувальні (нафтобази, теплоелектростанції), інфраструктурні (транспортні й термінальні), промислові (доменні та мартенівські печі, стапелі, елінги), екологічні (заводи з утилізації відходів та очисні споруди) та спеціальні споруди військово-промислового комплексу.

Багаторічні насадження — це штучні багаторічні насадження незалежно від віку: плодово-ягідні, технічні, захисні, декоративні та озеленювальні насадження всіх видів; штучні насадження ботанічних садів, інших науково-дослідних організацій і навчальних закладів для науково-дослідних цілей.

Об'єктом класифікації цієї групи є зелені насадження кожного парку, скверу, саду, вулиці, бульвару, подвір'я, території підприємства тощо.

Комерційні об'єкти. Ринок комерційних об'єктів нерухомості в Україні почав формуватися з початком приватизації підприємств. Сектор комерційних об'єктів нерухомості значно менший, ніж житлових, тому й договорів відповідно менше, хоча в усьому світі комерційні об'єкти є найбільш привабливими. До комерційних об'єктів нерухомості належать такі, що приносять дохід, і такі, що створюють умови для його отримання [12]:

- готелі;
- офісні приміщення;
- ресторани, кафе, салони, будинки побутових послуг;
- гаражі, стоянки;
- торговельні комплекси;
- складські приміщення;
- промислові об'єкти нерухомості;
- нежитлові приміщення нецільового призначення.

Готелі. Готельні проекти в Україні є одними з найскладніших видів інвестування в дохідні об'єкти нерухомості. Будівництво нових або реконструкція старих готелів найвищого класу, їх обладнання та експлуатаційні витрати вважаються досить ризикованими інвестиціями, оскільки експлуатаційні витрати на такі проекти значно вищі за витрати на будівництво торговельних комплексів або офісних центрів. Наприклад, вартість чотиризіркового проекту в центрі Києва становить 47 млн. євро. Цієї суми вистачить на купівлю або будівництво кількох промислових підприємств, які окуплять вкладені в них кошти швидше, ніж за 7-12 (а іноді й 15) років, визначених експертами як термін окупності готелів такого класу.

При проектуванні готелю необхідно дотримуватися вимог міждержавного стандарту туристсько-екскурсійного обслуговування. Згідно з цим документом, готель з однією "зіркою" повинен мати:

- окремий від службового вхід для гостей;
- автостоянку з кількістю місць, що дорівнює 10% кількості номерів;
- ліфт (у будинку понад три поверхи);
- санвузли (унітаз, умивальник, душ або ванна);
- службу прийому із зоною для відпочинку й очікування;
- номерний фонд, у якому близько 60% мають бути одно- або двомісні номери.

Офісні приміщення. При класифікації офісних приміщень у кожному регіоні використовують різні фактори, такі як місце розташування, якість будівлі (рівень оздоблення, стан фасаду, наявність центрального входу і ліфтів), якість менеджменту (керівна компанія, наявність додаткових послуг для орендарів) тощо.

У міжнародній практиці використовується класифікація, якої в Україні поки що немає, оскільки ринок перебуває на зародковій стадії. Проте використовується міжнародна класифікація — A, B, C, D, іноді із застосуванням знаків "+" та "-" [13].

До першої, найфешенебельнішої категорії належать бізнес-центри класу "A" та "B" із сумарною корисною площею понад 6000 м², найкращими комунікаціями, автономними системами електропостачання, опалення, кондиціонування повітря, охорони, службами технічної та комунальної підтримки тощо. Тут можна орендувати приміщення представницького класу площею від 20 до кількох тисяч квадратних метрів.

Клас "A" — це металево-каркасна споруда з використанням найсучасніших матеріалів та обладнання. Вона має вишукане оздоблення, спроектована як офісний комплекс із відкритим плануванням, розташована в центрі міста, з гарними під'їзними шляхами та достатньою кількістю підземних паркувальних місць (не менше одного на кожні 150 м² корисної площі). Нині тільки два київських бізнес-центри з повним правом належать до класу A: "Міленіум" і "Поділ-Плаза".

Клас "В" — це в принципі ті самі "А"-класні комплекси, де не дотримана якась із вимог класу "А".

Друга категорія — окремо розміщені будинки, реконструйовані спеціально під офісні комплекси представницького класу з корисною площею менше 5000 м². Орендні ставки тут скромніші — переважно 15-20 у.о. за 1 м² на місяць.

Третя категорія — бізнес-центри класу "С", до яких належать офіси в адміністративних будинках, науково-дослідних інститутах тощо. Плата становить 8-15 у.о. за 1 м² на місяць. Оздоблення загальних приміщень залишається незмінним із радянських часів. Якість комунікацій низька, кількість ліній обмежена.

Четверта категорія — квартири у житлових будинках, фасади яких виходять на вулицю. Ставки: 10-25 у.о. за 1 м². Дешевші приміщення умовно відповідають класу "С", дорожчі — класу "В".

П'ята категорія — приміщення у промислових зонах. Офіси такого класу можуть бути різними за якістю ремонту та комунікацій. Орендні ставки — від 7 до 12 у.о. за 1 м² на місяць.

Ресторани, кафе, салони, будинки побутових послуг. Будівництво й устаткування ресторану обходяться замовнику від 1000 до 2000 у.о. за 1 м² площі, включаючи всі торгові, господарські й інші приміщення. Якщо додати до цієї суми вартість купівлі самого приміщення, а в центрі столиці його ціна може становити 2500 у.о. за 1 м², всі витрати на середнього розміру (площею близько 200 м²) ресторан можуть досягти 500 тис. доларів США.

Магазини і торгові комплекси. Досвід великих міст свідчить, що найкращими умовами для розташування багатофункціональних торгових центрів (БТЦ) є перехрестя великих автотранспортних магістралей, безпосередня близькість станцій метро і зупинок наземного транспорту. Найчастіше такі центри розміщують у „спальних” районах.

Різні регіони України перебувають у різних економічних умовах і розвиваються за своїми складними законами, тому процес появи нових або модернізація старих торгових центрів є неоднорідним. Лідером у цьому процесі

є Київ, столиця України, яка порівняно з іншими містами має режим найбільшого інвестиційного сприяння.

Торгівля як сфера економічного життя найменш потерпає від впливу негайних економічних і політичних змін, швидко нормалізується після криз і депресій. Головним показником розвитку торгового сектору є зростаючий попит на функціональні, безпечні торгові площі. Умовно ринок нерухомості торгових площ можна розділити на два сегменти: первинний і вторинний. На частку об'єктів первинного ринку припадає близько 30% торгових пропозицій. Це, головним чином, об'єкти загальнодержавної та комунальної власності. Переважна більшість торгових площ, запропонованих на первинному ринку, перебуває в поганому технічному стані та потребує значних затрат на ремонт, переустаткування й утримання. Вибір об'єктів вторинного ринку значно більший — від звичайної квартири в житловому будинку до кабінету в будинку науково-дослідних інститутів.

Проблеми, що зумовлюють дефіцит ліквідних і перспективних для інвестування торговельних об'єктів нерухомості, в більшості міст України аналогічні й пов'язані, насамперед, зі структурою сформованого у дореформений період нежитлового фонду.



Рис. 1.5. Класифікація об'єктів нерухомості на західному ринку [2]

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

2.1. Загальні засади оцінки земель

Одним із основних завдань земельної реформи є формування та розвиток ринку землі. Залучення земельних ресурсів до обігу робить їх універсальним об'єктом ринкових відносин, з яким можна здійснювати акти купівлі-продажу, оренди, застави, дарування та успадкування.

Необхідною умовою функціонування ринку землі є забезпечення учасників ринкових відносин достатньою та об'єктивною інформацією щодо властивостей земельних ділянок. Це включає широкий спектр даних про фізичний стан, економічні показники та юридичний статус земельних ділянок. Джерелом узагальненої інформації виступає державний земельний кадастр, складовими частинами якого є кадастрове зонування, кадастрові знімання, бонітування ґрунтів, економічна та грошова оцінка земель, державна реєстрація земельних ділянок, облік кількості та якості земель.

Інтегральним засобом вимірювання корисних властивостей земельних ділянок є грошовий еквівалент [14]. Для його встановлення проводиться грошова оцінка, яка залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною або експертною. Методика їх проведення визначена відповідними постановами Кабінету Міністрів України [15, 16]. Проте, з розвитком ринкових відносин виникає потреба у вдосконаленні цих методик.

Для здійснення трансакцій із земельними ділянками необхідно, щоб їх оцінка була об'єктивною, обґрунтованою і прозорою. На початку земельної реформи в Україні плата при передачі земельної ділянки встановлювалася на рівні стократного розміру земельного податку. З 1993 року указом Президента встановлено, що право власності на земельні ділянки придбані за вартістю визначається на основі експертної оцінки. Це стимулювало формування законодавчої і нормативно-методичної бази землеоціночної діяльності. Було виявлено, що грошова оцінка землі застосовується для економічного регулювання земельних відносин при укладанні громадсько-правових угод.

Принципове значення має факт, що на рівні закону було дано висновок грошової оцінки капіталізованого, рентного доходу земельної ділянки, що відповідає загально визнаному розумінню вартості землі.

На жаль, на сьогодні в Україні недостатньо розвинена сфера землекористування, що ускладнює практичне застосування традиційного підходу до визначення вартості землі: зіставлення цін продажу земельних ділянок, капіталізації часткового доходу від здавання землі в оренду, обліку затрат на облаштування і забудову земельної ділянки.

Прийняті на державному рівні методики грошової оцінки земель різного функціонального призначення мають характер нормативної оцінки, яка здійснюється в рамках розрахункового ціноутворення на основі представленої характеристики оптимального використання земель. Вони не враховують такі важливі фактори формування вартості землі, як конкретні обставини договору про приватизацію, попит та пропозиція на земельні ділянки визначеної категорії в тому чи іншому регіоні, умови інвестування тощо. Тому результати грошової (нормативної) оцінки лише випадково можуть співпасти з сумою грошей, за яку може бути придбане право власності на земельну ділянку.

Експертна грошова оцінка, на основі якої визначається вартість земельної ділянки при передачі у власність, базується на зовсім інших принципах порівняно з нормативною оцінкою. В рамках експертної грошової оцінки земельна ділянка розглядається насамперед як основна складова нерухомості — житлової, промислової та комерційної, ринки яких вже в достатній мірі сформувалися в Україні. Це дозволяє максимально враховувати ринкові фактори при визначенні ціни землі.

Складовою частиною земельних відносин є рентні відносини. Виділяють такі основні різновиди земельної ренти [17, 18]:

- диференційна;
- абсолютна;
- монопольна;
- рента в несільськогосподарських галузях.

Диференційна земельна рента забезпечується відмінностями в природних умовах, які визначають додатковий дохід, що виробляється при однакових затратах на різних за якістю і місцезнаходженням земельних ділянок, і є матеріальною основою ренти.

Абсолютна земельна рента не пов'язана з економічними факторами. Вона обумовлена монополією власності на землю. Виникає на землях з низькою природною родючістю при обмеженні виробництва сільськогосподарської продукції і наявності безробіття у визначеній місцевості. Збільшення попиту на продукцію, вироблену в цій місцевості, призводить до зростання ринкових цін на неї, що забезпечує економічний прибуток у формі абсолютної ренти.

Монопольна земельна рента створюється за рахунок природних та кліматичних умов, властивостей ґрунтів, які дозволяють вирощувати сільськогосподарську продукцію з особливими якісними характеристиками. Виробництво такої продукції не може бути збільшено за рахунок розширення регіону вирощування і залучення нових земель, що не задовольняє високий постійний попит на цю продукцію, дозволяючи встановлювати монопольно високі ціни. Різниця між монопольно високою ціною продукту і економічними затратами становить монопольну ренту.

Рента в несільськогосподарських галузях. У населеному пункті рівень доходу будь-якого виду економічної діяльності значною мірою залежить від характеристик місця його локалізації — доступності, ступеня освоєння території, способу її використання тощо. Дохід буде вищий там, де ці умови кращі, оскільки виробництва, які мають зручне розташування, перебувають у більш сприятливих умовах щодо використання ринків сировини, збуту, робочої сили, організації технологічного процесу. Це забезпечує їм економію коштів і часу, стримуючи процес збиткового доходу міської земельної ренти. Хоча відмінності виявлення міської земельної ренти індивідуальні, закони рентоутворення єдині для всіх міських земель.

Для повноцінного функціонування ринку земель необхідно створити умови для ефективного функціонування ринкових інститутів (земельних бірж,

земельних банків, аукціонів тощо), які забезпечують розвиток і функціонування вторинного ринку землі. На жаль, сьогодні таких інституцій не сформовано. Відсутня достовірна і доступна інформація про земельні ділянки, їх вартість, ринкову історію та динаміку зміни вартості земельної ділянки. Відсутні механізми забезпечення повноти сплати податків і зборів (обов'язкових платежів) до бюджетів і державних цільових фондів, зборів з операцій на ринку землі.

Основними напрямками розвитку стабільного функціонування і регулювання розвинутого ринку є [19]:

- Формування інфраструктури ринку землі, забезпечення його функціонування, встановлення умов для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості операцій і зменшення інвестиційного ризику на цьому ринку;
- Виникнення в Україні ефективної системи вивчення попиту і пропозиції, розвиток менеджменту і маркетингу на ринку землі;
- Забезпечення оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення в ринкових умовах;
- Створення механізму узгодження приватних, громадських і державних інтересів у процесі функціонування ринку землі;
- Забезпечення захисту прав учасників ринку землі;
- Вдосконалення економічних і правових основ механізму функціонування і регулювання ринку землі, створення прозорої інформаційної системи для забезпечення функціонування і регулювання земельного ринку.

2.2. Оцінка земель сільськогосподарського призначення

У питаннях земельної оцінки найбільший досвід накопичено при оцінці земель сільськогосподарського призначення. Методики оцінки сільськогосподарських земель мають давні історичні традиції, перевірені часом та випробувані на практиці, тому їх розгляд є корисним для даної роботи.

Процес земельно-оціночних робіт для земель сільськогосподарського призначення можна поділити на три етапи [20]:

1. Бонітування ґрунтів.
2. Економічна оцінка земель.
3. Грошова оцінка земель.

Кожен з цих етапів має завершене науково-методичне та практичне значення і є ґрунтовним попередником для проведення наступних етапів земельно-оціночних робіт.

2.2.1. Бонітування ґрунтів

Провідне місце в земельно-оціночних роботах займає природно-історичний метод бонітування ґрунтів, розроблений В.В. Докучаєвим [21]. Цей метод враховує природні властивості ґрунтів та їх урожайність. Оціночні роботи за цим методом розбиваються на дві частини:

1. Природно-історична, при якій визначається агрономічна цінність природних ґрунтів.
2. Економічна, заснована на економіко-статистичних дослідженнях.

Бонітування — це агровиробниче групування ґрунтів, порівняльна оцінка ґрунтової родючості за об'єктивними властивостями та урожайністю при фіксованому рівні культури землеробства, і на цій основі класифікація земель за ступенем їх придатності для вирощування сільськогосподарських культур.

Критеріями бонітування ґрунтів є їх природні діагностичні ознаки та ознаки, набуті в процесі тривалого окультурення, які корелюють з урожайністю сільськогосподарських культур чи з продуктивністю сінокосів і пасовищ.

Урожайність залежить як від якості ґрунту, так і від економічних факторів ведення сільськогосподарського виробництва, таких як забезпеченість основними й оборотними фондами, кількість добрив, що вносяться, агротехніка тощо. Тому при бонітуванні необхідно враховувати урожайність на різних агровиробничих групах ґрунтів у межах земельно-оціночного району при порівняльному рівні агротехніки та інтенсивності землеробства, оскільки однакові групи ґрунтів повинні одержати однакові показники бонітету.

Для визначення цих показників складається шкала бонітування, яка являє собою систему цифрових даних, що відповідають певним значенням природних показників на різних групах ґрунтів. При бонітуванні складаються дві оціночні шкали: перша, основна — за властивостями ґрунтів, і друга — за урожайністю сільськогосподарських культур або продуктивністю кормових угідь.

Вихідні дані для складання шкал бонітування отримують при обробці аналітичних показників природних властивостей ґрунтів та багаторічних даних про урожайність основних сільськогосподарських культур, багаторічних насаджень і природних кормових угідь. По кожній культурі відбираються показники властивостей ґрунтів, які найбільш тісно корелюють з урожайністю. При складанні шкал перевага надається малодинамічним показникам природних властивостей, таким як:

- вміст і запаси гумусу;
- потужність гумусового горизонту;
- механічний склад (кількість глинистих, мулистих частинок);
- сума поглинутих основ.

Перелік і кількість діагностичних ознак залежить від природно-кліматичних умов земельно-оціночного району, тому наведений перелік може бути доповнений.

Багаторічна урожайність по кожному сільськогосподарському типу земель визначається методом багатofакторного кореляційного аналізу, статистичною обробкою даних урожайності на однорідних ґрунтах, експертизою чи опитуванням.

Отримані дані за природними властивостями і урожайністю використовують для складання попередніх шкал бонітування [22]. Бали обчислюються за формулою:

$$B = \frac{Y}{Y_{100}} 100, \quad (2.1)$$

де B - бал;

Y — значення ознаки ґрунту, для якої визначається бал бонітету;

Y_{100} - значення ознаки ґрунту, прийнятої за сто балів.

Кореляційна залежність між окремими показниками природних властивостей ґрунту і середньою багаторічною урожайністю сільськогосподарських культур визначається коефіцієнтом парної кореляції [23]:

$$r_{yx} = \frac{\sum (x_i - \bar{x}) \cdot (y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum (x_i - \bar{x})^2 \cdot \sum (y_i - \bar{y})^2}} \quad (2.2)$$

де r_{yx} - коефіцієнт парної кореляції;

$x_i, \bar{x}$ - окремі значення і середній показник природної властивості ґрунту;

$y, \bar{y}$ - окремі значення і середня урожайність сільськогосподарських культур.

Залежність між природними властивостями ґрунтів і урожайністю вважається встановленою, якщо виконується умова:

$$|r_{xy}| \geq 3\sigma \quad (2.3)$$

де σ_r - статистична надійність, розрахована за формулою:

$$\sigma_r = \frac{1 - r_{yx}}{\sqrt{n - 1}} \quad (2.4)$$

Беручи до уваги, що окремі властивості по-різному впливають на урожайність сільськогосподарських культур, при визначенні балу бонітету враховують коефіцієнт детермінації:

$$K\partial_y = r_{ij}^2 \quad (2.5)$$

де $K\partial_y$ - коефіцієнт детермінації;

r_{ij} - коефіцієнт кореляції між урожайністю 7-ї культури і i -м показником властивості ґрунту.

Бал бонітету агропромислової групи ґрунтів обчислюється за формулою:

$$B = \frac{B_{1ij} K\partial_{1ij} + B_{2ij} + \dots + B_{nij} K\partial_{nij}}{K\partial_{1ij} + K\partial_{2ij} + \dots + K\partial_{nij}} \quad (2.6)$$

де B - загальний бал бонітету агропромислової групи ґрунтів земельно-оціночного району;

$B_{1ij}, B_{2ij}, \dots, B_{nij}$ - бали бонітетів за окремими властивостями ґрунтів j -ї культури;

$K\partial_{1ij}, K\partial_{2ij} \dots K\partial_{nij}$ - коефіцієнти детермінації за окремими властивостями ґрунтів j -ї культури.

2.2.2. Економічна оцінка земель

Економічна оцінка землі найчастіше розглядається як оцінка її ролі як головного засобу виробництва в сільському господарстві. Вона полягає у визначенні економічного ефекту від використання земель різної якості шляхом врахування відмінностей у продуктивності праці працівників сільського господарства при існуючому рівні інтенсивності землеробства. Більш лаконічно, економічна оцінка землі — це порівняльна оцінка землі як засобу виробництва і природного ресурсу [24].

Завдання економічної оцінки полягає в тому, щоб на основі вивчення природно-економічних умов і результатів виробництва надати кількісну характеристику ґрунтової родючості, що об'єктивно склалася, а також отримати для кожного типу господарства систему відповідних економічних показників оцінки.

Вихідним пунктом економічної оцінки землі є кількість продукції, одержаної з одиниці оцінюваної площі землі, та затрати на її виробництво [25].

Економічна оцінка землі може бути загальною і частковою. Загальна оцінка передбачає визначення об'єктивних показників, які характеризують ефективність використання землі при досягнутому рівні інтенсивності землеробства. Вона проводиться на основі обліку затрат і результатів за всією сукупністю вирощуваних сільськогосподарських культур. Часткові економічні оцінки передбачають визначення ступеня ефективності вирощування конкретних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах.

Показники та критерії економічної оцінки обґрунтовуються і наводяться в багатьох методичних, довідникових та наукових виданнях. Загальна економічна оцінка землі проводиться за вартістю валової продукції, окупністю затрат, диференціальним доходом, а часткова — за урожайністю сільськогосподарських культур, окупністю затрат і диференціальним доходом. Ці показники

характеризують продуктивність (вартість валової продукції та урожайність), ефективність (окупність затрат) та дохідність (диференціальний дохід).

Вартість валової продукції визначається за формулою:

$$ВП = P_i Y_i C_i, \quad (2.7)$$

де $ВП$ - вартість валової продукції; P_i - площа посіву окремих культур; Y_i - урожайність сільськогосподарських культур; C_i - кадастрова ціна.

Кадастрові ціни базуються на суспільно необхідних затратах у гірших умовах виробництва.

Окупність затрат є відносним вираженням рівня родючості ґрунту при однакових економічних умовах господарювання і визначається за формулою:

$$ОЗ = \frac{ВП}{3} \quad (2.8)$$

де $ОЗ$ - окупність затрат; $ВП$ - вартість валової продукції в кадастрових цінах; 3 - затрати минулої уречевленої і живої праці в грошовому виразі.

Інтегральним показником економічної оцінки землі є диференціальний дохід, який є матеріальною основою диференціальної ренти I і II. Він розраховується як додаткова частина чистого доходу поверх його нормальної величини за формулою:

$$ДД = ВП - 3 - ЧД_n, \quad (2.9)$$

де $ДД$ - диференціальний дохід; $ВП$ - вартість валової продукції; 3 - затрати минулої уречевленої і живої праці; $ЧД_n$ - нормальний чистий дохід (необхідний додатковий продукт).

Необхідний додатковий продукт приймають в розмірі 15% від вартості основних і оборотних фондів і розраховують за всією сукупністю господарств земельно-оціночного району за формулою:

$$ЧД_n = 0,15 (\Phi_{осн} + \Phi_{об}), \quad (2.10)$$

де $ЧД_n$ - нормальний чистий дохід; $\Phi_{осн}$ - основні виробничі фонди; $\Phi_{об}$ - оборотні виробничі фонди.

Показники економічної оцінки земель визначаються в межах земельно-оціночного району за результатами господарської діяльності і виражаються в абсолютних або відносних величинах. Переведення абсолютних величин у бали здійснюють за шкалою, де за сто балів приймають найбільш високий абсолютний показник оцінки земель. Шкала економічної оцінки земель являє собою таблицю, в якій у абсолютних і відносних показниках відображаються рівень продуктивності, ефективності та дохідності.

Ряд наукових праць [26, 27] присвячено вдосконаленню методів визначення показників економічної оцінки землі. Поряд з технологічними умовами (рельєф, механічний склад тощо) пропонується вводити поправочні коефіцієнти за контурність і віддаленість земельних масивів від господарських центрів.

Все частіше при економічній оцінці земель враховуються екологічні фактори. Пропонується враховувати вплив кліматичних умов на урожайність сільськогосподарських культур шляхом введення поправочних коефіцієнтів до балів за урожайністю на клімат. При цьому урожайність в кращих кліматичних умовах приймається за одиницю (поправочний коефіцієнт дорівнює 1.00), а ступінь її зниження під впливом клімату (поправочний коефіцієнт за клімат) розраховується у відносно гірших кліматичних умовах.

Д.І. Гнаткович [28] вважає за необхідне виділяти масиви екологічно придатних земель для вирощування відповідних сільськогосподарських культур на основі часткових економічних оцінок (окупність затрат).

М.В. Андрієшин та А.Я. Сохнич [29] пропонують для організації комплексних земельно-оціночних робіт перейти від вибіркової оцінки окремих видів земельних угідь до оцінки всього їх складу на території окремих районів. Вони рекомендують суттєво розширити врахування природних факторів у їх тісній єдності з усіма компонентами ландшафту, особливо його біотичної складової, тобто оцінювати весь комплекс екологічних факторів території.

2.2.3. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

У спеціальній літературі, законодавчих та нормативних актах зустрічаються терміни "ціна землі", "умовна грошова оцінка землі", "нормативна ціна землі" та "грошова оцінка землі".

Ціна землі як засобу виробництва в сільському господарстві відповідає за змістом ціні основних виробничих фондів у фактично діючих цінах і являє собою капіталізовану ренту. Процент капіталізації при цьому визначався як різниця між нормою рентабельності і сумою норми прибутку та норми плати за фонди, і становив 0,021. Таким чином, формула для розрахунку ціни землі набувала вигляду:

$$T = \frac{R}{0.021} \quad (2.11)$$

де T — ціна землі, (R) — рента.

В загальному вигляді ціна землі визначається виразом:

$$S = \frac{R}{E_n} \quad (2.12)$$

де (S) — ціна землі, (R) — диференціальна рента, (E_n) — норматив ефективності.

Вагомий внесок у розробку положень грошової оцінки землі вніс Д.І. Гнаткович. Він запропонував існуючу грошову оцінку земель розраховувати на основі фактичної (за останній або декілька останніх років) величини чистого доходу від результатів використання земель з врахуванням його капіталізації у вигляді банківського проценту в розмірі шести відсотків за формулою:

$$\text{ГОП} = \frac{\text{ЧД}}{P_k} \quad (2.13)$$

де ГОП — існуюча грошова оцінка земель, ЧД — чистий дохід від використання земель з одиниці площі, P_k — банківський процент капіталізації чистого доходу.

Для розрахунку перспективної грошової оцінки земель ним запропонована формула [30]:

$$\text{ГОП} = \frac{\text{ЧД}}{(1+K)^t \cdot E_n} \quad (2.14)$$

де ГОП — перспективна грошова оцінка земель, K — коефіцієнт дисконтування, t — рік, до якого зводяться значення показника (рік приведення), E_n — нормативний коефіцієнт ефективності затрат.

Нормативну ціну сільськогосподарських земель пропонується визначати як капіталізацію чистого доходу в розмірі трьох відсотків.

Таким чином, розрахунок показників грошової оцінки земель в основному зводиться до капіталізації чистого доходу та капіталізації диференціальної ренти.

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення на території України виконана у відповідності до Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 25.03.1995 р. №213 із змінами згідно постанов Кабміну від 31.10.1995 р. №864, від 30.05.1997 р. №525 та від 08.08.2001 р. №951 [31] та оновленої в 2016 році Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831 [32]. На виконання згаданих постанов Держкомземом України розроблено Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгосппроду України та Української академії аграрних наук від 27.11.1995 р. №76/230/325/150 із змінами від 15.04.1997 р. №46/131/63/34 та від 14.09.1999 р. №87/224/300/104 [33].

Метою грошової оцінки земель є створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі землі у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

В основу визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено рентний дохід, який створюється при виробництві

зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році. Підставою для розрахунків за економічною оцінкою земель з виробництва зернових культур є те, що вони вирощуються практично на всіх ґрунтах.

В умовах інфляції рентний дохід обчислюється у натуральних одиницях (у центнерах зерна), який при визначенні грошової оцінки переводиться у вартісний вираз за поточними або світовими реалізаційними цінами.

Грошова оцінка здійснюється окремо за орними землями, землями під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами послідовно в Україні, Автономній Республіці Крим і областях, адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, окремих земельних ділянках.

Для визначення грошової оцінки земель в Україні розраховується диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою з виробництва зернових культур (у центнерах) за формулою:

$$P_{дн} = (Y \times C - Z - K_{нр}) : C, \quad (2.15)$$

Де $P_{дн}$ - диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (ц); Y - урожайність зернових культур (ц/га); C - ціна реалізації центнера зерна; Z - виробничі затрати на гектар; $K_{нр}$ - коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференціального рентного доходу, в сільському господарстві при використанні гірших земель створюється також абсолютний рентний дохід ($P_{ан}$). Цей дохід додається до диференціального рентного доходу, утворюючи таким чином загальний рентний дохід ($P_{ЗДН}$).

Диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами розраховується за формулою:

$$P_{дн(\bar{b})(c)(n)} = \frac{P_{дн} P_{\bar{b}(c)(n)}}{P_o} \quad (2.16)$$

$P_{дн(\bar{b})(c)(n)}$ - диференціальний рентний дохід з гектара земель під щорічними насадженнями ($\bar{b}$), природними сіножатями (c) і пасовищами (n) за економічною оцінкою (грн.); $P_{дн}$ - диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (ц);

$P_{\partial(b)(c)(n)}$ – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними сіножатями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою (грн); P_d – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель за економічною оцінкою з виробництва зернових культур (грн.)

Грошова оцінка відповідних сільськогосподарських угідь визначається за формулою:

$$G_{oz} = P_{\partial n} \times \Pi \times T_K \quad (2.17)$$

де $G_{\partial n}$ – грошова оцінка відповідних угідь (грн.); $P_{\partial n (Y)}$ – загальний рентний дохід на відповідних угіддях в Україні (ц); Π – ціна центнера зерна (грн.); T_K – термін капіталізації (33 роки).

Диференціальний рентний дохід на відповідних угіддях в Автономній Республіці Крим, областях та адміністративних районах вираховується за формулою:

$$P_{\partial n (p)} = \frac{P_{\partial n (Y)} \times P_{\partial (p)}}{P_{\partial (Y)}} \quad (2.18)$$

Де $P_{\partial n (p)}$ - диференціальний рентний дохід на відповідних угіддях в регіоні (ц);

$P_{\partial n (Y)}$ ' диференціальний рентний дохід на відповідних угіддях в Україні (ц);

$P_{\partial (p)}$ - диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою з виробництва зернових на орних землях та на відповідних угіддях за оцінкою цих угідь в регіоні (грн.); $P_{\partial (Y)}$ - те ж по Україні (грн.).

Грошова оцінка земель сільськогосподарських підприємств обчислюється за формулою (2.17).

Диференціальний рентний дохід на відповідних угіддях в сільськогосподарських підприємствах розраховується за аналогією розрахунку в регіоні - формула (2.18).

Диференціальний рентний дохід на відповідних угіддях в сільськогосподарських підприємствах обчислюється на підставі експлікації агровиробничих груп ґрунтів та шкал економічної оцінки земель за формулою:

$$P_{\partial(n)} = \frac{\sum (P_{agr} \times \Pi_{agr})}{\sum \Pi_{agr}} \quad (2.19)$$

де $P_{\partial(n)}$ – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою з виробництва зернових культур на відповідних угіддях за оцінкою цих угідь по підприємству (грн.); P_{agr} – диференціальний рентний дохід за шкалами економічної оцінки з виробництва зернових на орних землях та оцінкою відповідних угідь по агровиробничих групах ґрунтів (грн.); Π_{agr} – площа агровиробничих груп ґрунтів відповідних угідь (га).

Грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається на основі шкал грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів, які розраховуються за формулою:

$$\Gamma_{agr} = \frac{\Gamma \times B_{agr}}{B}, \quad (2.20)$$

де Γ_{agr} - грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів (грн.); Γ - грошова оцінка гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству (грн.); B_{agr} - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів; B - бал бонітету гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству.

Загальна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їх грошові оцінки.

2.3. Оцінка земель населених пунктів

В сучасній науковій думці стосовно оцінки земель населених пунктів можна виділити два основні підходи [34]. Перший підхід полягає в інтегруванні різноманітних оціночних показників і встановленні на цій основі комплексної оцінки території. Другий підхід базується на грошовій оцінці окремих елементів, їх сумуванні та визначенні загальної грошової оцінки території. Останнім часом цей підхід інтенсивно розвивається і знайшов відображення в офіційних нормативних актах.

2.3.1. Комплексна економічна оцінка території

В роботі [35] запропонована концепція мікро-, мезо- та макрорегіональної комплексної оцінки території в будівництві з виділенням трьох категорій показників:

1. Суспільно-необхідні затрати — пов'язані з приведенням землі в стан, коли вона виступає як умова виробництва в новому виді використання (простір для розміщення всіх видів будівництва). Оцінюються затрати суспільної праці на створення інфраструктури території.

2. Економічні наслідки — від зміни характеру використання земель, що передували будівництву.

3. Соціально-економічна цінність — урбанізованих територій.

Мікрорегіональний рівень

На мікрорегіональному рівні об'єктом досліджень є місто. Критеріями цінності території є:

- Інженерно-будівельні якості ґрунтів (здатність до механічних навантажень, рівень ґрунтових вод, рельєф тощо).
- Розміщення земельних ділянок відносно транспортних зв'язків з центром міста, громадськими, культурними, торговими центрами, місцями трудової діяльності і зонами відпочинку.
- Санітарно-гігієнічний стан міського середовища.
- Віддаль до інженерних споруд і комунікацій.
- Характер забудови, що склалася.

Мезорегіональний рівень

На мезорегіональному рівні об'єктом дослідження і оцінки є міська агломерація чи ареал формування групової системи населених пунктів. Критеріями цінності територій потенційної урбанізації на мезорегіональному рівні є:

- Розміщення в груповій системі населених місць відносно головного міста системи.

- Можливі і наявні транспортні зв'язки всередині та зовні системи.
- Віддаль до джерел інженерної інфраструктури регіонального значення.
- Природна цінність території.
- Екологічні фактори середовища (повітряний, водний басейни, ґрунти).
- Інженерно-будівельні фактори (геологічні, гідрогеологічні тощо).

Макрорегіональний рівень

На макрорегіональному рівні об'єктом досліджень і оцінки є територія країни, області, крупного економічного району. Критеріями цінності територій на макрорегіональному рівні є:

- Природні фактори, які визначають інженерно-будівельні умови (сейсмічність, рельєф, особливості ґрунтового покриття, заболоченість, вплив поверхневих і ґрунтових вод, кліматичні умови).
- Рівень урбанізації, який характеризує ступінь і умови господарського освоєння території з врахуванням соціально-культурного потенціалу.
- Забезпеченість трудовими ресурсами.
- Екологічні і медико-географічні умови (повітряний, водний басейни, ґрунтово-рослинний покрив тощо).
- Наявність паливно-енергетичної бази.
- Сировинна база для розвитку виробництв.
- Наявність місцевих будівельних матеріалів для розвитку будівництва.
- Транспортна доступність (густота дорожньо-транспортної сітки, масштаби вантажо- і пасажиропотоків, затрати часу на перевезення).
- Наявність рекреаційних ресурсів.
- Соціально-економічні умови проживання населення.

В якості об'єкту комплексної оцінки територіальні ресурси можна розглядати як поліструктурне і багаторівневе цілісне утворення, яке характеризується двома видами системоутворюючих зв'язків [35, 36]. Один з них — "горизонтальний" — охоплює взаємоув'язані, якісно відмінні і відносно автономні підсистеми структурної організації території (територія — населення,

територія — економіка, територія — природне середовище). Другий — "вертикальний" — розкриває масштабно-рівневу впорядкованість територіальних одиниць різного таксометричного рангу.

Все це об'єктивно передбачає необхідність використання принципу ієрархії (багаторівневості) при побудові системи комплексних оцінок. Складність території як поліфункціонального структурного утворення спонукає використати цей принцип у двох якісно відмінних проекціях — внутрішній (ендогенній) і зовнішній (екзогенній). Внутрішня проекція дає можливість ієрархічно впорядкувати весь спектр оціночних критеріїв, пов'язаних з формуванням оцінок окремих споживчих властивостей території. Зовнішня проекція концентрує зусилля на цілісній характеристиці конкретних форм системних зв'язків і залежностей, які виникають.

Деякі вчені [37] пропонують оцінювати землі населених пунктів за двома взаємодоповнюючими групами показників:

1. Інженерно-економічні показники — затрати, що відображаються в кошторисах на будівництво й експлуатацію об'єктів, які є народногосподарськими затратами на освоєння і подальше використання окремих територій населеного пункту. Зокрема, капіталовкладення в інженерний благоустрій території (інженерна підготовка, інженерне обладнання, водопостачання, каналізація, теплопостачання, зв'язок, будівництво доріг, організація громадського транспорту); компенсація при знесенні та перенесенні будівель, інженерних споруд і комунікацій; компенсація за вилучення сільськогосподарських і лісових угідь та земель з заляганням корисних копалин.

2. Соціально-економічні показники — розрахункові показники, які характеризують споживчу вартість оціночних територій. Вартість, яка ґрунтується на затратах праці при освоєнні території під забудову, і народногосподарська цінність території — поняття різні. Споживча вартість будівельних ділянок обернено пропорційна затратам праці на освоєння території для потреб будівництва.

2.3.2. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів

Грошова оцінка земель населених пунктів проводиться відповідно до загаданих Методики [38] та Порядку [39]. В її основі лежить капіталізація рентного доходу, що виникає завдяки місцю розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштуванню його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану та функціонального використання земель.

Грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів визначається за формулою:

$$Ц_{\text{н}} = \frac{B \cdot (1 + H_{\text{п}})}{H_{\text{к}}} \cdot K_{\text{ф}} \cdot K_{\text{м}} \quad (2.21)$$

де:

$Ц_{\text{н}}$ — грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки (грн.);

B — витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (грн.);

$H_{\text{п}}$ — норма прибутку, 6%;

$H_{\text{к}}$ — норма капіталізації, 3%;

$K_{\text{ф}}$ — коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

$K_{\text{м}}$ — коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території (B) включають відновну вартість інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слабкострумівих пристроїв, газопостачання, зливової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального

користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року проведення оцінки.

Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф), враховують відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності.

Коефіцієнт, що характеризує місце розташування земельної ділянки (Км), обумовлюється трьома групами рентоутворюючих факторів: регіонального, зонального та локального характеру. Він обчислюється за формулою:

$$K_m = K_{M1} \cdot K_{M2} \cdot K_{M3} \quad (2.22)$$

де:

КМ1 — коефіцієнт, який враховує значення та статус населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

КМ2 — коефіцієнт, який враховує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

КМ3 — коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Значення коефіцієнтів встановлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворюючих факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Послідовність грошової оцінки земель населених пунктів

Обчислення базової вартості одного квадратного метра земель в залежності від регіональних факторів місця розташування (Цим) за формулою:

$$Ц_{им} = \frac{B \cdot (1 + H_{п})}{H_{к}} \cdot K_{M1} \quad (2.23)$$

Значення коефіцієнта **КМ1** є добутком коефіцієнтів, які враховують:

Адміністративний статус населеного пункту та його місце в системі розселення України.

Входження в приміську зону великих міст.

Наявність статусу курорту.

Входження до зон радіаційного забруднення.

Диференціація базової вартості в межах населеного пункту за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням:

Неоднорідності функціонально-планувальних якостей території.

Доступності до центру, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку.

Рівня інженерного забезпечення та благоустрою території.

Рівня розвитку сфери обслуговування населення.

Екологічної якості території.

Привабливості середовища: різноманітність місць прикладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Розрахунок середньої вартості одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами (Цнз) за формулою:

$$\text{Цнз} = \text{Цим} \cdot \text{КМ2} \quad (2.24)$$

Значення коефіцієнта КМ2 визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Питома вага зональних рентоутворюючих факторів визначається по кожному населеному пункту, виходячи з його особливостей. Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати одиниці.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання (Цн) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$\text{Цн} = \text{Цнз} \cdot \text{КМ3} \quad (2.25)$$

Для обчислення КМ3 рекомендується враховувати локальні фактори, при цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,75 і вище 1,50.

2.3.3. Нормативна оцінка земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення

Для грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони й іншого призначення враховується рентний дохід від цільового використання земельних ділянок та здійсненого поліпшення їх облаштованості[39].

Грошова оцінка земель промисловості, транспорту і зв'язку визначається за формулою:

$$Ц_n = \frac{РПНП}{T} \cdot K \cdot K_m \quad (2.26)$$

де:

$Ц_n$ — грошова оцінка 1 м² земельної ділянки (грн);

$РПНП$ — рентний дохід, що утворюється за рахунок облаштованості земельної ділянки (грн);

T — термін капіталізації рентного доходу, що встановлюється на рівні 33 років;

K — коефіцієнт, що враховує функціональне використання земельної ділянки;

K_m — коефіцієнт, що враховує місце розташування земельної ділянки.

Коефіцієнт K_m визначається за формулою:

$$K_m = K_p \cdot K_l \quad (2.27)$$

де:

K_p — коефіцієнт, що враховує регіональні фактори місця розташування земельної ділянки (віддаленість від центру адміністративного району і найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, входження в приміську зону великих міст тощо);

K_l — коефіцієнт, що враховує локальні чинники місця розташування земельної ділянки за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

2.3.4. Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Експертна грошова оцінка земельних ділянок усіх категорій проводиться при укладанні цивільно-правових угод та переоцінці основних фондів для бухгалтерського обліку відповідно до Методики, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року №1531 [15]. Вона передбачає визначення ринкової або іншого виду вартості: заставної, страхової, для бухгалтерського обліку тощо.

Встановлення вартості об'єкту оцінки — земельної ділянки чи її частини з визначеними місцем розташування та правами — здійснюється на основі трьох методичних підходів:

- капіталізації чистого операційного чи рентного доходу;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні процедури оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки. До часу запровадження згаданої Методики більше трьох років діяла раніше прийнята, яка передбачала застосування наведених підходів та даних нормативної грошової оцінки в частині оцінки земель населених пунктів. Таке вирішення проблеми було обґрунтованим і закономірним, адже матеріали нормативної оцінки містять найбільш повну та об'єктивну інформацію про земельну ділянку, зібрану і опрацьовану колективом фахівців. Тому доцільно пропонувати Кабінету Міністрів України внести корективи в чинну Методику і відновити на період обмеженого ринку обов'язкове використання поряд з діючими підходами матеріалів нормативної грошової оцінки.

Мотивація впливає з антагоністичності інтересів покупців та продавців: перші хочуть купити товар за меншу суму грошей, а другі — продати дорожче. В умовах обмеженого ринку земель та не сформованого приватного власника земельні ділянки можуть бути продані за необґрунтовано низькими цінами, що призведе до втрат грошових надходжень у бюджети місцевих рад.

Крім того, існують відмінності між видами вартості — ринковою, страховою, інвестиційною, ліквідаційною тощо. Тому доречно було б законодавчими чи нормативними актами закріпити особливості визначення кожного виду вартості. Невідкладного обґрунтування потребує інвестиційна вартість та встановлення критеріїв скидок для потенційних інвесторів, які готові вкладати капітал на взаємовигідній основі для розбудови української економіки.

Етапи експертної грошової оцінки земельної ділянки:

1. Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі.
2. Визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов договору.
3. Складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку.
4. Збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки.
5. Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки.
6. Вибір та обґрунтування методичних підходів.
7. Визначення вартості земельної ділянки за вибраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку.
8. Складання звіту про оцінку.

Джерела отримання інформації для проведення оцінки:

- Документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки.
- Матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер і 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 доходності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку.

- Дані про затрати на земельні поліпшення та операційні затрати, що склалися на ринку, а також про доходи й затрати виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції.
- Проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на її вартість.
- Інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (ймовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов договору. Земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання — фізично можливого й економічно доцільного — та(або) для 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.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться за такими методичними підходами:

- Капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма).
- Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.
- Врахування витрат на земельні поліпшення.

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

Формули для капіталізації чистого доходу

Пряма капіталізація чистого доходу:

$$Ц_{кп} = \frac{ДО}{СК} \quad (2.28)$$

де:

- Цкп — оцінна вартість земельної ділянки (грн);
- ДО — річний чистий дохід (фактичний або очікуваний) (грн);
- СК — ставка капіталізації (%).

Непряма капіталізація чистого доходу:

$$Ц_{кн} = \frac{До'}{СК} \cdot t \quad (2.29)$$

де:

- Цкн — оцінна вартість земельної ділянки (грн);
- До' — очікуваний річний чистий дохід (грн);
- СК — ставка капіталізації (%);
- t — період у роках.

Методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних об'єктів.

Вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку [3], шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах договорів та характеристиках, які впливають на вартість. Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{зп} = Ц_a + \sum \Delta Ц_{aj} \quad (2.30)$$

де:

Цзп — скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки (грн);

Ца — ціна продажу подібної земельної ділянки (грн);

$\Delta Ц_{aj}$ — різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу подібної земельної ділянки стосовно земельної ділянки, що оцінюється, за фактором порівняння (грн).

Фактори, що впливають на вартість земельної ділянки

За основу визначення оцінної вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих

ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, котра оцінюється. До факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, належать:

Правовий режим земельної ділянки.

Цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки.

Умови продажу (вільний, змушений продаж).

Дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов).

Місцезнаходження (відмінності у розташуванні земельних ділянок у різних природно-кліматичних зонах, у населених пунктах різної категорії та у межах населених пунктів у різних містопланувальних і економіко-планувальних зонах).

Фізичні характеристики: розмір і конфігурація земельної ділянки, її інженерно-геологічні параметри (схил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод і паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, характер та стан об'єктів нерухомого майна).

Використання прилеглої території: функціональне використання прилеглих земельних ділянок, щільність населення, рівень інженерно-транспортної інфраструктури, стан довкілля.

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

2.3.5. Особливості експертної оцінки забудованих земельних ділянок

При оцінці забудованих земельних ділянок (або тих, забудова яких передбачається) чистий операційний дохід визначається на основі очікуваного доходу на ринку від оренди землі або забудованої земельної ділянки (земельних поліпшень) за умови її найбільш ефективного використання [40, 41].

Такий дохід розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів, які можуть бути отримані протягом року, й операційними затратами,

пов'язаними з утриманням та експлуатацією земельної ділянки і її поліпшенням, що склалися на ринку. До операційних затрат обов'язково включаються затрати на управління нерухомістю (якщо вони є), поточний ремонт, сплату земельного податку та інших податків на нерухомість. До операційних затрат не включаються експлуатаційні затрати і податки, пов'язані з господарською діяльністю, що проводиться в межах земельної ділянки.

При оцінці забудованих земельних ділянок визначення затрат на земельні поліпшення здійснюється на основі ринкових затрат, пов'язаних зі зведенням будинків, будівель та споруд, що розташовані в межах земельної ділянки (включаючи підземний простір), за умови її найбільш ефективного використання. Зазначені затрати складаються із затрат на відведення та підготовку земельної ділянки під забудову (включаючи кошти на знесення існуючих будівель і виплати передбачених законодавством сум компенсації), вартості будівництва, облаштування й озеленення, оплати послуг з проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування і прибутку забудовника.

Зіставлення цін продажу забудованих земельних ділянок

При зіставленні цін продажу подібними визнаються забудовані земельні ділянки, що:

- виконують однакову функцію використання землі і мають однаковий характер земельних поліпшень (будівлі, споруди, багаторічні насадження, водойми);
- мають спільний район розташування;
- мають близькі фізичні характеристики (розмір, конфігурація, схил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, фізичний стан об'єктів нерухомого майна).

Фактори, що впливають на вартість забудованої земельної ділянки

На вартість забудованої земельної ділянки можуть впливати:

- Правовий режим земельної ділянки.

- Умови продажу та пов'язане з ним фінансування.
- Дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана зі зміною ринкових цін на нерухомість).
- Особливості місця розташування.
- Фізичні характеристики земельної ділянки і стан забудови.
- Умови й обмеження щодо використання земельної ділянки.

Вартість землі у складі об'єктів нерухомості

Вартість землі у складі об'єктів нерухомості, що оцінюються на основі їх прибутковості (готелі, ресторани, автозаправні станції, комерціалізовані медично-оздоровчі та спортивні заклади тощо), визначається шляхом розподілу загальної суми ринкової вартості цих об'єктів між землею, будівлями й іншими матеріальними активами.

Вартість землі може бути від'ємною величиною у випадках, коли сума затрат на ліквідацію непридатних для використання будівель або екологічно небезпечних об'єктів, розміщених у їх межах, перевищує вартість забудованої земельної ділянки.

РОЗДІЛ 3. ОЦІНКА БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

З метою інвентаризації житлового фонду бюро технічної інвентаризації виконує оцінку будівель і споруд, яку не слід плутати з ринковою вартістю. Ця оцінка є або реальною будівельною вартістю, або балансовою вартістю на час інвентаризації. Саме з цієї вартості в державний бюджет надходять кошти у вигляді держмита при цивільно-правових угодах з нерухомістю, що не завжди відображає реальний стан справ. Проте для повноти картини варто коротко зупинитися на основних положеннях оцінки будівель і споруд, оскільки її загальні положення пов'язані з оцінкою нерухомості.

3.1. Класифікація будівель і споруд

За призначенням об'єкти нерухомості можна класифікувати наступним чином:

- Житлові будинки квартирного типу.
- Житлові будинки садибного типу.
- Садові та дачні будинки, гаражі.
- Будинки та споруди громадського призначення.
- Промислові об'єкти, включаючи складські приміщення.
- Сільськогосподарські об'єкти.
- Споруди енергетичного і комунального забезпечення.
- Споруди оборонного призначення.

Багатофункціональні будинки та комплекси, що включають приміщення різного призначення.

Кожний будівельний об'єкт, маючи визначену направленість в залежності від функціональних потреб, відрізняється архітектурними особливостями, різною поверховістю, зануренням в землю, а також характеризується різноманітністю застосованих будівельних матеріалів. Найбільш поширеними є цегляні, кам'яні, бетонні і залізобетонні будівлі і споруди, котрі мають цільні сталі і змішані сталезалізобетонні каркаси, а також виконання з застосуванням

дерев'яних конструкцій. В житлових і промислових будівлях дуже часто будівельні матеріали комбінують.

Серед наведеного переліку будинків і споруд найбільшу питому вагу мають житлові будинки. Залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання наказом Держбуду України від 30.09.98р. №215 [42] затверджено Єдиний класифікатор житлових будинків, яким встановлено шість класів будинків:

- Особливо капітальні будинки (термін служби 150 років).
- Капітальні будинки (термін служби 125 років).
- Будинки великопанельні, великоблочні з висотою стелі 2,5 - 2,7 м (термін служби 100 років).
- Будинки великопанельні, великоблочні з висотою стелі 2,5 м (термін служби 100 років).
- Будинки із стінами з монолітного шлакобетону, шлакоблоків, черепашнику тощо (термін служби 70 років).
- Будинки із стінами полегшеної конструкції (термін служби 30 - 50 років).

Класифікація за благоустроєм та інженерним устаткуванням на чотири ступені:

- Підвищеної комфортності.
- Середньої комфортності.
- Пониженої комфортності.
- Мінімальної комфортності.
- Класифікація за вогнестійкістю

Всі будівлі і споруди поділяються на п'ять категорій, котрі входять у три основних класи:

- Вогнестійкі.
- Важко займисті.
- Займисті будівлі.

Для усіх груп і класів встановлені межі вогнестійкості для основних і огорожувальних елементів.

За довговічністю і вогнестійкістю житлові і громадські будівлі поділяються на чотири класи:

- Великі житлові і громадські будівлі висотою більше 9 поверхів з підвищеним благоустроєм — 1-го ступеня довговічності і вогнестійкості.
- Громадські будівлі масового будівництва до 9 поверхів з середнім благоустроєм — 2-го ступеня вогнестійкості.
- Громадські будівлі невеликої місткості в сільській місцевості і житлові будинки висотою до 5 поверхів з пониженим благоустроєм не нижче 2-го ступеня довговічності і 3-го ступеня вогнестійкості.
- Тимчасові громадські будівлі і малоповерхові житлові будинки з мінімальним благоустроєм 3-го ступеня вогнестійкості.

Виробничі будівлі класифікуються за призначенням, поверховістю та капітальністю в конструктивній схемі. За призначенням їх поділяють на:

- Основні.
- Підсобні.
- Енергетичні.
- Складські.
- Допоміжні.

За поверховістю вони можуть бути одно- і багатоповерховими, що визначається в основному технологічними вимогами і особливостями розміщення устаткування.

Виробничі будівлі поділяються на п'ять основних категорій за ступенем пожежонебезпеки в залежності від особливостей технології і використовуваних матеріалів:

- А — з використанням вибухонебезпечних речовин.
- Б — з використанням горючих сумішей.
- В — з використанням горючих твердих речовин.

Г — з використанням негорючих речовин при наявності гарячого виробництва (зварювальні цехи та кузні) або котельні.

Д — з використанням негорючих матеріалів.

Основні конструктивні схеми в промислових будівлях

В промислових будівлях використовуються:

- Каркасні системи.
- Системи з несучими стінами, так звані неповні каркаси.
- Забудова може бути у вигляді окремо стоячих будівель або зблокованих будівель по довжині і ширині.

За сумою вимог до капітальності, довговічності і вогнестійкості виробничі будівлі визначаються двома класами капітальності:

- Перша ступінь довговічності, 2-га ступінь вогнетривкості з терміном служби 100 років.
- Друга ступінь довговічності, 3-тя ступінь вогнетривкості (кам'яні стіни) з терміном служби 50-100 років.

3.2. Оцінка зносу будівель і споруд

Знос характеризується зменшенням корисності будівлі (споруди) з часом, що виражається у зниженні її вартості під впливом різних факторів. Під час експлуатації об'єкта постійно погіршуються параметри, що характеризують його конструктивну надійність, а також функціональне співвідношення існуючих потреб. Крім того, на вартість впливають зовнішні фактори, обумовлені змінами ринкового середовища, накладанням обмежень на визначене використання будівель тощо[43].

Види життя будівлі:

- Фізичне життя — визначається періодом експлуатації будівлі, протягом якого стан несучих конструктивних елементів відповідає визначеним критеріям (конструктивна надійність, фізична довговічність тощо). Термін фізичного життя закладається при будівництві і залежить від групи капітальності будівлі. Фізичне життя закінчується, коли об'єкт зноситься.

- Хронологічний вік — це період часу з вводу об'єкта в експлуатацію до дня оцінки.
- Економічне життя — визначається часом експлуатації, протягом якого об'єкт приносить прибутки. В цей період зроблені покращення вносять вклад у вартість об'єкта. Економічне життя зазвичай коротше фізичного життя. Воно закінчується, коли експлуатація об'єкта не може принести прибутку, і зроблені поліпшення вже не вносять вклад у вартість через значний знос.
- Ефективний вік — визначається на основі хронологічного віку будівлі з урахуванням її технічного стану і зовнішніх факторів, які склалися на дату оцінки, що впливають на вартість об'єкта. Ефективний вік може відрізнятися від хронологічного віку в більшу чи меншу сторону залежно від особливостей експлуатації будівлі. У випадку типової експлуатації будівлі ефективний вік, як правило, дорівнює хронологічному.
- Термін економічного життя, що залишився — це період часу від дати оцінки до закінчення економічного життя об'єкта, тобто період, протягом якого поліпшення будуть продовжувати вносити вклад у вартість будівлі.

Знос з технічної точки зору відрізняється від бухгалтерського значення зносу у вигляді амортизації. Під амортизацією у бухгалтерському обліку розуміють поступове перенесення початкової вартості на вартість виробленої продукції згідно з нормами.

В залежності від причин, що зменшують корисність будівлі (споруди), виділяють наступні види зносу:

- Фізичний знос — пов'язаний з погіршенням фізичного стану об'єкта.
- Функціональний знос — виникає через невідповідність об'єкта сучасним вимогам або змінам у технологіях.
- Зовнішній знос — обумовлений зовнішніми факторами, такими як зміни ринкового середовища, накладання обмежень на використання будівель тощо.

Кожен з видів зносу оцінюється визначеними методами. В практиці оцінки величину зносу визначають як у відсотках від вартості об'єкта, так і в абсолютному вираженні.

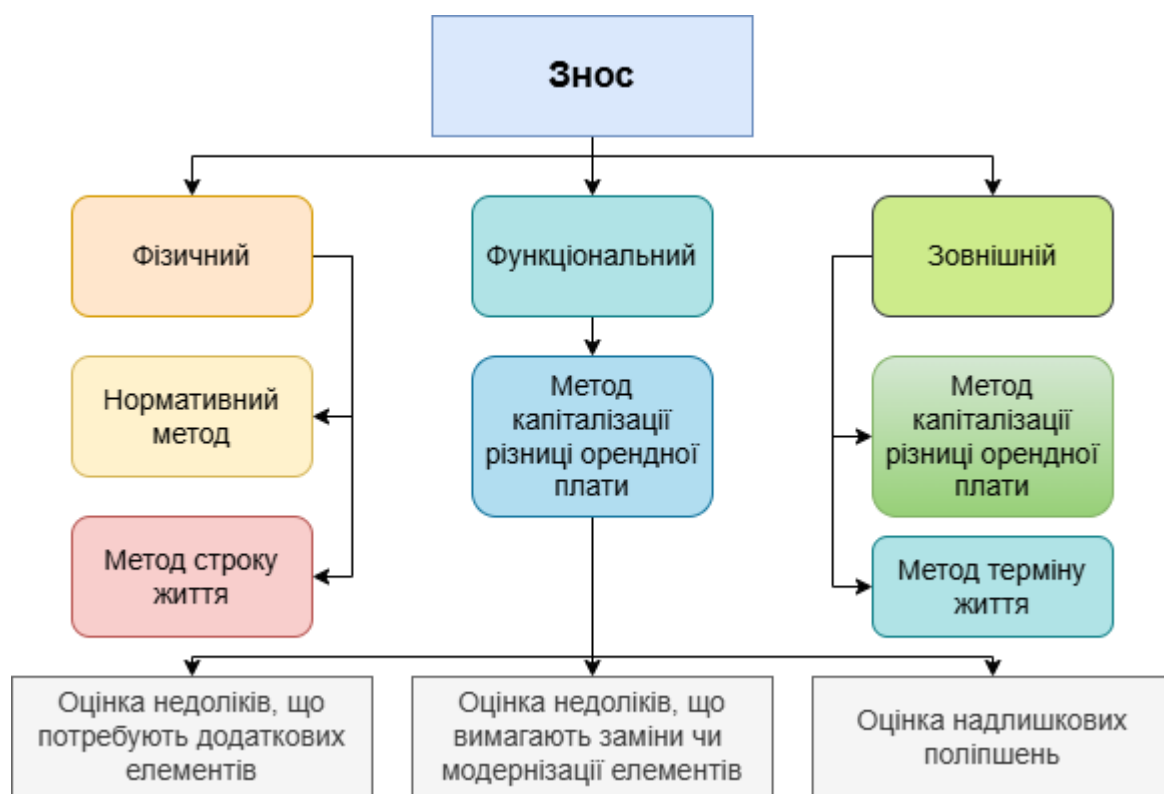


Рис. 3.1. Методи оцінки зносу будівель

Фізичний знос — це зменшення вартості об'єкта через часткову або повну втрату його початкових споживчих властивостей в результаті природного зносу, наслідків експлуатації або аварій. Фізичний знос може бути відновлюваним або невідновлюваним. Зношення ліквідується проведенням ремонтів, метою яких є відновлення початкових споживчих якостей об'єкта.

Величина фізичного зносу характеризує ступінь погіршення технічних та експлуатаційних показників будинків та будівель у порівнянні з проектними показниками і встановлюється співвідношенням вартості об'єктивно необхідних ремонтних робіт до встановленої вартості об'єкта.

Виділяють два основні методи розрахунку фізичного зносу будівлі: нормативний і вартісний.

Нормативний метод

Згідно з нормативним методом, оцінка фізичного зносу може визначатися як у укрупненій, так і в деталізованій формі. Укрупнена оцінка виконується в залежності від загального технічного стану будови, у співвідношенні з примірочною шкалою оцінки фізичного зносу будівель з "Правил оцінки фізичного зносу житлових будинків", затверджених наказом Державного Комітету України по житлово-комунальному господарству №52 від 02.07.93р.

Наведемо шкалу для визначення укрупненого зносу (табл. 4.1.).

Таблиця 4.1

Шкала для визначення зносу будівель і споруд

Фізичний знос	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану	Нормативна вартість капремонту (% від ' відбудовної вартості)
0 - 20	Добрий	Пошкоджень і деформацій немає. Є дрібні дефекти, які ліквідуються при поточному ремонті і не впливають на конструктивні елементи	0 - 11
21 -40	Задовільний	Конструктивні елементи в цілому придатні до експлуатації, але потребують на цій стадії деякого капітального ремонту	12-36
41 -60	Незадовільний	Експлуатація конструктивних елементів можлива лише за умови значного капітального ремонту	38-90
61-80	Дряхлий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а ненесучих - дряхлий	93 - 120
81 - 100	Непридатний	Конструктивні елементи знаходяться в зруйнованому стані	

Деталізована форма оцінки фізичного зносу забезпечує більш точні результати. Вона застосовується до окремих елементів будівель і споруд, базуючись на порівнянні ознак фізичного зносу з нормативними таблицями. У разі обмеження доступу до об'єктів іноді допускається розкриття окремих конструктивних елементів.

Фізичний знос виражається через коефіцієнт фізичного зносу, який обчислюється за формулою:

$$K_z = \frac{1 - \Phi_z}{100} \quad (3.1)$$

де:

K_z - коефіцієнт фізичного зносу;

Φ_z - величина фізичного зносу у відсотках.

Величина фізичного зносу визначається за формулою:

$$\Phi_z = \sum i = 1^n F_i \quad (3.2)$$

де:

F_i - зважений знос конструктивного елемента;

n - кількість конструктивних елементів.

Зважений знос конструктивного елемента обчислюється за формулою:

$$F_i = f_i \cdot l_i \quad (3.3)$$

де:

f_i - відсоток зносу елемента;

l_i - вартість конструктивного елемента від загальної вартості будівлі.

Вартісний метод оцінки фізичного зносу визначає витрати на відновлення елементів будівлі до рівня відновленої вартості. Цей метод є точнішим, оскільки знос розраховується на основі актуальних цін на відновлення зношених елементів до нового стану. Він базується на витратах, визначених покупцем для ремонту об'єкта.

РОЗДІЛ 4. МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

4.1. Фактори, які впливають на оцінку нерухомості

Оцінка нерухомості залежить від багатьох факторів, які можна розділити на кілька основних категорій:

Об'єктивні фактори:

Макроекономічні чинники: загальна кон'юнктура ринку, податки, митні збори, динаміка курсу валют, інфляція, рівень безробіття, умови оплати праці, потреба в об'єктах нерухомості, розвиток зовнішньоекономічної діяльності.

Мікроекономічні чинники: параметри конкретних договорів, які впливають на середній рівень вартості нерухомості.

Фактори масової свідомості та психологічні чинники:

- Масована реклама;
- інфляційні прогнози;
- симпатії;
- соціальна однорідність мешканців будинку;
- поінформованість.

Фізичні фактори:

- Місце розташування, відстань від центру, престижність району, розвиток інфраструктури та транспортного сполучення.
- Архітектурно-конструктивні рішення впливають на вартість залежно від подальшого використання будівлі.
- Стан об'єкта нерухомості, наявність комунальних послуг, об'єктивні недоліки (перший або останній поверхи, погане планування, перспектива зносу).
- Екологічні та сейсмічні чинники, санітарно-екологічна експертиза, наявність лісопаркових зон, водойм, парків.

Фактори швидкості продажу квартир:

- Кількість аналогічних пропозицій;

- співвідношення з попитом;
- престижність району;
- характер договору (прямий або зустрічний продаж);
- юридична чистота об'єкта.

Ціна нерухомості може значно відрізнятись від ринкової вартості через різні причини, такі як наявність аналогів або стабільність ринку. Початкова ціна часто завищується на 15-20% для подальшого зниження в процесі торгу. Вартість також може формуватися під впливом особистих уявлень учасників договору.

Головним критерієм будь-якого договору є його вигідність для обох сторін. Для одного важливі гроші, для іншого – швидкість укладання договору, а для третього – надійність покупця. Під час переговорів пріоритети можуть змінюватися, але розумний підхід до об'єктивних чинників та власних мотивацій допоможе укласти взаємовигідний договір.

4.2. Принципи оцінки нерухомості

Принципи оцінки нерухомості - це методичні правила, які визначають ступінь впливу різних факторів на вартість об'єкта нерухомості. В Україні експертна оцінка нерухомості здійснюється відповідно до таких основних принципів [40] (рис. 4.1):

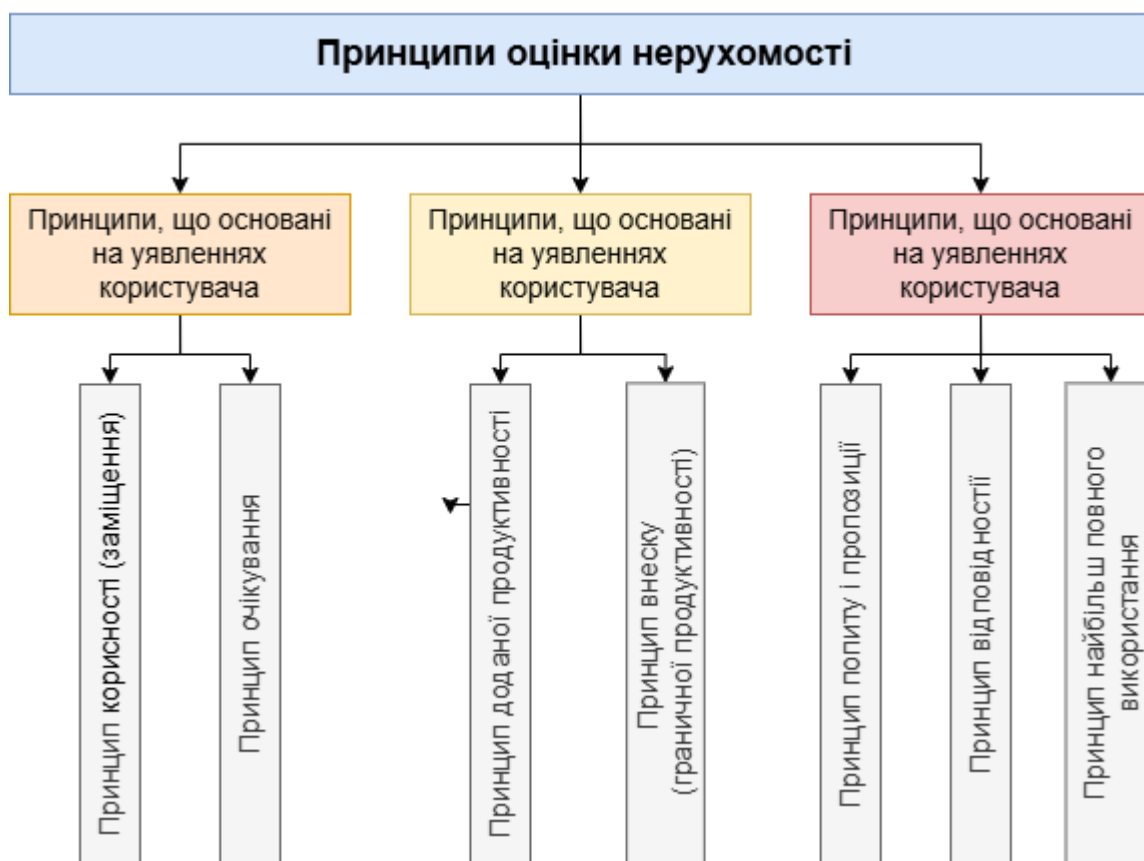


Рис. 4.1. Основні принципи експертної оцінки нерухомості

Принцип корисності (заміщення): Нерухомість має вартість, якщо вона корисна для потенційного власника, задовольняючи його потреби в певному місці і протягом визначеного часу. Покупець не заплатить більше за об'єкт нерухомості, ніж за інший аналогічний об'єкт з такою ж корисністю.

Принцип очікування: Вартість нерухомості включає поточну вартість усіх майбутніх прибутків, враховуючи зростання вартості під впливом збільшення попиту і обмеження пропозиції.

Принцип доданої продуктивності: Продуктивність земельної ділянки визначається як частка у складі доходів об'єкта нерухомого майна, розміщення якого найбільш ефективно в її межах.

Принцип внеску (граничної продуктивності): Додатковий грошовий внесок власника в об'єкт нерухомості оцінюється не за вартістю нового елемента, а за сумою, в яку оцінюється весь об'єкт з урахуванням цього нового елемента.

Принцип попиту і пропозиції: Вартість нерухомості залежить від співвідношення попиту і пропозиції на ринку.

Принцип відповідності: Нерухомість повинна відповідати певним стандартам і вимогам, щоб бути конкурентоспроможною на ринку.

Принцип найбільш повного використання: Нерухомість повинна використовуватися максимально ефективно, щоб забезпечити найвищу можливу вартість.

Ці принципи можна класифікувати на три групи:

Принципи, основані на уявленнях користувача: корисність, заміщення, очікування.

Принципи, пов'язані з об'єктом нерухомості: додана продуктивність, внесок.

Принципи, пов'язані з ринковим середовищем: попит і пропозиція, відповідність, найбільш повне використання.

До конкретного об'єкта нерухомості можуть бути застосовані кілька принципів одночасно. Однак, не завжди всі принципи можуть бути застосовані в повному обсязі, оскільки суб'єкти ринку нерухомості часто діють, не керуючись розумними доказами. Один принцип може відсунути інший залежно від ситуації або діючої особи.

Принципи оцінки нерухомості можна розділити на три основні групи, кожна з яких має свої особливості та вплив на вартість об'єкта:

Принципи, основані на уявленнях користувача:

1. Принцип корисності: Нерухомість має вартість, якщо вона корисна для потенційного власника, задовольняючи його потреби в певному місці і протягом визначеного часу.

2. Принцип заміщення: Покупець не заплатить більше за об'єкт нерухомості, ніж за інший аналогічний об'єкт з такою ж корисністю. Максимальна вартість оцінюваного об'єкта визначається мінімальною ціною придбання аналогічного об'єкта.

3. Принцип очікування: Вартість нерухомості включає поточну вартість усіх майбутніх прибутків, враховуючи зростання вартості під впливом збільшення попиту і обмеження пропозиції.

Принципи, пов'язані з об'єктом нерухомості

1. Принцип доданої продуктивності: Продуктивність земельної ділянки визначається як частка у складі доходів об'єкта нерухомого майна, розміщення якого найбільш ефективно в її межах.

2. Принцип внеску (граничної продуктивності): Додатковий грошовий внесок власника в об'єкт нерухомості оцінюється не за вартістю нового елемента, а за сумою, в яку оцінюється весь об'єкт з урахуванням цього нового елемента.

Принципи, пов'язані з ринковим середовищем

1. Принцип відповідності: Нерухомість повинна відповідати певним стандартам і вимогам, щоб бути конкурентоспроможною на ринку.

2. Принцип попиту і пропозиції: Вартість нерухомості залежить від співвідношення попиту і пропозиції на ринку.

3. Принцип найбільш повного використання: Нерухомість повинна використовуватися максимально ефективно, щоб забезпечити найвищу можливу вартість.

Узагальнюючий принцип

Принцип найбільш повного використання є концептуальною моделлю для аналізу різноманітних факторів, що впливають на вартість об'єкта нерухомості. Він передбачає оцінку ділянки землі так, ніби вона була вільна, і враховує тільки ті варіанти використання, які:

- Відповідають юридичним нормам.
- Можливі фізично.
- Здійсненні фінансово.
- Забезпечують найвищу вартість об'єкта нерухомості.

Цей принцип допомагає визначити найкращий та найбільш дохідний варіант використання об'єкта нерухомості.

Під час експертної оцінки оцінювач має обґрунтувати у звіті доцільність і обсяг дії зазначених основних принципів, виходячи з мети оцінки, типу об'єкта оцінки, обсягу доступної інформації та її достовірності.

Чи є ще щось, що потрібно уточнити або доповнити?

4.3. База та види оцінки нерухомості

Вибір бази оцінки нерухомості залежить від мети оцінки та типу об'єкта. Бази оцінки поділяються на ринкові та неринкові [5, 9].

Ринкові бази оцінки

Ринкова вартість - це найбільш імовірна сума, за яку може бути здійснено перехід права власності на об'єкт нерухомості на дату оцінки після адекватного маркетингу. Вона не включає витрати, пов'язані з договором, податками, зборами та іншими обов'язковими платежами. Умови для визначення ринкової вартості:

- Засобом платежу є виключно грошові кошти.
- Договір не містить особливих додаткових умов.
- Договір є добровільним.
- Сторони чітко інформовані про об'єкт.
- Термін експозиції відповідає середньоринковому рівню.

Ринкова вартість за умови існуючого використання - це ринкова вартість об'єкта, визначена за умови, що його подальше використання буде таким самим, як на дату оцінки.

Неринкові бази оцінки

1. Інвестиційна вартість - ціна об'єкта з урахуванням додаткових інвестиційних умов.

2. Ліквідаційна вартість - сума, яку можна отримати при вимушеному продажу об'єкта в короткий термін.

3. Вартість ліквідації - поточна вартість нерухомості, що вичерпала термін корисного застосування.

4. Оподатковувана вартість - вартість, розрахована відповідно до закону про оподаткування.

5. Відновна вартість - поточна вартість створення нового об'єкта, ідентичного оцінюваному.

6. Вартість заміщення - сума затрат на створення функціонального аналога об'єкта.

7. Залишкова вартість заміщення - ринкова вартість земельної ділянки та вартості заміщення поліпшень, за вирахуванням зносу.

8. Страхова вартість - вартість об'єкта відповідно до умов договору страхування.

9. Споживча вартість - вартість об'єкта для конкретного користувача при конкретному варіанті використання.

10. Спеціальна вартість - ринкова вартість плюс надбавка, обумовлена унікальними умовами.

Основні бази оцінки для бухгалтерського обліку:

- Відновна вартість
- Вартість заміщення
- Залишкова вартість заміщення
- Ринкова вартість
- Ринкова вартість за умови існуючого використання
- Вартість ліквідації

Вибір бази оцінки залежить від:

- Призначення нерухомості (неспеціалізована або спеціального призначення).
- Використання за призначенням або непридатність до використання.
- Придатність до експлуатації.
- Наявність або відсутність нормативного строку корисного життя.

4.4. Методичні підходи експертної оцінки нерухомості

Для експертної оцінки нерухомості використовують три основні підходи [25](Рис. 4.2):



Рис. 4.2. Основні підходи експертної оцінки нерухомості.

Дохідний підхід

Цей підхід базується на визначенні вартості об'єкта нерухомості на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння цим об'єктом. Він використовується, коли об'єкт нерухомості приносить дохід, наприклад, у випадку оренди. Основні методи дохідного підходу:

- Метод капіталізації доходу: визначає вартість об'єкта шляхом капіталізації чистого операційного доходу.
- Метод дисконтування грошових потоків: оцінює вартість об'єкта на основі дисконтування майбутніх грошових потоків до поточної вартості.

Витратний підхід

Цей підхід базується на визначенні вартості об'єкта нерухомості шляхом оцінки витрат на його відтворення або заміщення з урахуванням зносу. Основні методи витратного підходу:

- Метод відтворення: оцінює вартість об'єкта на основі витрат на створення точної копії об'єкта.
- Метод заміщення: оцінює вартість об'єкта на основі витрат на створення функціонального аналога об'єкта.

Порівняльний підхід

Цей підхід базується на визначенні вартості об'єкта нерухомості шляхом порівняння його з аналогічними об'єктами, які нещодавно були продані на ринку.

Основні методи порівняльного підходу:

- Метод порівняння продажів: оцінює вартість об'єкта на основі аналізу цін продажу аналогічних об'єктів.
- Метод ринкових аналогів: оцінює вартість об'єкта на основі порівняння з аналогічними об'єктами, що знаходяться на ринку.

Вибір підходів

Вибір підходів для оцінки конкретного об'єкта визначається метою оцінки та вибраною базою оцінки. Оцінювач зобов'язаний використовувати декілька підходів у таких випадках:

- При проведенні експертної оцінки нерухомості для цілей купівлі-продажу, застави.
- Під час проведення процедури банкрутства, створення підприємств (господарських товариств), оренди.
- Коли оцінка здійснюється з метою визначення ринкової вартості або ринкової вартості за умови існуючого використання.

Методи дохідного підходу включають:

- Прямую капіталізацію доходу.
- Непряму капіталізацію доходу (дисконтування грошових потоків).

Вибір методу залежить від обсягу доступної ринкової інформації про очікувані доходи від володіння нерухомістю, стабільності цих доходів, мети оцінки тощо. Аналізуються можливі доходи від оренди або експлуатації нерухомості для виробничих чи інших господарських цілей.

Наприклад, при оцінці вартості готелю враховуються доходи від номерів, ресторану, послуг з чищення одягу і прання білизни, орендної плати за кіоски та магазини. Оцінювач повинен врахувати потенціал розвитку підприємства і відобразити це у звіті. Покупець має знати, що він може збільшити прибутки за рахунок кращого управління, організації фінансового контролю, залучення нових виробничих потужностей та інших чинників. Ці додаткові можливості одержання доходу враховуються зацікавленими сторонами при оцінці поточної вартості.

Метод прямої капіталізації

Застосовується, коли прогнозований річний чистий операційний дохід є стабільним і не має чіткої тенденції до зміни, а період його отримання не обмежений часом. Оціночні процедури включають:

- Вивчення ринку оренди та середньоринкових розмірів орендної плати за аналогічні об'єкти.
- Обґрунтування орендної плати за одиницю площі оцінюваного об'єкта з урахуванням його функціонального призначення.
- Прогнозування річного чистого операційного доходу.
- Обґрунтування ставки капіталізації.
- Розрахунок вартості об'єкта за методом прямої капіталізації доходу.

Прогноз річного чистого операційного доходу виконується в цінах на дату оцінки і розраховується за рік, що слідує за датою оцінки.

Способи розрахунку ставки капіталізації

- На основі ринкових даних: враховуються прогнозовані доходи від оренди та ціни аналогічних об'єктів, коригуються з урахуванням очікуваних тенденцій попиту і пропозиції.
- На основі базової ставки капіталізації: враховуються базова ставка на ринку купівлі-продажу об'єктів нерухомості, що користуються стійким попитом, та ризики ліквідності, пов'язані зі специфікою об'єкта оцінки.
- Інші обґрунтовані способи.

Вартість об'єкта нерухомості, визначена методом прямої капіталізації, може бути скоригована на суму поточної вартості необхідних затрат, які потрібні для приведення технічного стану об'єкта на дату оцінки у відповідність з аналогами, що використовувалися для обґрунтування орендної плати при розрахунку чистого операційного доходу. Це коригування також проводиться, якщо технічний стан об'єкта не дозволяє отримувати прогнозований чистий операційний дохід без внесення необхідних поліпшень. При цьому оцінювач не повинен коригувати ставку капіталізації під час її розрахунку другим способом.

Визначена таким чином вартість може бути ринковою вартістю або ринковою вартістю за умови існуючого використання. Якщо внесення необхідних поліпшень є умовою продажу нерухомості, визначена вартість є інвестиційною.

Метод непрямої капіталізації доходу

Застосовується, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта нерухомості є неоднаковими за величиною або непостійними протягом періоду прогнозування. Оціночні процедури включають:

- Вибір та обґрунтування періоду прогнозування.
- Прогнозування обсягів потенційних валових доходів від використання об'єкта нерухомості за роками (місяцями, кварталами) періоду прогнозування.
- Розрахунок прогнозованих затрат відповідно до їх структури за роками (місяцями, кварталами) періоду прогнозування.
- Визначення грошових потоків як різниці між прогнозованими валовими доходами та валовими затратами.
- Вибір та обґрунтування ставки дисконту і дисконтування визначених грошових потоків.
- Визначення вартості реверсії (прогнозованої вартості об'єкта нерухомості на дату, що слідує за періодом прогнозування, приведеної до поточної вартості).

- Розрахунок вартості об'єкта нерухомості як суми дисконтованих грошових потоків та вартості реверсії.

Особливості прогнозування грошових потоків

Прогноз може ґрунтуватися на доходах від експлуатації об'єкта нерухомості найбільш ефективним способом або на прогнозі надходжень від оренди. Очікувана економія власника, який безпосередньо використовує об'єкт нерухомості, дорівнює сумі очікуваних затрат на сплату орендної плати за аналогічний об'єкт і розглядається як потенційний дохід власника.

При визначенні грошових потоків на підставі прогнозу надходжень від оренди можливість залучення позикових коштів та умови їх залучення, як правило, не враховуються. Будь-які припущення щодо можливості залучення позикових коштів мають бути належним чином обґрунтовані.

Оцінка окремо чистого операційного доходу (грошового потоку) для об'єктів нерухомого майна, що приносять дохід виключно при їх використанні в комплексі з іншими об'єктами, не проводиться. У випадках, коли оцінюються будівлі, розміщені на земельних ділянках, вартість яких відома, або земельні ділянки, на яких розміщені будівлі, вартість яких відома, оцінка здійснюється шляхом застосування техніки залишку.

При складанні прогнозу валових затрат необхідно враховувати:

- Якщо грошові потоки визначаються на основі доходу від орендної плати, до складу затрат включаються податки, страхування, затрати на підтримання об'єкта в належному технічному стані та оплату послуг, які може нести власник відповідно до типових умов договорів оренди.
- Якщо грошові потоки визначаються на основі доходу від використання об'єкта з виробничо-комерційною метою, до складу затрат включаються податки, страхування, затрати на підтримання об'єкта в належному технічному стані, комунальні послуги, оплату праці персоналу та інші змінні затрати.

Ставка дисконту визначається на рівні норми доходу на вкладений капітал, відповідно до якої типовий покупець може інвестувати кошти з урахуванням усіх

ризиків. Для визначення ставки дисконту можуть використовуватися різні способи.

Вартість реверсії визначається шляхом:

- Прямой капіталізації грошового потоку, який прогнозується за рік (місяць, квартал), що слідує за періодом прогнозування.
- Визначення очікуваної ринкової вартості об'єкта на дату закінчення періоду прогнозування.
- Визначення вартості ліквідації, якщо термін корисного використання об'єкта вичерпується наприкінці періоду прогнозування.

Період прогнозування визначається виходячи з умов договору кредитування. Вартість об'єкта визначається як його майбутня вартість на момент закінчення періоду прогнозування, приведена до поточної вартості з урахуванням тенденцій розвитку ринку нерухомості.

Витратний підхід (рис. 4.3) ґрунтується на визначенні відновної вартості нерухомості, яка розраховується на основі інформації про вартість відтворення майна в існуючому вигляді за ринковими цінами на момент оцінювання. Основна ідея цього методу полягає в тому, що потенційний покупець не заплатить за об'єкт більше, ніж сукупні витрати на його відновлення в поточному стані та за діючими цінами. Вартість об'єкта нерухомості, розрахована за допомогою витратного методу, є ринковою ціною, яку необхідно заплатити, щоб придбати нерухомість з такими ж параметрами і ступенем зносу, як оцінюване майно. Таким чином, відновна вартість визначається на основі реальних витрат на придбання нерухомості та рівня інфляції, а ступінь зносу об'єкта оцінювання враховує не лише фізичне, але й функціональне старіння.

Витратний підхід базується на визначенні суми вартості прав, пов'язаних із земельною ділянкою, яка розглядається як вільна від забудови, та вартості відтворення будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості за вирахуванням їх зносу (знецінення).

Цей підхід доцільно використовувати для оцінки вартості об'єктів нерухомості, коли заміщення об'єкта шляхом нового будівництва фізично

можливе і економічно необхідне, особливо для унікальних об'єктів, пам'яток архітектури, об'єктів спеціального призначення, ринок купівлі-продажу яких відсутній, під час страхування та в інших випадках. Недоцільно застосовувати витратний підхід для визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості, ринок купівлі-продажу та оренди яких існує.

Загальна послідовність оціночних процедур за витратним підходом:

1. Оцінка вартості прав, пов'язаних із земельною ділянкою.
2. Вибір методичного прийому та визначення вартості відтворення або вартості заміщення.
3. Розрахунок усіх видів зносу.
4. Визначення вартості відтворення за вирахуванням зносу (знецінення) або залишкової вартості заміщення.

Оцінка ринкової вартості земельної ділянки проводиться поетапно:

1. Визначення права власності на земельну ділянку.
2. Оцінка фізичних характеристик земельної ділянки.
3. Аналіз взаємозв'язку земельної ділянки з навколишнім середовищем.
4. Оцінка економічних чинників, що характеризують земельну ділянку.



Рис. 4.3. Процедура проведення експертної оцінки за витратним підходом

Другий етап - вибір методичного підходу та визначення вартості відтворення або заміщення. Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення функціональним аналогом. У межах цих методів виділяють такі методичні прийоми:

1. За вартістю конструктивних елементів:
 - Визначаються компоненти нерухомого майна (фундамент, стіни, перекриття, покрівля, опоряджувальні роботи, інженерне устаткування, оплата праці тощо) і перемножуються на укрупнені вартісні показники (затрати на спорудження одиничного показника кожної частини будівлі з урахуванням затрат на матеріали, робочу силу й прибуток підрядчика).
 - Укрупнені показники можуть бути розраховані на 1 м², 1 м³, 1 погонний метр, 1 нормо-годину тощо.
2. Відповідно до кошторису затрат на будівництво:

- Складання об'єктних і зведених кошторисів будівництва оцінюваного об'єкта за умови, що цей об'єкт будується знову.
- Цей метод є трудомістким, але його можна полегшити, використовуючи старі кошториси або звернувшись до фахівця для складання нового кошторису з використанням єдиних норм і розцінок, індексів цін на будівельно-монтажні роботи, ДБН та іншої необхідної документації.

3. За вартістю будівництва об'єкта нерухомості, що є функціональним аналогом об'єкта оцінки.

4. За вартістю одиничного показника будівельного аналога:

- Затрати на спорудження одиничного показника вибраного аналога збільшуються залежно від кількості таких одиничних показників відповідної частини і додаються.
- Одиницями виміру можуть бути квадратні або кубічні метри, одне місце тощо. Це найпростіший спосіб оцінки об'єкта нерухомості.

Застосування методичних прийомів залежить від мети оцінки та доступності інформації про стан місцевого будівництва. Методичні прийоми оцінки за вартістю конструктивних елементів та відповідно до кошторису затрат на будівництво використовуються для конструктивно та функціонально нетипових об'єктів, об'єктів незавершеного будівництва, що можуть бути добудовані, в тому числі зі зміною функціонального призначення.

Для розрахунку за вартістю конструктивних елементів використовується проектно-кошторисна документація, складена за конструктивними елементами будівель (споруд). Вартість відтворення об'єкта нерухомості включає всі затрати, пов'язані з будівництвом (включаючи прибуток підрядника та забудовника), а також вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою.

Методичні прийоми оцінки за вартістю будівництва об'єкта нерухомості, що є функціональним аналогом об'єкта оцінки, і за вартістю одиничного показника будівельного аналога застосовуються до об'єктів, що будувалися за типовими проектами, або коли відновлення об'єкта в його первісному вигляді недоцільне. Вартість заміщення об'єкта нерухомості включає всі затрати,

пов'язані з будівництвом (включаючи прибуток підрядника та забудовника), а також вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою.

Третій етап - визначення зносу об'єкта нерухомості.

Знос - це втрата вартості будівлями, спорудами та іншими об'єктами нерухомості внаслідок їх фізичного, функціонального старіння та впливу соціально-економічних факторів зовнішнього середовища. Виділяють такі види зносу:

1. Фізичний знос: Зумовлений частковим або повним фізичним руйнуванням будівельних конструкцій через вплив фізичних, кліматичних та інших факторів.

2. Функціональний знос: Пов'язаний із невідповідністю функціональних характеристик об'єктів нерухомості сучасним ринковим вимогам для даного типу об'єктів.

3. Зовнішній (економічний) знос: Втрата вартості нерухомості через соціально-економічні фактори зовнішнього середовища (зміни на ринку нерухомості, погіршення місцезнаходження тощо), що зменшують її потенційну корисність.

Фізичний знос об'єкта нерухомості (за винятком земельної ділянки) розраховується для кожного конструктивного елемента відповідно до нормативних вимог і виражається у вигляді коефіцієнта. Фізичний знос може бути розглянутий з точки зору можливості його усунення:

- Усунений фізичний знос: Затрати на поточний ремонт менші за додаткову вартість, яку він додає об'єкту.
- Неусувний фізичний знос: Затрати на виправлення дефекту перевищують вартість, яку він додає об'єкту.

Існують чотири основні методи розрахунку фізичного зносу будинків:

1. Експертний метод.
2. Вартісний метод.
3. Нормативний (бухгалтерський) метод.
4. Метод розрахунку терміну життя будинку.

Функціональний знос може проявлятися в застарілій архітектурі будинку, його плануванні, обсягах інженерного забезпечення тощо. Він зумовлений впливом науково-технічного прогресу в галузі архітектури і будівництва. Функціональний знос може бути усуненим або неусувним:

- Усунений функціональний знос: Відновлення вмонтованих шаф, водяних і газових лічильників, сантехнічного устаткування, покриття стін тощо. Якщо затрати на ремонт менші за додаткову вартість, яку він додає об'єкту, функціональний знос є усуненим.
- Неусувний функціональний знос: Затрати на виправлення дефекту перевищують вартість, яку він додає об'єкту.

Зовнішній знос виникає через зміни на ринку нерухомості, погіршення місцерозташування та інші соціально-економічні фактори, що зменшують потенційну корисність об'єкта.

Функціональний знос, який неможливо або економічно недоцільно усунути, включає зменшення вартості будинку через надлишок або недостатність якісних характеристик. Він розраховується на основі ознак невідповідності проекту, матеріалів, внутрішнього планування сучасним ринковим вимогам або наявності зайвих поліпшень. Такий знос виражається у вигляді коефіцієнта.

Під час визначення функціонального зносу в звіті вказуються конкретні недоліки нерухомості, що потребують додавання або заміни певних елементів для усунення ознак функціональної невідповідності, а також зайві поліпшення. Розрахунок проводиться для кожної ознаки окремо, виходячи з необхідних затрат на усунення зносу.

- Функціональний знос, пов'язаний із додаванням елементів: Визначається шляхом віднесення вартості затрат на їх створення до вартості відтворення (заміщення) об'єкта нерухомості.
- Функціональний знос, пов'язаний із заміною елементів: Розраховується шляхом віднесення суми затрат на заміну елементів до вартості відтворення об'єкта нерухомості. Затрати включають демонтування,

придбання і монтаж нових елементів, за мінусом доходу від продажу демонтованих матеріалів.

Зовнішній знос може бути спричинений загальним спадом у районі, де розміщений об'єкт, діями уряду або місцевої адміністрації у сфері оподаткування, страхування, змінами на ринку зайнятості, відпочинку, навчання тощо. Важливими чинниками є близькість до "малопривабливих" об'єктів: болота, очисні споруди, ресторани, танцювальні майданчики, бензоколонки, залізничні станції, лікарні, школи, промислові підприємства тощо.

Сприятливі й несприятливі чинники навколишнього середовища можуть вплинути на вартість оцінюваної нерухомості більше, ніж на аналогічні об'єкти. Оцінювач повинен з'ясувати природу і розміри забруднення на основі власних досліджень або санітарно-екологічної експертизи. Якщо виявлені проблеми, пов'язані із забрудненням, оцінювач рекомендує проведення детальної експертизи.

Методи вимірювання зовнішнього зносу:

- Аналіз парних продаж: Порівняння двох об'єктів, один з яких має ознаки зовнішнього зносу, а інший - ні. Різниця в цінах дозволяє визначити розмір зовнішнього зносу.
- Порівняння доходів від орендної плати: Порівняння доходів від оренди двох аналогічних об'єктів, один з яких піддається негативному впливу. Капіталізація втрат доходу характеризує розмір зовнішнього зносу.

Останній етап - додавання вартості землі до вартості заміщення. Це математична операція, яка полягає в додаванні вартості землі до вартості заміщення з урахуванням зносу для отримання сумарної вартості об'єкта нерухомості.

Порівняльний метод, також відомий як метод аналогів, базується на оцінюванні вартості майна з урахуванням цін аналогічних об'єктів. Він передбачає, що суб'єкти ринку здійснюють операції купівлі-продажу за цінами, встановленими під час купівлі-продажу подібних об'єктів. Оскільки абсолютних

аналогів практично не існує, ціни коригуються на спеціально обчислені поправочні коефіцієнти.

Оціночні процедури порівняльного підходу:

1. Збирання та аналіз інформації про факти продажу об'єктів, подібних до об'єкта оцінки.
2. Вибір методу розрахунку вартості об'єкта, виходячи з обсягу та достовірності наявної інформації.
3. Визначення одиниці та елементів порівняння об'єктів оцінки та відібраних об'єктів-аналогів, коригування цін об'єктів-аналогів.
4. Визначення вартості об'єкта оцінки з урахуванням величини коригуючих поправок.

Основні методи порівняльного підходу:

- Порівняльний аналіз на основі одиниць порівняння.
- Порівняльний аналіз на основі одиниці порівняння, що приносить дохід.
- Порівняльний аналіз з урахуванням поправок до цін об'єктів-аналогів.
- Регресивний аналіз.
- Порівняльний аналіз на основі ринкових мультиплікаторів доходу і цін продажу об'єктів-аналогів.

Критерії інформації про ціни продажу об'єктів-аналогів:

- Інформація отримана з надійних джерел і є достовірною.
- Факт продажу об'єктів-аналогів відбувся в умовах відкритого ринку і за типових умов фінансування.
- Факт продажу здійснено недавно стосовно дати оцінки.

Одиниці та елементи порівняння:

- Одиниці порівняння: фізичні характеристики (одиниця площі, будівельного об'єму) або об'єкт у цілому (приміщення, будівля).
- Елементи порівняння: умови продажу, дата продажу, місце розташування, фізичні характеристики об'єктів, їх функціональне призначення, інші елементи залежно від методу порівняльного підходу та особливостей об'єкта оцінки.

Поправки:

Поправки приймаються у вигляді грошової суми, що додається або вираховується, коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу або шляхом комбінування зазначених способів.

Методи оцінки:

- Виявлення головної тенденції в цінах, ігноруючи крайні значення.
- Визначення середньозваженої ціни, з максимальною питомою вагою для скоригованого значення ціни об'єкта-аналога, що зазнав найменших коригувань.
- Вибір за основу ціни об'єкта-аналога, який зазнав найменших коригувань.

Висновки

Нерухомість є важливим елементом економічної системи будь-якої країни. Вона включає земельні ділянки, будівлі, споруди та інші об'єкти, які не можуть бути переміщені без втрати їх вартості. В Україні поняття нерухомості регулюється законодавчими актами, які містять кілька визначень цього терміна. Визначення нерухомості з матеріально-речової сторони має велике значення в багатьох галузях знання, але не охоплює всі основні сукупні ознаки відповідно до її складу. У теорії та практиці слід розрізняти поняття нерухомого майна як матеріального (фізичного) об'єкта і як комплексу економіко-правових та соціальних відносин, які забезпечують спеціальний порядок розпорядження ним і особливу стійкість прав.

Будь-який об'єкт нерухомості в реальності існує в єдності фізичних, економічних, соціальних і правових властивостей. Кожна з цих властивостей може виступати основною залежно від життєвих ситуацій, цілей та стадій аналізу. Географічна концепція відображає фізичні характеристики нерухомості: конструкцію і матеріал будівництва, розміри, місцезнаходження, клімат, родючість ґрунту, поліпшення, навколишнє середовище тощо. На всі об'єкти нерухомості впливають фізичні, хімічні, біологічні, технологічні та інші процеси. В результаті постійно змінюються їх споживчі якості і функціональна придатність, що враховується при здійсненні цивільно-правових угод.

Отже, підсумувавши викладений в роботі матеріал, можна агрегувати знання у наступні висновки:

Визначення нерухомості:

- Нерухомість включає земельні ділянки, будівлі, споруди та інші об'єкти, які не можуть бути переміщені без втрати їх вартості.
- В Україні поняття нерухомості регулюється законодавчими актами, які містять кілька визначень цього терміна.

Фізичні, економічні, соціальні та правові властивості:

- Нерухомість існує в єдності фізичних, економічних, соціальних і правових властивостей.

- Географічна концепція відображає фізичні характеристики нерухомості, економічна концепція розглядає нерухомість як об'єкт інвестування, юридична концепція визначає співвідношення суспільних і приватних прав, соціальна роль нерухомості полягає у задоволенні потреб людини.

Законодавчі аспекти:

- Законодавчі акти України містять кілька визначень поняття нерухомості, які суттєво відрізняються як за формулюванням, так і за змістом.
- Визначення нерухомості з матеріально-речової сторони має велике значення в багатьох галузях знання.

Форми плати за землю:

- Світовий досвід свідчить про існування різноманітних форм плати за землю, таких як податок на земельну власність, на збільшення її вартості, на прибуток від землі, на право забудови, на передачу прав на землю, її дарування, податок-штраф на незабудовану землю або її нераціональне використання.

Основні об'єкти нерухомості:

- Земельні ділянки, земельні поліпшення, нежитлові будівлі, житлові будинки, споруди, багаторічні насадження та комерційні об'єкти.
- Кожен тип об'єкта має свої характеристики та класифікацію.

Комерційні об'єкти:

- Готелі, офісні приміщення, ресторани, кафе, салони, будинки побутових послуг, гаражі, стоянки, торговельні комплекси, складські приміщення, промислові об'єкти нерухомості, нежитлові приміщення нецільового призначення.
- Готельні проекти є одними з найскладніших видів інвестування в дохідні об'єкти нерухомості.

Офісні приміщення:

- Класифікація офісних приміщень залежить від місця розташування, якості будівлі, рівня оздоблення, стану фасаду, наявності центрального входу і ліфтів, якості менеджменту.
- Використовується міжнародна класифікація — А, В, С, D.

Автомобільні дороги:

- Автомобільні дороги як об'єкти нерухомості можна розглядати як блага, призначені для подолання просторових меж, і як джерело доходу.
- Платні автомобільні дороги надають комерційні послуги і є безпосереднім джерелом для власників.

Соціально-економічна сутність нерухомості:

- Нерухомість як благо включає життєзабезпечення людей, екологічність та соціально-територіальний розвиток.
- Як джерело доходу, нерухомість використовується для сільськогосподарського виробництва, є об'єктом інвестування, частиною національного багатства, базою оподаткування та джерелом природних ресурсів.

Ці висновки підсумовують основні аспекти нерухомості, її значення для економічного розвитку, соціальну роль та практичні аспекти регулювання земельних відносин.

Список використаних джерел

1. Верховна Рада України. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” / 2001.
2. Кучеренко, В. Р., Заєць, М. А., Захарченко, О. В., та ін. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник: Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272с.
3. Домбровська, А. В., Килимник, І. І. Оцінка майна: господарсько-правовий аспект : монографія: Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. 131с.
4. Мироненко, І. В. Міжнародне приватне право: навчальний посібник: Київ: Алерта, 2013. 288с.
5. Гайко, Ю. І. Оцінка міської нерухомості: конспект лекцій для студентів денної і заочної форм навчання освітнього рівня «магістр» спеціальності 192 – Будівництво та цивільна інженерія: Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. 59с.
6. Шипулін, В. Д. Сучасні кадастрові системи нерухомості: конспект лекцій для здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти всіх форм навчання зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій, освітня програма підготовки доктора філософії: Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2022. 155с.
7. Цивільне та торговельне право зарубіжних країн: / за ред. З. Д. Калініченко. Дніпро: Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, 2016. 31с.
8. Величко, В. В., Водка, Н. В., Гайденко, С. М. Конспект лекцій з курсу «Інституційне забезпечення та правове регулювання ринку нерухомості» (для студентів 5 курсу денної форми навчання спеціальності 8.08010104 – Оцінка землі та нерухомого майна): Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. 149с.
9. Шевченко, В. С. Конспект лекцій з курсу «Оцінка нерухомості» (для студентів 4 курсу заочної форми навчання напряму підготовки 6.030601 Менеджмент): Харків: ХНУМГ, 2014. 107с.
10. Володін, М. О. Основи земельного кадастру: навчальний посібник: Київ: 2000. 320с.

11. Земельний кодекс України: Чинне законодавство зі змінами та доповненнями станом на 19 жовтня 2022 р. / Київ: Відомості Верховної Ради України (ВВР), №2-3, 2002.
12. Гудзь, П. В., Шарова, С. В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону: монографія: Запоріжжя: Акцент Інвест-трейд, 2014. 246с.
13. Гудзь, П. В., Шарова, С. В. Міжнародна класифікація офісних приміщень стосовно до українського ринку комерційної нерухомості / 2014.
14. Збарський, В. К., Талавира, М. П. Використання земельних угідь України на засадах інтенсифікації: монографія: Київ: ФОП Ямчинський О. В., 2023. 570с.
15. України, К. М. Постанова від 11 жовтня 2002 р. № 1531 «Про затвердження Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок» / 2002.
16. України, К. М. Постанова від 3 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» / 2021.
17. Бардаш, С. В., Осадча, Т. С. Бухгалтерський облік ренти: монографія: / за ред. С. В. Бардаш. Херсон: Херс. держ. ун-т, 2019. 252с.
18. Глушенкова, І. С., Анопрієнко, Т. В., Кошкалда, І. В., та ін. Управління земельними ресурсами: конспект лекцій (для магістрів спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій): Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. 85с.
19. Яковенко, Р. В. Державне регулювання економіки: конспект лекцій: Кіровоград: КНТУ, 2012. 40с.
20. Шипулін, В. Д., Палеха, Ю. М., Штерндок, Е. С. ГІС-технології в оцінці землі та нерухомого майна: навч. посібник: Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. 183с.
21. Ступень, М. Г., Гулько, Р. Й., Залуцький, І. Р., та ін. Оцінка земель: Навчальний посібник: / за ред. М. Г. Ступень. Львів: “Новий світ – 2000,” 2006. 308с.
22. Наконечний, Ю. І. Бонітування ґрунтів: навчально-методичний посібник: Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2015. 85с.

23. Боднар, Ю. Д. Трансформація агрофізичних та агрохімічних властивостей сірого лісового ґрунту за тривалого застосування добрив у польовій сівоzmіні: Чабани, ННЦ «Інститут землеробства НААН». 262с.

24. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Залуцький І. Р. Оцінка земель: Львів: Новий Світ, 2006. 308с.

25. Мамонов, К. А., Глушенкова, І. С., Анопрієнко, Т. В. Методологія оцінки нерухомості: навч. посібник: у 5 ч.: Харків: ХНУМГ, 2014. 191с.

26. Ковалішин, О., Малахова, С., Рижок, З. Питання актуалізації показників економічної оцінки земель. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2018. No. 1. С. 35–40.

27. Аврамчук, Б. О. Сучасна методика економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення. Збалансоване природокористування. 2018. No. 1. С. 55–59.

28. Гнаткович, Д. І. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель. Аграрна економіка. 2014. Vol. 7, No. 3–4. С. 59–64.

29. Сохнич, А. Я., Горлачук, В. В., Смірнов, Є. І., та ін. Моніторинг земель: технологічні засади: Львів: Українські технології, 2005. 116с.

30. Кірічек, Ю. О. Оцінка земель: навчальний посібник: Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454с.

31. Кабінет Міністрів України. Про затвердження Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова) / 1995.

32. Кабінет Міністрів України. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / 2016.

33. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України 23.05.2017 № 262: Київ: Міністерство аграрної політики та продовольства України.

34. Кошкалда, І. В., Анопрієнко, Т. В. Державне регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні: монографія: Харків: ТОВ «ДІСА ПЛЮС», 2021. 222с.

35. за заг. ред. М. А. Хвесик. Формування просторової системи управління природно-ресурсними активами: Київ: ДУ ІЕПСР НАН України, 2020. 464с.

36. Хвесик М.А., Горбач Л.М., Кулаковський Ю.П. Економіко-правове регулювання природокористування: Монографія: Київ: Кондор, 2009. 524с.

37. Кирилов, Ю. Є., Стукан, Т. М. Стратегічні напрями соціально-економічного розвитку аграрного сектору економіки України: Київ: Вид-во УАДУ, 2017. 344с.

38. України, К. М. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / 1995.

39. України, К. М. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок / 2021.

40. Козак, І. І. Основи експертної оцінки земельних ділянок: Київ: Видавництво Національного університету біоресурсів і природокористування України, 2020. 280с.

41. Бобрик, А. М. Оцінка земель в Україні: теоретичні та практичні аспекти: Львів: Видавництво Львівського національного університету імені Івана Франка, 2021. 350с.

42. Єдиний класифікатор житлових будинків / Комітет будівництва, архітектури та житлової політики України, 1998.

43. Верховна Рада України. Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків / 1993.