

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

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

На правах рукопису

БАБІКОВ ОЛЕКСАНДР СВЯТОСЛАВОВИЧ

**МЕТОДИКА ВИЗНАЧЕННЯ ФАКТОРІВ ВПЛИВУ НА
ЕКСПЕРТНУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ ТА НЕРУХОМОСТІ**

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

Науковий керівник:
Іванчук Олег Михайлович
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

Бабіков О. С. *Методика визначення факторів впливу на експертну оцінку земель та нерухомості. Кваліфікаційна робота на правах рукопису. ВНУ імені Лесі Українки, МОН України, Луцьк, 2025. 69 с.*

Кваліфікаційна робота присвячена вирішенню актуальної науково-практичної задачі – визначенню ринкової вартості спеціалізованої комерційної нерухомості в умовах сучасного ринку України. В роботі розкрито сутність та зміст оцінки нерухомого майна, проаналізовано нормативно-правове забезпечення оціночної діяльності, зокрема Національні стандарти оцінки №1 та №2.

Об'єктом дослідження є процеси ціноутворення на ринку комерційної нерухомості в центральній частині міста Луцьк на прикладі земельної ділянки для будівництва та обслуговування адміністративного приміщення, що розташована за адресою: Волинська область, м. Луцьк, вул. Богдана Хмельницького, 28.

У роботі обґрунтовано доцільність вибору методичного інструментарію оцінювання. Вартість земельної ділянки визначено із застосуванням порівняльного підходу (методу зіставлення цін продажу), що дало змогу врахувати специфіку локального ринку землі. Оцінювання земельних поліпшень здійснено шляхом поєднання порівняльного та дохідного підходів (методу прямої капіталізації), що забезпечило взаємну перевірку отриманих результатів. Також виконано ґрунтовний аналіз найкращого та найбільш ефективного використання об'єкта, який підтвердив обґрунтованість його поточного функціонального призначення.

Ключові слова: *нерухомість, оцінка нерухомості, ринкова вартість об'єкту нерухомості, метод порівняльного аналізу, земельна ділянка.*

Annotation

Babikov O. S. *The Methodology for Determining Factors Affecting Expert Appraisal of Land and Real Estate. Qualification work on the rights of the manuscript. Lesya Ukrainka National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Lutsk, 2025. 77 c.*

The qualification thesis is devoted to solving a relevant scientific and practical problem—determining the market value of specialized commercial real estate under the conditions of the modern Ukrainian market. The paper reveals the essence and content of real estate valuation and analyzes the regulatory and legal framework governing valuation activities, in particular National Valuation Standards No. 1 and No. 2.

The object of the study is the price formation processes in the commercial real estate market in the central part of the city of Lutsk, using as a case study a land plot intended for the construction and maintenance of an administrative building, located at 28 Bohdana Khmelnytskoho Street, Lutsk, Volyn Region. The paper substantiates the appropriateness of the selected methodological valuation tools. The value of the land plot was determined using the comparative approach (sales comparison method), which made it possible to account for the specific features of the local land market. The valuation of land improvements was carried out through a combination of the comparative and income approaches (direct capitalization method), ensuring cross-verification of the obtained results. In addition, a thorough analysis of the highest and best use of the property was conducted, confirming the validity of its current functional use.

Keywords: real estate, real estate valuation, market value of real estate property, comparative analysis method, land plot.

ЗМІСТ

	Стор.
ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. МЕТА І ЗМІСТ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ	9
1.1. Поняття нерухомості та поділ її на види.....	9
1.2. Земельна ділянка	15
1.3. Оцінка об'єктів нерухомості	18
1.3.1. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки	19
1.3.2. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна..	20
1.3.3. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж	22
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ВИЗНАЧЕННЯ ФАКТОРІВ ВПЛИВУ НА ЕКСПЕРТНУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	29
2.1. Зміст методики	29
2.2. Групи факторів та їх впливи	26
2.3. Локальні умови для м. Луцьк	27
РОЗДІЛ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	29
3.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки	29
3.2. Основні техніко-економічні показники об'єкта оцінки	33
3.3. Аналіз найкращого і найбільш ефективного використання об'єкту оцінки	34
3.4. Аналіз ринку об'єктів нерухомості	39
РОЗДІЛ 4. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ.....	42
4.1. Розрахунок вартості земельної ділянки.....	42
4.2. Метод зіставлення цін продажу	48
4.3. Величини поправок при розрахунку вартості	49
4.4. Узагальнення результатів оцінки	62
ВИСНОВКИ	64

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	65
---------------------------------	----

ВСТУП

Земля розглядається як базовий і стратегічно важливий ресурс, а також як первинний об'єкт нерухомого майна. Усі інші об'єкти набувають ознак нерухомості лише за умови їхнього постійного та нерозривного зв'язку із земельною ділянкою.

З позиції теорії нерухомості відповідний об'єкт можна трактувати як просторову зону конічної форми, що простягається від центру Землі у напрямку відкритого космічного простору.

Земельна ділянка визначається як частина земної поверхні з чітко окресленими межами, сталим місцезнаходженням і встановленим правовим статусом. Під час оцінювання її вартість формується з урахуванням не тільки площі, а й обсягу вертикального простору — як у глибину, так і у висоту, необхідного для здійснення земельних поліпшень.

Актуальність теми. За умов трансформації економіки, формування інституту приватної власності та активізації іпотечного кредитування сфера застосування оцінки нерухомого майна істотно розширюється. Це обумовлює потребу в оновленні нормативно-правової бази та вдосконаленні методичних підходів з урахуванням сучасних ринкових вимог.

Основним завданням оцінки є встановлення фактичного ресурсного потенціалу земельних ділянок. Достовірність визначення їх вартості слугує основою для побудови ефективної системи оподаткування, забезпечуючи справедливий розподіл податкового навантаження між землевласниками.

Водночас незалежна експертна оцінка застосовується не лише з фіскальною метою, а й є обов'язковою або доцільною в низці інших ситуацій, що сприяють забезпеченню прозорості економічних процесів. Зокрема, вона використовується під час відчуження об'єктів державної та комунальної власності (приватизації, передачі в оренду), визначення вартості внесків до статутного капіталу, переоцінки основних засобів у системі бухгалтерського

обліку, реалізації майна боржників, а також при обчисленні розміру відшкодування завданих збитків.

З огляду на те, що нерухоме майно набуло статусу одного з ключових інвестиційних активів на первинному та вторинному ринках, ґрунтовне володіння методами його оцінювання стає вирішальним чинником стабільного розвитку бізнесу та підвищення ефективності управління підприємствами.

Аналіз методичних підходів до оцінювання земель, їх видів, а також теоретичного й практичного значення здійснювали у своїх працях такі науковці, як О. Драпіковський, І. Іванова, Ю. Дехтяренко, П. Кулинич. Питання визначення вартості територій та оцінки земель населених пунктів України досліджували Ю. Палеха, В. Носік, Т. Євсюков. Водночас сучасний стан оцінювання земельних ділянок потребує подальшого наукового опрацювання, що й зумовлює актуальність обраної теми дослідження.

Питання вартісної оцінки нерухомого майна знайшли відображення у працях вітчизняних і зарубіжних учених, зокрема М. С. Головатюка, П. В. Круша, Т. В. Калінеску, В. Р. Кучеренка, Я. П. Квача, В. І. Пазинича, В. О. Улибіної, В. В. Боярова, П. В. Дронова та інших. Водночас дискусійність низки теоретичних положень, їх значна практична цінність, а також недостатній рівень опрацювання з урахуванням сучасних вимог до оцінювання зумовили вибір теми магістерської роботи, визначили її мету, об'єкт і предмет дослідження.

Об'єктом дослідження є процеси формування ринкової вартості об'єктів нерухомого майна, а саме земельної ділянки для будівництва та обслуговування адміністративного приміщення, що розташована за адресою: Волинська область, м. Луцьк, вул. Богдана Хмельницького, 28.

Предметом дослідження визначено методи оцінювання, які є складовими елементами методичних підходів або формуються в результаті поєднання кількох підходів і оціночних процедур.

Метою кваліфікаційної роботи є дослідження сутності та специфіки застосування підходів, методів оцінки та оціночних процедур щодо земельної ділянки для будівництва та обслуговування адміністративного приміщення, а також виконання розрахунку її експертної вартості..

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

- розкриття сутності, цілей і змісту оцінки об'єктів нерухомого майна;
- аналіз нормативно-правового та методичного забезпечення експертної оцінки;
- характеристика основних етапів оцінювального процесу;
- визначення порядку оцінки об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продажів;
- проведення експертної оцінки та визначення ринкової вартості земельної ділянки для будівництва та обслуговування адміністративного приміщення.

Методи дослідження. У роботі застосовані як загальнонаукові, так і спеціальні методи вивчення економічних явищ. Діалектичний підхід дозволив розглядати процес ринкової оцінки нерухомого майна як комплексну систему, а також визначити зміст правових відносин, що виникають у сфері оцінювання об'єктів нерухомості за допомогою методу порівняльного аналізу продажів.

Практичне значення отриманих результатів полягає у висновках і рекомендаціях щодо вдосконалення методики та організації застосування порівняльного аналізу продажів при оцінці об'єктів нерухомості нежитлового фонду. Вони можуть бути використані на практиці для вирішення проблемних питань правового регулювання оцінки нерухомого майна.

Структура і обсяг роботи. Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, 4 розділів, висновків, списку використаних джерел, що містить 29 найменувань. Загальний обсяг роботи становить 69 сторінок основного тексту, у тому числі 9 таблиць та 7 рисунків.

РОЗДІЛ 1

МЕТА І ЗМІСТ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Оцінка нерухомості — це один з головних інструментів супроводу операцій з капіталом, що допомагає інвесторові мінімізувати ризики. Вона дозволяє отримати як найповнішу інформацію про слабкі і сильні сторони об'єкта оцінювання, оцінити ефективність його функціонування, поточні, минулі і майбутні витрати і доходи, а також перспективи розвитку, що у підсумку слугує основою прийняття ефективних управлінських рішень відносно об'єкта оцінки.

Оцінка вартості нерухомого майна в Україні у 2024-2025 роках трансформувалася у складний, багатофакторний процес, що виходить далеко за межі простого арифметичного розрахунку. В умовах воєнного стану, міграційних зсувів та економічної нестабільності, інститут оцінки став критичним елементом фінансової безпеки держави, банківського сектору та приватних інвесторів.

Процес формування вартості об'єктів нерухомості в Україні здійснюється в межах детально врегульованої нормативно-правової системи, фундамент якої становлять положення Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та комплекс Національних стандартів оцінки. Центральне місце у цій системі займає Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, який визначає методологічні орієнтири оціночної діяльності. Документ не лише систематизує базові категорії, зокрема поняття ринкової вартості та фізичного чи функціонального зносу, а й регламентує професійно-етичні засади роботи оцінювача.

Сучасна модель оціночної діяльності в Україні характеризується поєднанням двох підходів. З одного боку, зберігає своє значення класичний

ринок експертних послуг, що представлений атестованими оцінювачами та судовими експертами. З іншого боку, активно впроваджується інструментарій цифрової оцінки, реалізований Фондом державного майна України через Єдину базу даних звітів про оцінку. Автоматизований механізм надання електронних довідок про вартість майна суттєво спрощує та пришвидшує укладення цивільно-правових угод. Водночас застосування алгоритмічних рішень має обмежений характер і не забезпечує належної точності у випадках оцінювання об'єктів із нетиповими параметрами або складних майнових комплексів.

Необхідність залучення професійної оцінки зумовлюється тим, що будь-які дії, пов'язані з набуттям, передачею чи обтяженням майнових прав — зокрема купівля-продаж, дарування, іпотечне кредитування або оформлення спадщини — потребують встановлення обґрунтованої вартості станом на визначену дату. Результати такої діяльності оформлюються у вигляді звіту про оцінку, який має офіційний статус та юридичну силу і містить повний виклад використаних методів, розрахункових процедур і отриманих висновків.

1.1. Поняття нерухомості й поділ її на види

З позицій теорії об'єкт нерухомості трактується як земельна ділянка разом із усіма нерухомими елементами, що розміщені як на її поверхні, так і в її надрах. У цьому контексті нерухомість може бути описана у вигляді умовного просторового утворення, яке простягається від центру Землі до меж космічного простору. Подібний підхід дозволяє на концептуальному рівні сформулювати узагальнене та всеосяжне розуміння об'єкта нерухомого майна [17].

Наприклад, німецьке цивільне законодавство визначає об'єкти нерухомості як земельні ділянки та їх складові частини; предмети, що міцно закріплені у ґрунті; будівлі та споруди; продукти землі, доки вони залишаються пов'язаними з ґрунтом; насіння, внесені в землю; а також

рослини та насадження. Подібні ознаки нерухомості закріплені й у цивільних кодексах Італії, Японії та Швейцарії.

Французьке право пропонує ширшу концепцію нерухомого майна. До нього за природою відносять землю та споруди, що з нею пов'язані, врожай, ліси тощо, а за призначенням – машини, інструменти, сировину, що використовуються в підприємницькій діяльності, сільськогосподарське обладнання та худобу. Хоча ці об'єкти за своєю природою є рухомим майном, якщо вони інтегровані у господарський комплекс, вони розглядаються як нерухомі; при відокремленні від підприємства вони стають рухомим майном [7].

Згідно із французьким законодавством підпадають під поняття «нерухомість», установлені на землю майнові права – сервітути, іпотека.

Аналіз визначень, що нормативно закріплені, а саме такі й мають практичне значення, дозволяє сформулювати єдиний загальний підхід до цього поняття: нерухомість – це все те, що не може без зазваної шкоди бути переміщеним відносно землі, а також сама земля (земельна ділянка).

У Цивільному Кодексі України подається таке визначення нерухомості: нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [29].

Отже, ключовою характеристикою нерухомого майна є його невід'ємний зв'язок із земельною ділянкою. Об'єкти, які позбавлені такого зв'язку — наприклад, дерева, вирощені в спеціалізованих розсадниках, або будівлі, призначені для знесення — втрачають своє типове функціональне призначення.

Водночас Цивільний кодекс України відносить до категорії нерухомого майна також об'єкти, що за своєю фізичною природою є рухомими, але на які поширюється обов'язкова державна реєстрація прав. Таке юридичне визначення зумовлене високою вартістю цих об'єктів та необхідністю

дотримання спеціального порядку реєстрації, характерного для нерухомого майна.

При оцінці нерухомості обов'язковим є застосування Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна».

Відповідного ст. 3 зазначеного нормативно-правового акту об'єкти оцінки поділяються на:

- земельні ділянки (їх частини), що не містять поліпшень;
- земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення;
- земельні поліпшення [29].

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час оцінки, земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні або простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних покращень.

Земельне поліпшення визначається як результат будь-яких дій або заходів, що змінюють якісні характеристики земельної ділянки та впливають на її ринкову вартість. До таких поліпшень відносяться матеріальні об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без втрати їх вартості та зміни функціонального призначення, а також результати господарської діяльності чи спеціальних робіт, що призвели до зміни рельєфу або умов використання земельної ділянки.

До земельних поліпшень належать будівлі, споруди, передавальні пристрої та багаторічні насадження. Поняття «нерухомість» передбачає виділення двох основних складових залежно від їх походження: природних та штучних об'єктів. Природні об'єкти включають земельні ділянки, ліси, багаторічні насадження та ділянки надр, і часто їх ще називають «нерухомістю за природою».

Штучні об'єкти складають дві категорії – житло та не житлові приміщення. Ця група об'єктів ще називається «нерухомістю за законом».

Поряд із таким поділом, нерухомість класифікується за рядом інших ознак, що сприяє більш вдалому дослідженню ринку нерухомості та полегшує розробку та застосування методів оцінки різних категорій нерухомості. Наведемо класифікацію нерухомості за ознаками, що зустрічаються найчастіше.

За характером використання розрізняють [2]:

- житлові об'єкти нерухомості: будинки, котеджі, квартири. До житлової нерухомості відносять: малоповерхові будинки (до 3 поверхів), багатоповерхові будинки (4-9), будинки підвищеної поверховості (10-20 поверхів), висотні будинки (понад 20 поверхів). Об'єктом житлової нерухомості може бути також кондомініум, секція, під'їзд, квартира, кімната, дачний будинок;
- нерухомість для комерційної та виробничої діяльності: готелі, офісні приміщення, ресторани, магазини, фабрики, заводи, склади;
- об'єкти нерухомості для сільськогосподарських потреб: ферми, сади;
- суспільні будинки та споруди:
 - лікувально-оздоровчі (лікарні, поліклініки, будинки престарілих, санаторії);
 - навчально-виховні (дитячі садки, ясла, школи, інститути);
 - культосвітні (музеї, парки культури й відпочинку, театри, цирки,
 - планетарії, зоопарки, ботанічні сади);
 - спеціальні будинки та споруди – адміністративні (міліція, суд, прокуратура, органи влади), пам'ятники, меморіальні споруди, вокзали, порти тощо;
- інженерні споруди (меліоративні спорудження й дренаж, шахти, тунелі, греблі, естокади) та передавальні пристрої.

З метою володіння виділяють:

- нерухомість для ведення бізнесу;
- для проживання власника;

- для інвестицій;
- як товарний запас.

За формою власності:

- приватний;
- державний;
- муніципальний фонд.

За ступенем спеціалізації:

- спеціалізована нерухомість – нерухомість, яка в силу свого спеціалізованого характеру досить рідко, або ніколи не здається в оренду, не продається на відкритому ринку, окрім випадків, коли ця нерухомість реалізується як частина бізнесу, що її використовує (наприклад, електростанції; музеї; бібліотеки);
- неспеціалізована – інша нерухомість, на яку існує попит на ринку для інвестування, використання з існуючою чи іншою аналогічною метою.

Стосовно до житлових об'єктів нерухомості можливі різні типологічні побудови. Так, залежно від тривалості й характеру використання житла виділяють:

- первинне житло – місце постійного проживання,
- вторинне житло – замиське, яке використовується протягом обмеженого часу,
- третинне житло – призначене для короткострокового проживання (готелі тощо).

Щодо умов великих міст прийнято виділяти [5]:

- Житло високого ступеня комфортності (елітне житло);
- Житло підвищеної комфортності;
- Типове житло;
- Житло низьких споживчих якостей.

Класифікація житлових об'єктів враховує уподобання цільових споживачів та їхній рівень платоспроможності. При цьому агентства нерухомості орієнтуються на дві групи факторів: характеристики житла (загальна площа, поверх, висота стель, вартість) та фактори місцезнаходження і оточення (зона, район, вулиця, близькість до ділових центрів і транспортних вузлів). Окрім цих основних критеріїв, існують і інші типологічні підходи до класифікації нерухомості, що спираються на додаткові ознаки та специфічні характеристики об'єктів.

1.2. Земельна ділянка

Земля є надзвичайно важливим ресурсом, без якого неможливе існування життя на планеті. Вона виступає об'єктом нерухомості, при цьому будь-яке майно, міцно пов'язане із землею, набуває статусу нерухомого саме через цей зв'язок.

Суспільні відносини, що виникають між людьми у зв'язку з володінням та користуванням землею, формують систему земельних відносин. Вони є складовою частиною загальної структури виробничих відносин у будь-яку історичну епоху.

Першою і водночас необхідною передумовою земельних відносин є соціально-економічні форми землеволодіння та землекористування, які відображають взаємозв'язок соціально-економічних і виробничих типів господарювання на землі та конкретизують їх у практичній площині.

Другою необхідною умовою існування земельних відносин є обмеженість земельних ресурсів у просторі, що зумовлює потребу їх раціонального використання у визначених та фіксованих обсягах. У зв'язку з цим кожна система управління землею передбачає впровадження відповідної форми її реєстрації. Основним завданням земельної реєстрації є створення надійної та чітко визначеної бази для встановлення прав власності, користування та розпорядження землею. Хоча система реєстрації здебільшого спрямована на

захист прав окремих землевласників, вона водночас виконує функцію інструмента національної земельної політики та сприяє економічному розвитку держави. Це обумовлює необхідність точного вимірювання площі та визначення меж земельних ділянок, призначених для господарського використання.

Третьою умовою функціонування земельних відносин є стабільність місцезнаходження землі: на відміну від інших матеріальних факторів виробництва, земля є нерухомою і не може бути переміщена з одного місця на інше [9].

Право власності на землю в певному розумінні є умовною категорією. В Україні земельні ділянки можуть перебувати у приватній, державній, комунальній або колективній власності.

Кожен власник земельної ділянки отримує свідоцтво про право власності, яке підлягає обов'язковій реєстрації в реєстраційній книзі. Це свідоцтво підтверджує право власності на землю та слугує юридичною підставою для здійснення операцій із земельною ділянкою, таких як купівля-продаж, застави, оренда, а також для інших дій, пов'язаних із володінням, користуванням і розпорядженням земельною ділянкою.

Кожна земельна ділянка відноситься до визначеної Земельним кодексом категорії земель [13].

Так в Україні землі за цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісового фонду;

- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки, що не надані у власність або користування, перебувають у державному або комунальному запасі. Їхній правовий режим визначається належністю до певної категорії та дозволеним використанням відповідно до зонування території, при цьому закон передбачає можливість переведення ділянки з однієї категорії в іншу. Власник земельної ділянки водночас обмежений у своїх діях державними нормами щодо обігу землі.

Особливе значення мають міські землі. Висока концентрація населення та виробничих потужностей робить їх унікальним ресурсом. Незважаючи на те, що міста займають лише невелику частку території України, вони зосереджують понад дві третини населення, більше 75 % основних промислових та виробничих фондів, а також майже 95 % фінансово-кредитних і науково-дослідних установ, концентруючи ключові соціальні, виробничі, інформаційні та управлінські зв'язки. Це створює для користувачів міських земель надзвичайно сприятливі умови для підприємницької та господарської діяльності. Саме такі фактори пояснюють високу привабливість міст, особливо великих, з їхнім потужним багатофункціональним виробничим, науковим і культурним потенціалом.

Використання землі є платним. І світовий досвід свідчить про різноманітність форм плати за землю. Загалом нараховується понад десяти видів земельних податків та зборів. У їх числі:

- податок на земельну власність;
- податок на збільшення вартості землі (земельні поліпшення);
- податок на прибуток від землі;
- податок на право забудови;
- податок на передачу прав на землю її дарування;
- мито за реєстрацію угоди купівлі-продажу землі, тощо.

Для купівлі та викупу земельних ділянок, а також для отримання кредиту під заставу землі застосовується нормативна ціна землі.

Нормативна ціна землі – це показник, що характеризує вартість ділянки певної якості і місцеположення, виходячи з її потенційного доходу. Нормативна ціна землі визначається з метою забезпечення економічного регулювання земельних відносин у разі передачі земельної ділянки у власність, встановлення колективної або пайової форми власності, спадкування, дарування чи отримання банківського кредиту під заставу землі. Земельні ділянки в містах і населених пунктах, що перебувають під забудовою, реалізуються за ціною, яка не може бути меншою за нормативну та не перевищує її триразової величини.

1.3. Оцінка об'єктів нерухомості

Під оцінкою вартості майна слід розуміти визначення (прогнозування) вартості майна на певну дату відповідно до поставленої мети та за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна [10].

Оцінка майна є результатом професійної діяльності суб'єкта оціночної практики і відображає обґрунтовану позицію незалежної сторони щодо ринкової вартості об'єкта. Датою оцінки вважається момент, на який здійснюються всі процедури визначення вартості майна.

Процес оцінки будь-якого об'єкта власності являє собою систематизоване визначення його вартості в грошовому виразі з урахуванням потенційного та реального доходу, який об'єкт може приносити на конкретному ринку у певний момент часу.

З часу здобуття незалежності України професійна оцінка нерідко була пов'язана з приватизацією, при цьому об'єктами оцінки здебільшого виступали відкриті акціонерні товариства, створені в процесі приватизації державних і комунальних підприємств. Нині ж спостерігається різке зростання

потреби у професійній оцінці майна, водночас впроваджуються законодавчі норми, що регулюють правові засади здійснення оцінки різних типів об'єктів власності та діяльності оцінювачів.

1.3.1. Нормативно-правова та методична бази експертної оцінки

Основним законодавчим документом, що сьогодні регулює процес оцінки майна та майнових прав в Україні, є Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», прийнятий у 2001 році. Водночас слід зазначити, що і до його ухвалення в країні існували певні законодавчі підстави для проведення оцінки майна. Зокрема, питання оцінки майна в контексті приватизації було врегульоване через «Методику оцінки вартості майна при приватизації» (від 22.06.1998 року № 1114), яка з часом слугувала основою для практичної діяльності оцінювачів.

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки [15].

Методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки, якими є:

- положення (національні стандарти) з оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України;
- методики та інші нормативно-правові акти, які розробляються з урахуванням положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

Розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки.

На сьогоднішній день в Україні розроблені такі національні стандарти:

- ■ Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» був затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440. Він є обов'язковим до застосування суб'єктами оціночної діяльності під час проведення оцінки майна та майнових прав, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів з оцінки. Стандарт включає такі розділи: «Загальні положення», «База оцінки та порядок її визначення», «Методичні підходи до оцінки майна та їхні основні засади», «Загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна» та «Загальні вимоги до складання звіту про оцінку і підготовки висновку щодо вартості майна» [12].
- Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» був затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442. Стандарт складається з таких частин: «Загальна частина», «Особливості застосування методичних підходів» та «Особливості оцінки окремих видів нерухомого майна» [23].
- Національний стандарт №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1655.
- Національний стандарт N4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», затверджений постановою Кабінету Міністрів від 3 жовтня 2007року № 1185.

1.3.2. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна

Процес оцінки майна – послідовність дій, що виконуються оцінювачем під час визначення ним вартості об'єкта. Зазвичай, виділяють сім етапів, представлених на рис. 1.1.

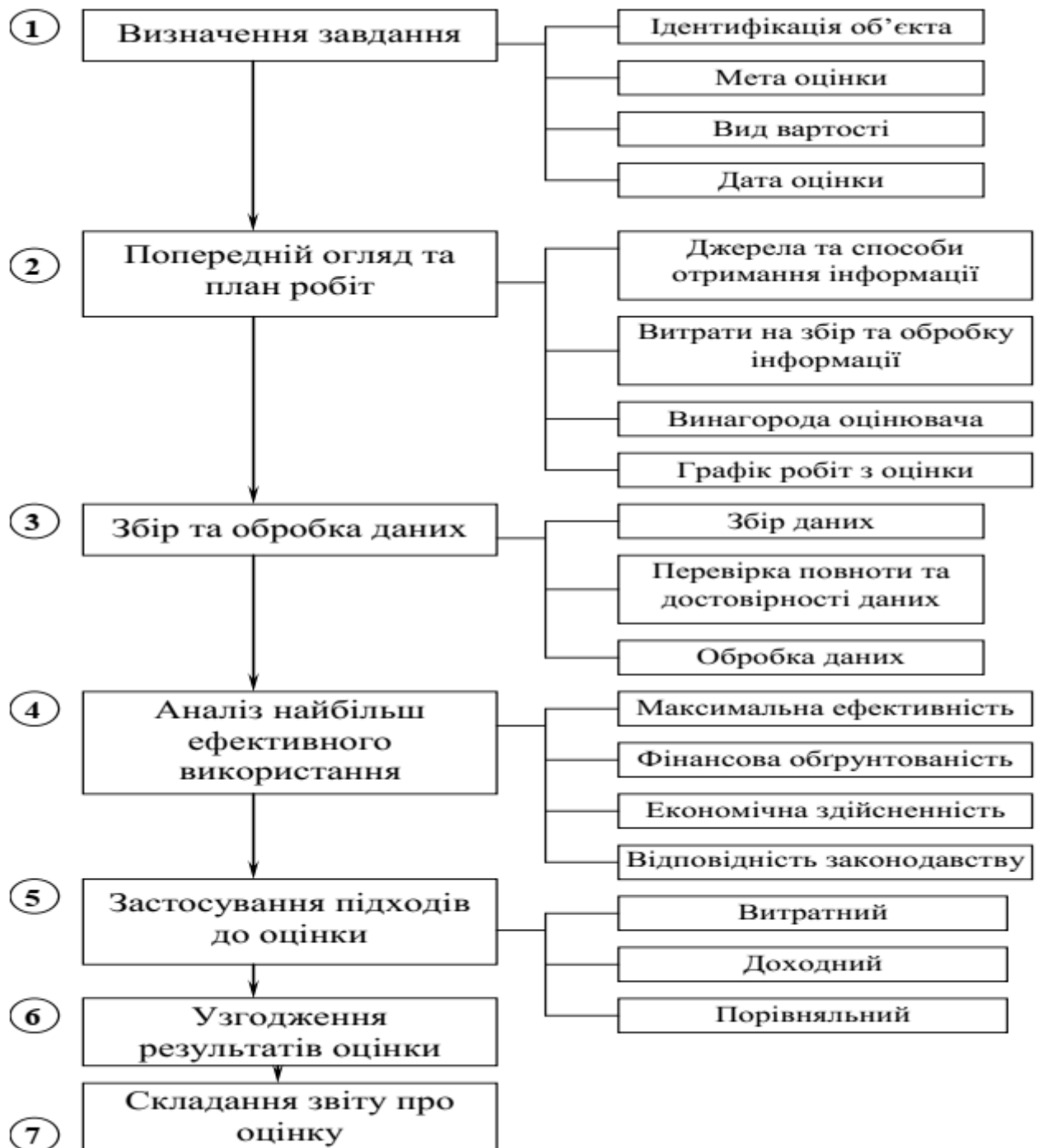


Рис. 1.1. Структура процесу оцінки [7].

Оцінка майна здійснюється із використанням методів оцінки, які входять до складу методичних підходів, або формуються шляхом комбінування кількох підходів та оціночних процедур.

Згідно з Національним стандартом №1, для оцінки майна можуть застосовуватися три основні методичні підходи: витратний (майновий), доходний та порівняльний.

Витратний підхід полягає у визначенні поточної вартості відтворення або заміщення об'єкта оцінки з наступним коригуванням на суму зносу або знецінення.

Витратний підхід визначає вартість об'єкта на основі витрат на його відтворення або заміщення з урахуванням ступеня зносу, виходячи з того, що жоден покупець не заплатить більше, ніж коштує аналогічний об'єкт із такою ж корисністю. Доходний підхід оцінює майно через теперішню вартість очікуваних доходів від його використання, виходячи з принципу, що потенційний інвестор не сплатить суму, що перевищує майбутній прибуток об'єкта. Порівняльний підхід ґрунтується на аналізі цін нещодавніх продажів аналогічного майна з коригуванням відмінностей між об'єктом оцінки та його аналогами, припускаючи, що покупець не придбає об'єкт дорожче подібного на ринку [1].

1.3.3. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж

Серед усіх методичних підходів порівняльний підхід є найпоширенішим у розвинених і відносно стабільних економіках. У літературі його називають по-різному: метод порівняння продажів, ринковий метод, метод аналогів тощо. Незалежно від термінології, суть підходу залишається незмінною — вартість майна визначається шляхом порівняння цін нещодавніх продажів подібних об'єктів [2, 7, 17, 18, 24, 25].

Процес використання цього методу досить простий: підбирається об'єкт нерухомості, який є аналогом об'єкта оцінювання, та який уже має відому ринкову ціну. Потім після порівняння техніко-економічних параметрів об'єктів фіксуються відмінності та вносяться відповідні коригування у вартісному вигляді та визначається базова вартість.

Основні правила внесення коригувань до ціни продажу аналогів такі:

- внесення коригувань здійснюється від об'єкта порівняння до об'єкта оцінки;

- якщо об'єкт порівняння гірше за об'єкт оцінки, то коригування будуть позитивні (додатні), якщо краще – негативні (від'ємні).

Реалізація підходу передбачає таку послідовність етапів:

1. Збір даних про продаж або пропозицію подібного майна на ринку нерухомості; відбір об'єктів порівняння.
2. Перевірка достовірності отриманої інформації.
3. Зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним визначенням розміру коригування ціни продажу або ціни пропозиції останніх.
4. Визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування розміру коригувань у вартості об'єктів-аналогів [9].

Хоча всі об'єкти нерухомості унікальні, не всі їхні характеристики суттєво впливають на вартість. При аналізі аналогів враховують місце розташування, умови фінансових розрахунків, умови угоди, дату продажу, фізичні та економічні характеристики об'єкта, спосіб його використання та наявність складових вартості, не пов'язаних безпосередньо з нерухомістю. Коригування визначають різними методами: аналізом парних продажів, статистичними та регресійними розрахунками, аналізом витрат на створення елементів об'єкта або на основі опитування експертів.

Об'єкти нерухомості поділяють на неосвоєні та освоєні земельні ділянки. Для перших основними одиницями порівняння є ціна за одиницю площі (га, сотка, м² залежно від типу ділянки) або за всю ділянку. Для другорядних — забудованих ділянок — використовують ціну за м² загальної чи корисної площі або за об'єкт цілком (квартиру, кімнату, будинок), якщо об'єкти стандартизовані. Порівняльний підхід особливо ефективний там, де є достатня база даних про угоди купівлі-продажу чи оренди на ринку нерухомості.

Відповідно, підхід надійний при оцінюванні житла, оскільки ринок житла – найбільш розвинутий сегмент ринку нерухомості та має достатню кількість продаж аналогів для порівняння. До того ж, цей ринок насичений

інформацією: періодичні видання, телевізійна інформація, власні бази даних ріелторських фірм.

Головною перевагою порівняльного підходу є те, що оцінювач спирається на реальні ціни купівлі-продажу аналогічних об'єктів. Найбільш ймовірна вартість визначається ринком, а роль оцінювача полягає у внесенні необхідних коригувань. Завдяки цьому підхід характеризується меншою суб'єктивністю порівняно з іншими методами, особливо доходним, де вартість об'єкта формується на основі розрахунків і особистих суджень оцінювача. Додатковою перевагою є врахування співвідношення попиту та пропозиції, оскільки ціна укладеної угоди відображає реальну ринкову ситуацію. При наявності достатньої кількості даних порівняльний підхід є простим у застосуванні та забезпечує надійні результати.

Але поряд із перевагами, порівняльний підхід має ряд істотних недоліків, що обмежує можливість його використання:

1. Можливість застосування порівняльного підходу залежить від наявності активно функціонуючого ринку об'єктів-аналогів. Підхід базується на аналізі ринкових даних про фактично укладені угоди, тому точність результату залежить від активності та насиченості ринку даними про угоди з об'єктами-аналогами.
2. Залежність від стабільності ринку. Якщо ринок піддається значним змінам, то отримати точний результат оцінки складніше (за час із моменту укладення навіть недавньої угоди до дати оцінки ринкові умови можуть суттєво змінитися).
3. Проблема отримання інформації про фактичні ціни продажу та специфічні умови угоди.
4. Відмінність продаж. Підхід базується на аналізі об'єктів-аналогів, а абсолютно однакових об'єктів не буває, співпадає лише ряд параметрів. Чим більше відмінностей між об'єктами порівняння, тим більша вірогідність отримання недостатньо точного результату.

Розділ 2

Методика визначення факторів впливу на експертну оцінку земельної ділянки

Методика визначення факторів впливу на експертну оцінку земельної ділянки являє собою систематизовану сукупність правил і підходів, за якими оцінювач встановлює характеристики земельного об'єкта, що формують його ринкову вартість, та визначає силу впливу кожного з них. Іншими словами, це інструмент, що дозволяє комплексно аналізувати всі параметри ділянки та їхній вплив на кінцеву ціну.

Основними цілями застосування методики є:

- забезпечення об'єктивності оцінки;
- уніфікація підходів у роботі різних експертів;
- прозорість та контрольованість розрахунків у судових і контролюючих органах.

2.1. Зміст методики

Методика оцінки включає такі ключові компоненти:

1. Фактори, що впливають на вартість, які поділяються на групи:
 - Місцезнаходження;
 - Функціональні характеристики (цільове призначення, дозволений вид використання, щільність забудови);
 - Фізичні та природні умови (площа, форма, рельєф, тип ґрунтів, наявні обмеження);
 - Інженерно-технічне забезпечення (електрика, газ, вода, каналізація, дороги, інтернет);
 - Ринкові фактори (попит, пропозиція, ціни на аналогічні ділянки);
 - Правові фактори (обмеження у використанні, сервітути, арешти, містобудівні умови).
2. Методи визначення значущості факторів:
 - Порівняльний аналіз цін аналогічних об'єктів;

- Коригування вартості за окремі параметри;
 - Бальна система (присвоєння «ваги» факторам);
 - Статистичні та економетричні моделі.
3. Порядок застосування факторів у методах оцінки, що особливо важливо для порівняльного підходу, де кожен фактор використовується для коригування ціни порівняного об'єкта.
4. Вимоги до джерел інформації, що включають кадастрові та містобудівні документи, ринкові пропозиції, статистичні дані та технічну документацію.

2.2. Групи факторів та їх вплив

Фактори, що впливають на вартість земельної ділянки

1. Фактори місцеположення:
 - Рівень ділової активності району: центральні ділові райони, престижні зони, периферійні та промислові райони можуть змінювати вартість на $\pm 30\text{--}60\%$;
 - Транспортна доступність: наявність зупинок громадського транспорту, зручність проїзду, доступ до магістралей, наявність паркувальних місць — $\pm 10\text{--}20\%$;
 - Оточення та інфраструктура: близькість до адміністративних установ, бізнес-центрів, банків, торговельних об'єктів.
2. Правові та містобудівні фактори:
 - Цільове призначення відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ);
 - Містобудівні умови: гранична поверховість, щільність забудови, червоні лінії, обмеження щодо використання;
 - Правові обтяження: сервітути, охоронні та санітарно-захисні зони, обмеження відповідно до ДБН.
3. Фізичні та природні фактори:

- Площа та конфігурація ділянки: оптимальна площа 0,06–0,20 га; прямокутна форма вважається позитивним фактором;
- Рельєф та ґрунти: рівнинний рельєф — стандарт, складний рельєф — негативний вплив;
- Стан благоустрою: наявність огорожі, дорожніх під'їздів, озеленення.

4. Інженерно-технічне забезпечення:

- Комунікації: електропостачання, водопостачання, каналізація, газопостачання, опалення;
- Телекомунікації: наявність оптоволоконного інтернету;
- Дорожня інфраструктура: ширина під'їзних шляхів, асфальтоване покриття, можливість облаштування паркінгу.

5. Ринкові фактори:

- Попит і пропозиція на адміністративні землі;
- Ціни продажу аналогічних ділянок (під офісну, комерційну чи громадську забудову);
- Економічна активність регіону.

2.3. Локальні умови для м. Луцьк

Район міста: центральна ділова зона (+50%), периферія (–40%).

Транспортна доступність: ± 10 –20%.

Оточення та інфраструктура: +15% для ділової, –20% для промислової.

Правові обмеження / охоронні зони: –10–25%.

Комунікації: +10% при наявності повного комплекту.

Форма ділянки: –5–10% при нестандартній конфігурації.

Можливість паркування: ± 5 –15%.

Застосування методики факторного аналізу дозволяє формувати об'єктивну ринкову вартість земельної ділянки для будівництва та обслуговування адміністративного приміщення, враховуючи універсальні та локальні фактори. Вона забезпечує стандартизований підхід, прозорість

розрахунків і придатність результатів для практичної оцінки та правового регулювання нерухомого майна.

РОЗДІЛ 3

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Об'єкт оцінки – земельна ділянка площею 0,0532га (кадастровий номер 0710100000:11:093:0011), для будівництва та обслуговування адміністративного приміщення, що розташована за адресою: Волинська область, місто Луцьк, вулиця Богдана Хмельницького, 28.

3.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки

Волинська область (Волинь) — область на північному заході України в межах Поліської низовини (понад 3/4 території) та Волинської височини. Межує на заході з Люблінським воєводством Республіки Польща, на півночі — з Брестською областю Республіки Білорусь, на сході — з Рівненською, на півдні — з Львівською областями України. Всього в межах області пролягає 395 кілометрів державного кордону.

До складу Волинської області входить 4 райони: Луцький, Володимирський, Камінь-Каширський і Ковельський райони. На кордоні розташовано 9 пунктів переходу: Устилуг, Ягодин, Ізов, Доманове, Дольськ, Піща, Пулемець, Римачі, Заболоття.

Луцьк — місто обласного значення на заході України, адміністративний центр Волинської області та Луцького району. Історичний, релігійний, політичний, освітній та промисловий центр Волині. Населення – 217986 осіб (01.01.2022). Луцьк розташований на північному заході України. Із заходу на схід, із півночі на південь він розкинувся відповідно на 10 і 15 км.

Об'єкт оцінки розташований в центральній зоні міста Луцьк (ядро центру), навколишня забудова представлена комерційною та житловою забудовою. Поруч розміщені будівлі Луцької міської Ради, Волинського академічного дитячого театру ляльок, ряд об'єктів комерційної та адміністративної

забудови.

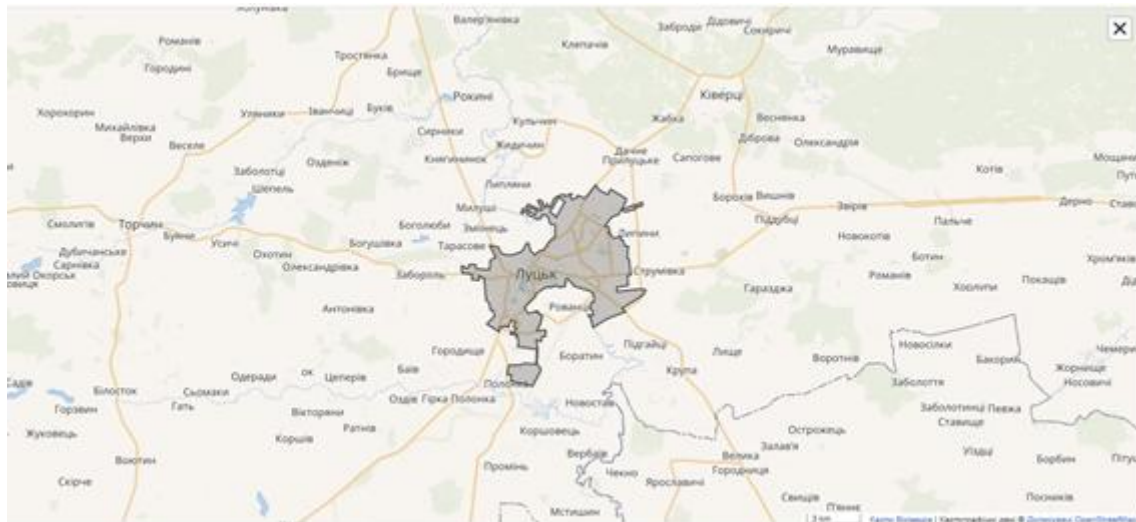


Рис. 3.1. м. Луцьк.

Місто лежить у помірно-континентальному кліматичному поясі, з м'якою зимою (середня температура січня $-4...-6^{\circ}\text{C}$) та теплим літом (середня температура липня $+18...+20^{\circ}\text{C}$), помірною кількістю опадів (550–600 мм на рік). Рельєф переважно рівнинний із незначними підвищеннями та пониженнями, що полегшує будівництво житлових і адміністративних об'єктів.

Історично Луцьк відомий з XI століття як один із важливих торгово-адміністративних центрів Волині. У середньовіччі місто було частиною Галицько-Волинського князівства, пізніше перебувало під владою Великого князівства Литовського, Речі Посполитої, Російської імперії та Польщі. Багата історія відобразилася в численних архітектурних пам'ятках, серед яких Луцький замок, храми та будівлі XVII–XIX століть.

Територія Луцька розташована на Волинській височині та характеризується переважно середньо-суглинистими та супіщаними ґрунтами, що формувалися на лесових та лесовидних відкладеннях. Ґрунтовий покрив відносно рівномірний, добре дренований, що сприяє будівництву та благоустрою території. У низинах поблизу річки Стир трапляються супіщані та торф'яні ґрунти, які можуть потребувати додаткових інженерних заходів при зведенні будівель.

Ґрунти міста здебільшого родючі, проте їх будівельні характеристики залежать від рельєфу ділянки та глибини залягання водоносного шару, що враховується при проектуванні адміністративних і комерційних об'єктів.

Місто поділяється на кілька функціональних районів:

Центральна ділова зона (ЦДЗ) — найактивніший комерційно-адміністративний район, включає Старе місто, Театральний майдан, вул. Лесі Українки;

Райони підвищеної ділової активності — вокзальний район, Київський майдан, проспект Соборності;

Житлові зони зі змішаною забудовою — ЛПЗ, Теремно, Вересневе;

Периферійні та промислові зони — Рівненська, Карбишева, Львівська, Привокзальна промислова зона.

Сучасний Луцьк є економічним, культурним та адміністративним центром Волині з розвиненою транспортною мережею, комерційними та офісними зонами, що робить його привабливим для інвестицій у нерухомість, зокрема для будівництва адміністративних будівель.

Об'єкт оцінки розташований в центральній зоні міста Луцьк (ядро центру), навколишня забудова представлена комерційною та житловою забудовою. Поруч розміщені будівлі Луцької міської Ради, Волинського академічного дитячого театру ляльок, ряд об'єктів комерційної та адміністративної забудови. (рис. 3.2).

Сполучення здійснюється приватним та маршрутним автотранспортом, курсують міський автотранспорт та тролейбуси.

Навколишня територія, має заасфальтований під'їзд, зелені насадження.

Оточуюча забудова представлена переважно об'єктами комерційного призначення .

Під'їзд до об'єкта оцінки здійснюється дорогою з асфальтовим покриттям. Паркування можливе, як на території земельної ділянки, так і поруч.

Ступінь освоєння території: район, що активно розвивається з комерційної точки зору.

Види іншої перспективної підприємницької діяльності, що можуть впливати на пріоритетне придбання земельної ділянки: немає.

Земельна ділянка має наближену до прямокутної конфігурацію.

В геоморфологічному відношенні земельна ділянка характеризується спокійним рівнинним рельєфом. Інженерно - геологічні умови сприятливі. Без просідання , підтоплення ґрунту можливе. Існуюче використання земельної ділянки не суперечить правовим обтяженням і планувальним обмеженням.

Наявність комунікацій: на дату оцінки інженерні комунікації проходять вздовж оцінюваної ділянки.

Головним привабливим фактором оцінюваної ділянки є її місце розташування, наявність зручних під'їзних шляхів та цільове призначення. (рис. 3.4).

Кадастровий номер земельної ділянки 5624682000:05:025:0238

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Рис .3.3. Кадастровий план земельної ділянки

Рис .3.4. Територія об'єкту оцінки.

3.2. Основні техніко-економічні показники об'єкта оцінки

- Місцезнаходження в центральній частині міста, розташування характеризується великою інвестиційною привабливістю, високим транспортним та людинопотоком;
- Ділянка фасадна, комунікації на ділянці, поруч на сусідніх земельних ділянках;
- Конфігурація та параметри, цільове призначення з.д дають можливість розмістити на ній комерційне приміщення з площею забудови до 300,00кв.м.;

Враховуючі ці характеристики, вивчивши ринок пропозиції щодо продажу подібних ділянок, встановлено що станом на момент оцінки, подібні об'єкти до продажу не пропонуються. Станом на момент оцінки на ринку наявні пропозиції щодо продажу наступних земельних ділянок:

Пропозиції	№1	№2	№3	№4	№5	№6
Площа, кв.м.	400	269	408	600	2800	800
Вартість 1дол.США./кв.м.	100,00	241,64	154,41	91,67	48,21	162,50

3.4. Аналіз найкращого і найбільш ефективного використання об'єкту оцінки

Принцип найбільш ефективного використання земельної ділянки передбачає визначення її ринкової вартості з урахуванням оптимального використання. Під найбільш ефективним використанням розуміють таке використання земельної ділянки та/або земельних поліпшень, яке одночасно є юридично дозволеним, фізично можливим і економічно доцільним, і при якому ринкова вартість ділянки буде максимальною порівняно з іншими варіантами використання.

Аналіз найбільш ефективного використання здійснюється за умови, що ділянка розглядається як умовно вільна від існуючих поліпшень.

Вибір серед альтернативних варіантів базується на чотирьох критеріях:

1. Юридичний – використання повинно відповідати законодавству та містобудівним обмеженням;
2. Фізичний – ділянка повинна фізично дозволяти реалізацію обраного варіанту;
3. Економічний – варіант використання має забезпечувати максимальну ринкову вартість;
4. Ринковий – на об'єкт з таким використанням має існувати попит на ринку.

1. Юридична дозволеність. Кожен можливий варіант використання земельної ділянки слід насамперед перевірити на відповідність законодавству та встановленим обмеженням. Для цього аналізують документи, що підтверджують права власності, користування та розпорядження землею, а також правила використання та забудови ділянки (дозволені види функціонального використання, щільність забудови). Крім того, враховують

наявність екологічних вимог, правових обтяжень, планувальних обмежень, сервітутів, договірних зобов'язань та приналежність ділянки до зон з особливим режимом використання, таких як санітарно-захисні зони, охоронні території, водоохоронні зони, сейсмічні райони тощо.

2. Фізична придатність. Використання земельної ділянки має бути реально можливим з точки зору її фізичних властивостей. На вибір можливих варіантів впливають такі характеристики: площа ділянки (достатня для передбачуваного використання), протяжність фасадної межі, форма (оптимальна — прямокутна; інші форми зазвичай ускладнюють експлуатацію), а також інженерно-геологічні умови, зокрема рельєф, якість ґрунтів, рівень ґрунтових вод, заболоченість і наявність природних загроз, таких як зсуви, карстові явища або яружна ерозія.

3. Економічна доцільність. Під час оцінки альтернативних варіантів використання враховується попит на кожен із них, а також наявність інших земельних ділянок, придатних для подібного використання, що формує ринкову пропозицію. Варіанти, які, хоч і є юридично дозволеними та фізично можливими, не приносять економічної вигоди, відсіюються, а залишені варіанти дозволяють оцінити потенційний чистий прибуток від використання земельної ділянки.

4. Найбільша прибутковість. Четвертим критерієм є перевірка на максимум прибутку. На цьому етапі серед усіх юридично дозволених, фізично можливих та економічно доцільних варіантів використання (освоєння та забудови) вибирається той, що приносить максимум прибутку власнику, а відповідно і визначає максимальну вартість самої земельної ділянки, що оцінюється. У випадках, коли цільове використання та характер забудови земельної і. чітко регламентовані документами, що посвідчують право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, але не є найкращим для неї, існуюче використання можливо розглядати як найбільш ефективне. Те саме відбувається, якщо на зміну існуючого використання встановлена заборона.

Під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки враховували такі фактори, як розташування, площа ділянки, витрати на будівництво споруд у межах ділянки, віддаленість від рекреаційних зон, наявність інженерних комунікацій, стан під'їзних шляхів, попит і потенційна доходність. За результатами оцінки зроблено висновок, що зміна цільового призначення ділянки не є суттєвою перешкодою для потенційних інвесторів, проте з урахуванням усіх факторів її зміна з метою отримання максимальної прибутковості вважається недоцільною.

Також слід зазначити, що через відсутність практично будь-яких ринкових даних щодо оренди незабудованих земельних ділянок під будівництво та обслуговування житлових і господарських об'єктів, метод капіталізації чистого операційного або рентного доходу щодо оцінюваної ділянки застосувати неможливо.

Враховуючи ці обставини, а також враховуючи використання оцінки для укладення договору застави, оцінювач прийняв рішення провести розрахунки ринкової вартості земельної ділянки за методичним підходом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.

3.4. Аналіз ринку об'єктів нерухомості

Поняття ринку передбачає можливість вільного обігу товарів і послуг без надмірних обмежень. Учасники ринку приймають рішення, спираючись на співвідношення попиту і пропозиції та інші фактори ціноутворення, враховуючи свої ресурси, компетенції, оцінку корисності товарів чи послуг та індивідуальні потреби й пріоритети. Ринок може функціонувати на місцевому, національному або міжнародному рівні [25].

Характеризуючи стан ринку нерухомості України, слід почати з ролі складського комплексу. Складський комплекс відіграє велику роль у роботі сучасної дистриб'юторської мережі. Ефективність роботи і розвинена інфраструктура складського комплексу безпосередньо впливає на успішну збутову політику підприємства, його конкурентоспроможність на ринку. Останнім часом гравці на ринку логістичної нерухомості стали більш професійно і серйозніше підходити до проектування і будівництва даного виду споруд.

За статистичними даними, ціни на комерційну нерухомість у більшості українських міст у доларовому еквіваленті залишаються відносно стабільними, хоча спостерігається незначна тенденція до зниження. Водночас у національній валюті вартість об'єктів зростає.

Зниження показників усіх промислових галузей та висока волатильність гривні, зокрема її суттєве знецінення у середині періоду, негативно вплинули на ринок комерційної нерухомості.

Ризики операцій з нерухомістю в Україні завжди існували, проте в умовах воєнного стану вони значно зростають. Війна руйнує інфраструктуру міст та житлові будинки, забирає людські життя і створює постійну невизначеність. Водночас громадяни активно цікавляться купівлею-продажем нерухомості у тих регіонах, які на даний момент відносно безпечні та де немає активних бойових дій.

Прогнозування подальшого розвитку ринку нерухомості практично неможливе, оскільки воно залежить від тривалості війни, її можливого розширення на нові території, ефективності державної допомоги постраждалим, а також від політичної та економічної стабільності країни. Якщо попит на житлову та комерційну нерухомість зросте, основне збільшення вартості очікується у Західній Україні.

Джерела пропозицій і їх орієнтовні ціни

А. Пропозиції з онлайн-ринку OLX (Волинська область)

На сайті оголошень доступні різні земельні ділянки комерційного призначення, включно з тими, що підходять для будівництва адміністративних об'єктів. Приклади цін: OLX

Ділянка 0,46 га біля траси — приблизно 3 745 830 грн ($\approx \approx$ \$102 000 при курсі $\sim 36,7$ UAH/\$) OLX

Ділянка 3,0 га у Нововолинську — $\sim 1\,304\,727$ грн ($\sim$ \$35 500) OLX

Комерційні ділянки в Луцьку — від $\sim 8\,838\,475$ грн ($\sim$ \$240 000) OLX

Ділянки 1,09 га у Луцьку — $\sim 1\,683\,519$ грн ($\sim$ \$45 800) OLX

Ці пропозиції показують, що ціни на земельні ділянки під комерційне використання у Волинській області суттєво варіюють залежно від розташування, площі та інфраструктури, і можуть становити від десятків тисяч до кількох сотень тисяч доларів США у перерахунку. OLX

2. Продаж із аукціонів

На аукціонах ProZorro/Sale пропонуються ділянки з цінами старту продажу:

Земельна ділянка площею 0,6463 га у Ковельському районі (для промислового або допоміжного призначення) — 985 672 грн ($\approx$ \$26 800).

Ріалто Тендерс

Це свідчить, що ціни на комерційні ділянки за стартовою пропозицією в системі державних торгів можуть бути нижчими, ніж середні ринкові котирування на відкритому ринку, але потребують врахування майбутніх торгів та коригування залежно від попиту. Ріалто Тендерс

3. Перетворення у ціни за 100 м²

Щоб зіставити ціни з форматом «за 100 м²», як у прикладах для Волинської області, можна зробити приблизний розрахунок на основі даних OLX: OLX

Ділянка 0,46 га ($\sim$ 4 600 м²) за 3 745 830 грн $\rightarrow \approx$ 81 435 грн за 100 м² ($\approx$ \$2 220 за 100 м²)

Ділянка 1,09 га ($\sim$ 10 900 м²) за 1 683 519 грн $\rightarrow \approx$ 15 445 грн за 100 м² ($\approx$ \$420 за 100 м²)

Пропозиції в м. Луцьку (8 838 475 грн за 0,?? га — точна площа в оголошенні варіюється) дають значення, що можуть перевищувати \$2 000–3 000 за 100 м² для центральних локацій.

Ці орієнтовні показники свідчать, що вартість комерційних земельних ділянок у Волинській області може коливатись приблизно від \$400 до понад \$2 000 за 100 м² залежно від місцезнаходження та характеристик об'єкта.

Такий діапазон є нижчим порівняно з показниками Київської області, де середня ціна була близько \$5 154 за 100 м² у цілому. OLX

4. Загальні тенденції ринку Волині

На Волині немає широкої офіційної статистики про продаж земель комерційного призначення, як у великих містах, але ринок активний завдяки відкритим аукціонам і приватним пропозиціям.

Волинське земельне управління

Комерційні земельні ділянки в обласному центрі та поруч із важливими транспортними артеріями мають вищі цінові показники, ніж у периферійних селах чи районах. OLX

Через невелику кількість операцій на ринку саме комерційних ділянок дані можуть суттєво відрізнятись у реальних угодах порівняно з онлайн-пропозиціями.

Волинське земельне управління

Аналіз пропозицій показує, що орієнтовні ціни на земельні ділянки для будівництва та обслуговування адміністративних приміщень у Волинській області у 2025 році можуть коливатись від приблизно \$400 до понад \$2 000 за 100 м² залежно від локації та характеристик ділянки. OLX

У порівнянні з Київською областю ціни у Волині загалом нижчі через менший попит і менший рівень економічної активності у регіоні. OLX

Однак для окремих вигідно розташованих ділянок (наприклад, біля трас або у Луцьку) вартість може бути помітно вищою, наближаючись до середніх показників у великих містах Західної України

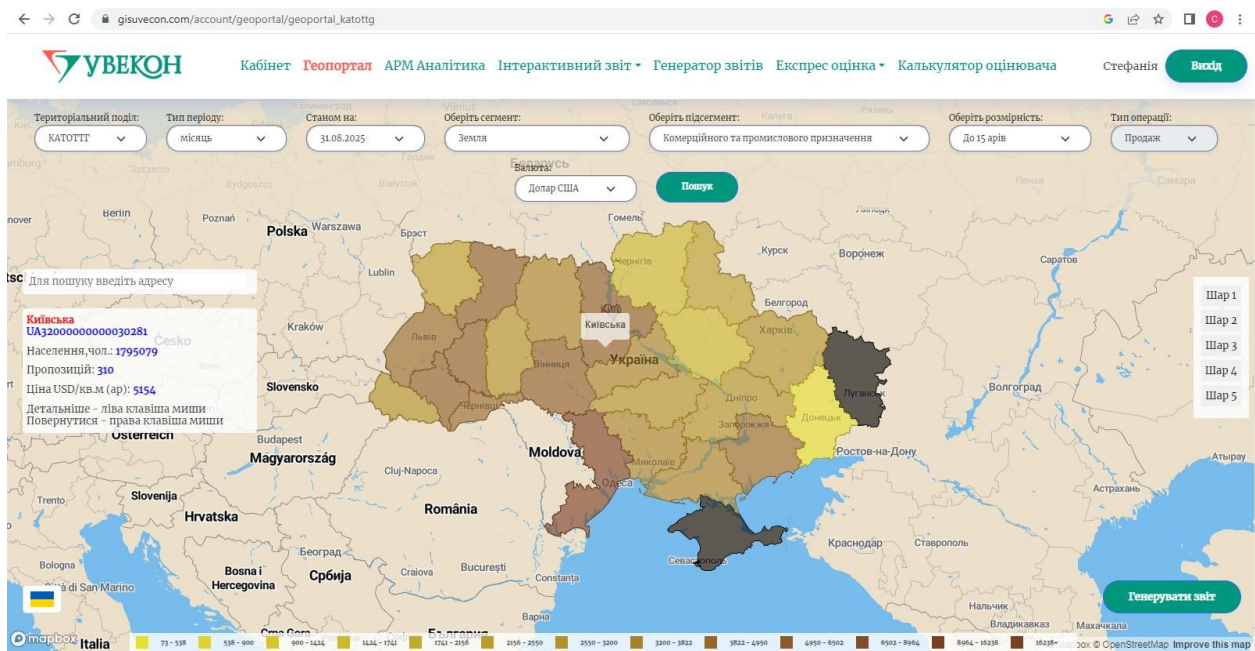


Рис. 3.7. Середній показник пропозиції, щодо продажу земельних ділянок

Дані про ділянки схожого функціонального використання приведені в таблиці 3.4. Текст об’яв наведений мовою оригіналу.

Опис об'єктів-аналогів

Таблиця 3.4.

Характеристики	Аналог порівняння №1	Аналог порівняння №2	Аналог порівняння №3	Аналог порівняння №4	Аналог порівняння №5
Об’єкт порівняння	земельна ділянка	земельна ділянка	земельна ділянка	земельна ділянка	земельна ділянка
Цільове призначення	Комерційного призначення	Комерційного призначення	Комерційного призначення	Комерційного призначення	Комерційного призначення
Розмір земельної ділянки, га	0,1	0,72	0,1	0,55	0,19
Ціна пропозиції, USD	98 000,00	612 000,00	110 000,00	550 000,00	220 000,00
Дата продажу-пропозиції	Грудень 2024	Грудень 2024	Грудень 2024	Грудень 2024	Грудень 2024
Джерело інформації	https://rieltor.ua/lipiny/areas-sale/view/11672886/	https://rieltor.ua/lutsk/areas-sale/view/11556131/	https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-kommercheskog-o-naznacheniya-lutsk-40-mikrorayon-konyakina-ulitsa-32513063.html	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zem-dlyanka-55sot-blya-eptsentra-lutsk-lipini-strumvka-ID524cJ.html	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-zemelno-dlyanki-v-r-n-lutskplastmas-IDWTGqc.html

Адреса об'єкта порівняння	Волинська область, місто Луцьк, село Липини, вулиця Шкільна, 25б (приміська зона)	Волинська область, місто Луцьк, вулиця Ковельська, 179 (периферійна частина міста Луцька)	Волинська область, місто Луцьк, вулиця Конякіна, 14в (серединна частина міста Луцька)	Волинська область, місто Луцьк, село Липини (приміська зона)	Волинська область, місто Луцьк, вулиця Рівненська (серединна частина міста Луцька)
Конфігурація ділянки	правильна	правильна	правильна	правильна	правильна
Рельєф	рівнинний	рівнинний	рівнинний	рівнинний	рівнинний
Підїзні шляхи	асфальтований підїзд	асфальтований підїзд	асфальтований підїзд	асфальтований підїзд	асфальтований підїзд
Використання прилеглої території	житлова та громадська забудова	житлова та громадська забудова	житлова та громадська забудова	житлова та громадська забудова	житлова та громадська забудова
Наявність обмежень і обтяжень	інформація відсутня	інформація відсутня	інформація відсутня	інформація відсутня	інформація відсутня

РОЗДІЛ 4

РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ

4.1. Розрахунок вартості земельної ділянки

Відповідно до «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р № 1531 [21], та «Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженого наказом Держкомзему України від 09.01.03 р. №2 та зареєстрованого Міністерством юстиції України 23.05.03 р. за №396/7717 [26], експертна грошова оцінка проводиться за такими методичними підходами (рис .4.1).

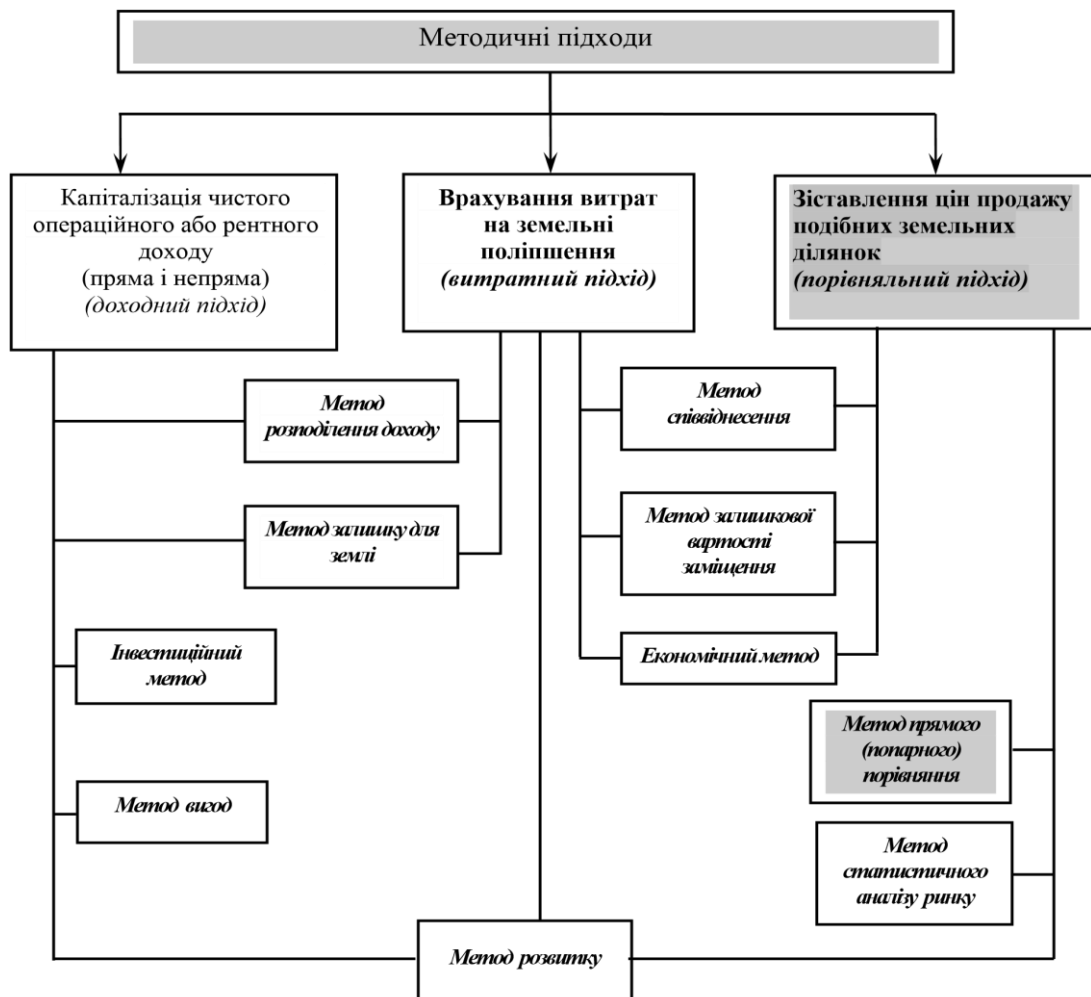


Рис. 4.1. Методичні та методи експертної оцінка земельних ділянок

Проведений аналіз сучасного стану ринку нерухомості в малих містах та приміських населених пунктах Київської області свідчить про те, що найбільш розвинутими сегментами ринку є:

- ринок продажу та оренди житла;
- ринок продажу та оренди нежитлових приміщень (офісних, торговельних та складських);
- ринок земельних ділянок, що знаходяться у власності громадян і використовуються для розміщення та обслуговування житлових будинків і господарських споруд (присадибні ділянки), ведення садівництва та розміщення індивідуальних гаражів.

Визначення вартості земельної ділянки на основі експертної грошової оцінки передбачає використання актуальних ринкових даних і застосування спеціальних методів оцінки, що враховують розмежування економічних інтересів та вартості між землею та поліпшеннями на ній.

Такий підхід дозволяє працювати з ринковими цінами продажу та оренди нерухомості, ринок якої достатньо розвинений, і дає змогу визначити ринкову вартість саме землі, без урахування вартості будівель і споруд, що знаходяться на ділянці.

Методи оцінки земельної ділянки залежать від її позиції на ринку і умовно поділяються на два основні підходи:

- Аналіз ринку купівлі-продажу – визначення вартості через порівняння з цінами продажу аналогічних земельних ділянок, що може здійснюватися методом порівняння або шляхом статистичного аналізу ринку.
- Аналіз ринку оренди – визначення вартості на основі капіталізації чистого операційного або рентного доходу, що реалізується методами розподілу доходу або залишкової вартості для земельної ділянки.

В основі методичного підходу, якій базується на аналізі ринку оренди, лежить принцип доданої продуктивності, яка не зв'язана з земельними поліпшеннями, згідно якого вартість землі визначається як капіталізований чистий дохід, віднесений до землі.

Методичний підхід, якій базується на аналізі ринку купівлі-продажу, ґрунтується на даних пропозицій або фактичного продажу подібних

земельних ділянок, які мають однакову функцію та характер земельних поліпшень, а також спільний район розташування та близькі фізичні характеристики.

Провівши аналіз ринку нерухомості та вивчивши матеріали, що описують об'єкт оцінки, встановлено, що об'єкт найбільш реально представлений на ринку купівлі-продажу, який є достатньо сформованим і прозорим. Тому для визначення ринкової вартості земельної ділянки обрано метод зіставлення цін продажу аналогічних земельних ділянок.

За даним методичним підходом використовується метод порівняння, при якому вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склались на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість [7]:

$$C_{za} = C_a + \sum_{j=1}^m \Delta C_{aj}, \quad (4.1)$$

де C_{za} – скоригована ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки (у гривнях);

C_a – фактична ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки (у гривнях);

ΔC_{aj} – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу a -ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j -м фактором порівняння;

m – кількість факторів оцінки.

Визначення вартості земельної ділянки передбачає застосування одного або кількох методів оцінки відповідно до обраного методичного підходу.

При використанні підходу на основі зіставлення цін продажу аналогічних земельних ділянок застосовуються метод попарного порівняння або метод статистичного аналізу ринку. Вартість об'єкта визначається на основі цін раніше проданих подібних ділянок із урахуванням відмінностей у характеристиках угоди та властивостях земельних ділянок, що впливають на їх ринкову цінність.

У разі застосування підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, використовуються інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти (метод зисків).

Інвестиційний метод передбачає визначення вартості землі як капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду.

Метод капіталізації земельної ренти полягає у визначенні вартості земельної ділянки через капіталізацію доходів, які власник або користувач отримує від її використання, відмінного від оренди. Цей метод застосовується як при прямій, так і при непрямій капіталізації очікуваних доходів.

Якщо застосовується підхід на основі зіставлення цін продажу аналогічних земельних ділянок у поєднанні з підходом, що враховує витрати на поліпшення, використовуються економічний метод або метод співвіднесення.

- Економічний метод визначає вартість землі як різницю між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки та витратами на поліпшення з урахуванням прибутку інвестора.
- Метод співвіднесення (перенесення) визначає вартість землі як частку у загальній вартості поліпшеної ділянки.

При використанні підходу на основі капіталізації чистого операційного або рентного доходу у поєднанні з витратами на поліпшення застосовуються метод залишку для землі або метод розподілення доходу.

- Метод залишку визначає вартість землі як різницю між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного (або рентного) доходу з поліпшеної ділянки та вартістю її поліпшень.
- Метод розподілення доходу визначає вартість землі як капіталізовану різницю між чистим операційним доходом від орендованої поліпшеної ділянки та очікуваним доходом на вкладений у поліпшення капітал.

Очікуваний дохід від поліпшень обчислюється як добуток їх вартості та ставки капіталізації для поліпшень.

Метод розвитку (можливого використання) комбінує всі три підходи: вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання та дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Остаточне визначення вартості об'єкта оцінки формується на основі порівняльного аналізу отриманих результатів та актуальних ринкових даних.

4.2. Метод зіставлення цін продажу

Для визначення вартості земельної ділянки застосовувався метод зіставлення цін продажу.

За цим методичним підходом оцінка здійснюється на основі ринкових цін продажу подібних земельних ділянок. Вартість оцінюваної ділянки формується шляхом внесення коригувань до цін аналогічних об'єктів, які враховують відмінності у характеристиках ділянок та умовах угод, що впливають на їхню ринкову вартість.

Розмір коригувань визначається шляхом попарного порівняння або за допомогою статистичного аналізу ринкових даних. Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою (4.1).

Підхід, заснований на зіставленні цін продажу аналогічних земельних ділянок, застосовується за наявності розвинутого та активного ринку землі, коли інформація про продажі об'єктів оцінки є достатньою, доступною та надійною. Цей підхід базується на принципі заміщення: раціональний покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж коштуватиме інша ділянка з аналогічними корисними характеристиками.

Як інформаційна база щодо цін продажу та пропозицій на земельні ділянки для будівництва комерційних об'єктів у місті Васильків були використані дані інформаційних видань, рекламно-інформаційних тижневиків та Інтернет-ресурсів за період березень – вересень 2024 року.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне, моданне, або середнє значення отриманих результатів.

За основу визначення 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, яка оцінюється.

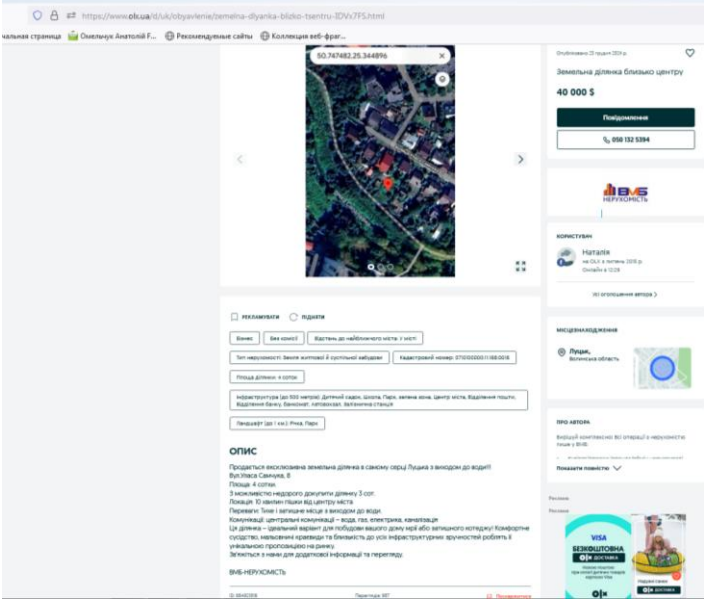
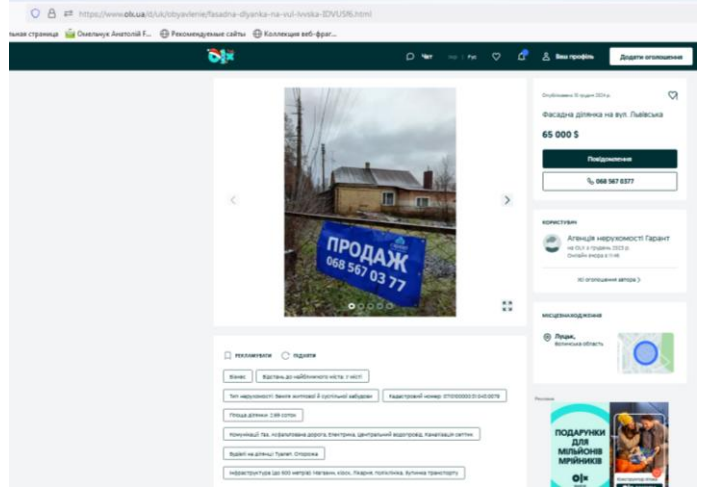
Як аналог було взято шість земельних ділянок, подібних до оцінюваної, що пропонуються для продажу Волинськими агентствами нерухомості (таблиця 4.1).

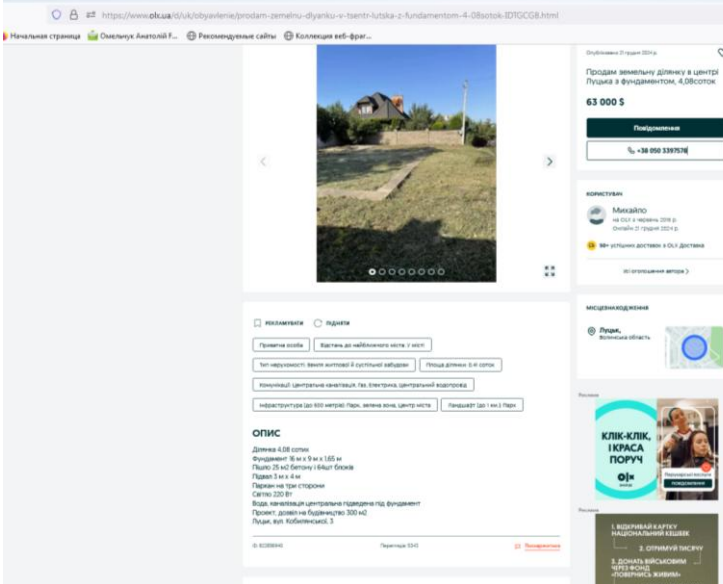
4.3. Величини поправок при розрахунку вартості

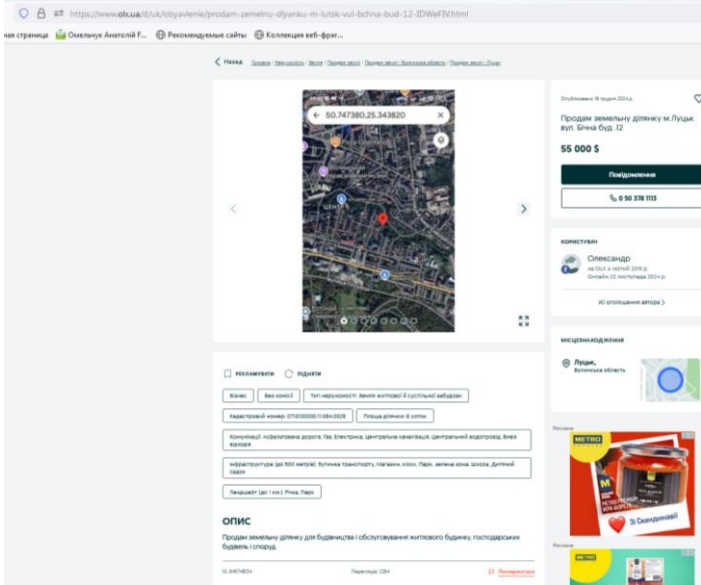
Відмінності між обраними подібними ділянками і оцінюваним об'єктом враховуються в таблиці коригувань у вигляді поправки в ціні:

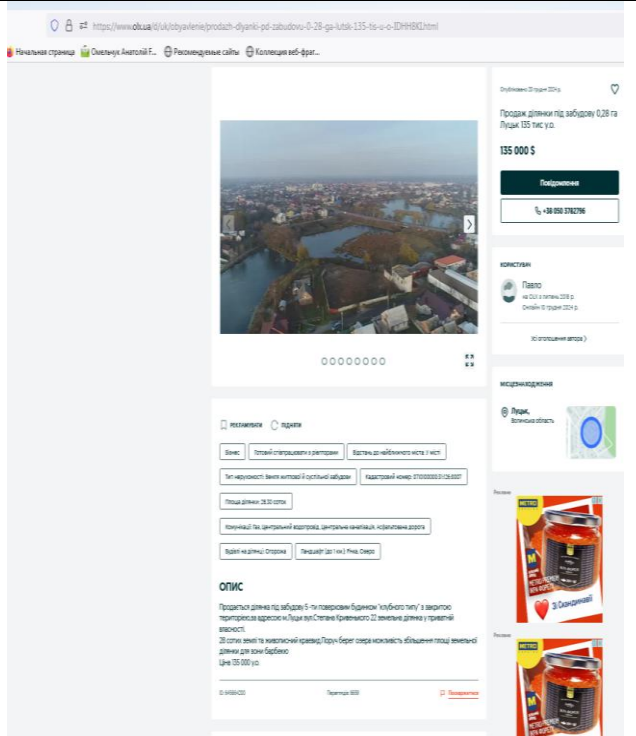
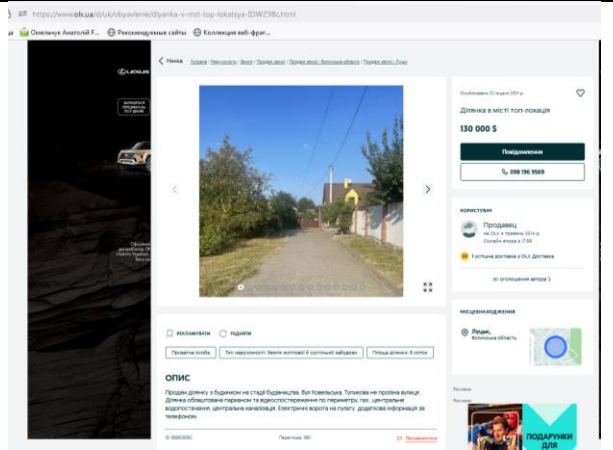
1. Поправка на статус населеного пункту (відповідно до рівня інвестиційної привабливості населеного пункту, кількості населення, та статусу населеного пункту). Оскільки об'єкт оцінки розташований в серединній частині міста Луцьк (місцезнаходження земельної ділянки в населеному пункті районного значення при автомобільних шляхах загального користування (з можливістю побудувати об'єкти придорожного сервісу)), то коригування становитиме 0%.

Таблиця 4.1. Характеристики подібних земельних ділянок

Характеристики	Пропозиція №1 Волинська область, місто Луцьк, вулиця Уласа Самчука,8	
Вартість пропозиції (дол.США.)	1.3.1. 40 00	
Площа земельної ділянки (кв.м.)	400,00	
Цільове призначення	ОЖБ	
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	-	
Наявність поліпшень	-	
Джерело інформації	Інтернет-сайт https://www.olx.ua/d/uk/ob-yavlenie/zemelna-dlyanka-blizko-tsentru-IDVx7FS.html тел. 0501325394	
Характеристики	Пропозиція №2 Волинська область, місто Луцьк, вулиця Львівська	
Вартість пропозиції (дол.США)	65000,00	
Площа земельної ділянки (кв.м.)	269,00	
Цільове призначення	ОЖБ	
Забезпеченість ділянки інженерними	-	

мережами		
Наявність поліпшень	+	
Джерело інформації	Інтернет-сайт https://www.olx.ua/d/u/k/obyavlenie/fasadna-dlyanka-na-vul-lvvska-IDVUSf6.html тел. 0993620886	
Характеристики	Пропозиція №3 Волинська область, місто Луцьк, вулиця Кобилянської, 3	
Вартість пропозиції (дол.США)	63000,00	
Площа земельної ділянки (кв.м.)	408,00	
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	-	
Наявність поліпшень	+	
Джерело інформації	Інтернет-сайт https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-zemelnu-dlyanku-v-tsentr-lutska-z-fundamentom-4-0bustok-IDTGG8.html	

	08sotok-IDTGCG8.html тел. 0997023236	
Характеристики	Пропозиція №4 Волинська область, місто Луцьк, вулиця Бічна, будинок 12	
Вартість пропозиції (дол.США)	55 000,00	
Площа земельної ділянки (кв.м.)	600,00	
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	Комунікації поруч	
Наявність поліпшень	-	
Джерело інформації	Інтернет-сайт https://www.olx.ua/d/uk/ob-yavlenie/prodam-zemelnu-dlyanku-m-lutsk-vul-bchna-bud-12-IDWeFIV.html тел. 0503781113	
Характеристики	Пропозиція №5 Волинська область, місто Луцьк, вулиця Степана Кривенького, будинок 22	
Вартість	135000,00дол.США	

пропозиції (дол.США)		
Площа земельної ділянки (кв.м.)	2800,00	
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	Комунікації поруч	
Наявність поліпшень	-	
Джерело інформації	Інтернет-сайт https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-dlyanki-pd-zabudovu-0-28-ga-lutsk-135-tis-ua-IDHH8KI.html	
Характеристики	Пропозиція №6 Волинська область, місто Луцьк, вулиця Степана Кривенького, будинок 22	
Вартість пропозиції (дол.США)	130 000,00дол.США	
Площа земельної ділянки (кв.м.)	800,00	
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	Комунікації поруч	
Наявність поліпшень	-	
Джерело інформації	Інтернет-сайт https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/dlyanka	

	-v-mst-top-lokatsya-IDWZ9Bc.html	
--	--	--

2. Поправка на урахування умов ринку (за період експозиції об'єктів аналогів різких коливань в ціновому діапазоні на ринку комерційної землі Волинської області не відбувалося), коригування не проводилося.
3. Поправка на правове відношення до земельної ділянки (зміст прав володіння, користування, розвитку, розпорядження земельною ділянкою та наявність правових обтяжень та сервітутів). Оскільки правове відношення до земельної ділянки подібне у всіх ділянок, відмінності між обраними «об'єктами-аналогами» і оцінюваним об'єктом ми не враховували.
4. Поправка цільове призначення (цільове призначення оцінюваної земельної ділянки та об'єктів-аналогів є комерційне), коригування не проводилося.
5. Поправка на умови продажу (продаж земельних ділянок вільний - умови типові; вимушений чи ліквідаційний продаж; або продаж при позбавленні власника права викупу застави та ін.). Умови продажу ділянок типові, тому ця поправка нами не враховувалась.
6. Поправка на дату продажу (різниця в часі між операціями з продажу, що відображує зміну ринкових умов - рівень інфляції, взаємодія попиту-пропозиції, активність ринку тощо).
7. Поправка на місцеположення в регіоні – коригування на місце розташування враховує різницю у вартості аналогічних об'єктів нерухомості, що виникає внаслідок різної інвестиційної привабливості, виходячи з місця розташування. Оскільки місце

знаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів, то маємо коефіцієнт 1,04–1,20.

8. Поправка на місцезнаходження відносно автомагістралей – особливості локального розташування (оточуюча інфраструктура, місцезнаходження по відношенню до автомагістралей, оточення та ін.), підвищує її вартість, в нашому випадку об'єкти порівняння, розташовані на різних магістралях з відмінною кількістю прохідності автотранспорту, то маємо коефіцієнт 1,05–1,20.
9. Коригування на торг – по опитуваннях фахівців провідних агентств нерухомості дисконт трансакцій (зниження вартості в процесі торгу) для земельних ділянок на сьогоднішній момент може складати 5 - 20%, зважаючи на розташування земельної ділянки приймаємо коригування -10%.
10. Поправка на інженерно-інфраструктурні фактори – до оцінюваної ділянки комунікації підведені (електропостачання, водопостачання, каналізація, газопостачання). Земельні ділянки аналоги, що примикає до вулиць без твердого покриття (коефіцієнт 0,90-0,95), Земельні ділянки аналоги не забезпечені централізованим газопостачанням (коефіцієнт 0,90-0,95).

Результатом застосування цього методичного підходу є визначення ринкової вартості земельної ділянки через трансформацію цін продажу аналогічних земельних ділянок у вартість оцінюваного об'єкта.

З досвіду роботи агентств по нерухомості Волинської області, що займаються питаннями купівлі-продажу земельних ділянок, інформації наданої в інформаційних джерелах і т.д., відомо, що статус НП - відповідно до рівня інвестиційної привабливості НП, кількості населення (статусу НП) визначаються наступні коригування. Згідно таблиці 4.3. Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів 27.01.2006 N 18/15/21/11 місцезнаходження земельної ділянки в

населеному пункті обласного значення, оскільки об'єкт оцінки розташований в центральній частині міста Луцька, проведемо коригування на відмінність в розташуванні ОП:

Табл. 4.3. Коригувальна відмінність в розташуванні

Об'єкти	ОО	ОП №1	ОП №2	ОП №3	ОП №4	ОП №5
Місцезнаходження в населеному пункті	центра льна зона міста Луцька	примі ська зона міста Луцька	перифе рійна зона міста Луцька	серединна зона міста Луцька	примі ська зона міста Луцька	серединна зона міста Луцька
Коригування		+10%	+10%	+5%	+10%	+5%

- **урахування умов ринку** – за період експозиції об'єктів аналогів різких коливань в ціновому діапазоні на ринку комерційної землі Волинської області, міста Луцька не відбувалося, коригування не проводилося.

- **цільове призначення** - цільове призначення оцінюваної земельної ділянки – комерційне, об'єкти аналогів – комерційне, коригування не проводилося.

- **місцезнаходження відносно автомагістралей** - особливості локального розташування (оточуюча інфраструктура, місцезнаходження по відношенню до автомагістралей, оточення та ін.), підвищує її вартість, в нашому випадку об'єкти порівняння, розташовані на різних магістралях з відмінною кількістю прохідності автотранспорту. Згідно таблиці 4.4. Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів 27.01.2006 N 18/15/21/11 локальні коефіцієнти коригування на інженерно інфраструктурні фактори складають: Згідно «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського

призначення та населених пунктів, затверджено Наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 N 18/15/21/11»

• Таблиця 4.4. Локальні коефіцієнти на місце розташування земельної ділянки в межах економіко планувальної зони

Рентоутворюючі фактори	Назва локальних коефіцієнтів	Значення коефіцієнта
Функціонально-планувальні фактори	Місце знаходження земельної ділянки: В зоні магістралей підвищеного місто формувального значення	1,05-1,20

• **коригування на торг** - по опитуваннях фахівців провідних агентств нерухомості дисконт трансакцій (зниження вартості в процесі торгу) для земельних ділянок на сьогоднішній момент може складати 5 - 20%, зважаючи на розташування земельної ділянки приймаємо коригування -20%.

• **інженерно-інфраструктурні фактори** – до оцінюваної ділянки комунікації підведені (електропостачання, водопостачання, каналізація, газопостачання). Згідно таблиці 4.5. Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів 27.01.2006 N 18/15/21/11 локальні коефіцієнти коригування на інженерно інфраструктурні фактори складають: Згідно «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджено Наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 N 18/15/21/11»

• Таблиця 4.5. Локальні коефіцієнти на місце розташування земельної ділянки в межах економіко планувальної зони

Рентоутворюючі фактори	Назва локальних коефіцієнтів	Значення коефіцієнта
Інженерно-інфраструктурні фактори	Земельна ділянка, що примикає до вулиць без твердого покриття	0,90-0,95
	Не забезпечена централізованим	0,90-0,95

	газопостачання	
--	----------------	--

• **інженерно-геологічні фактори** – ділянка рівнинна, конфігурація - наближена до прямокутної. Згідно таблиці 4.6. Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів 27.01.2006 N 18/15/21/11 локальні коефіцієнти коригування на інженерно-інфраструктурні фактори складають: Згідно «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджено Наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 N 18/15/21/11»

• Таблиця 4.6. Локальні коефіцієнти на місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони

Рентоутворюючі фактори	Назва локальних коефіцієнтів	Значення коефіцієнта
Інженерно-геологічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки у межах території, що має схил поверхні понад 20%	0,85-0,90

• **Аналіз цін на об'єкти порівняння виявив залежність ціни від площі об'єктів порівняння.** В практиці оцінки застосовується емпірична формула залежності ринкової вартості від площі об'єкту:

$$\Delta Ц_{пр} = ((So_{пор.}/So_{оц})^{0.1} - 1) * 100$$

▪ де $\Delta Ц_{пр}$ – розмір поправки в % до ціни продажу об'єкта порівняння в залежності від його площі, %

▪ $So_{пор.}$ – площа об'єкту порівняння, м²,

▪ $So_{оц.}$ – площа об'єкту оцінки, м²

При проведенні коригування вартості аналогу до вартості об'єкту оцінки в залежності від площі застосовуємо наступні поправки:

• Об'єкт-аналог № 1 - $((1000/532,0)^{0.1} - 1) \times 100 = +7\%$.

• Об'єкт-аналог № 2 - $((7200/532,0)^{0.1} - 1) \times 100 = +30\%$.

• Об'єкт-аналог № 3 - $((1000/532,0)^{0.1} - 1) \times 100 = +7\%$.

• Об'єкт-аналог № 4 - $((5500/532,0)^{0.1} - 1) \times 100 = +26\%$.

• Об'єкт-аналог № 5 - $((1900/532,0)^{0.1} - 1) \times 100 = +14\%$.

• **Наявність земельних поліпшень** – при розрахунку вартості з.д. приймаємо її умовно вільною від земельних поліпшень.

• **Наявність обтяжень, обмежень, сервітутів** – інформація відсутня.

Відповідно до п. 34 «Національного стандарту №1»: «Об'єкт оцінки у разі його застави оцінюється за ринковою вартістю без включення до неї суми податку на додану вартість».

Згідно Податкового кодексу України. Стаття 197. Операції, звільнені від оподаткування:

197.1.21. постачання (продажу, передачі) земельних ділянок, земельних часток (паїв), крім тих, що розміщені під об'єктами нерухомого майна та включаються до їх вартості відповідно до законодавства (з урахуванням положень абзацу першого підпункту 197.1.13 пункту 197.1 статті 197 Податкового кодексу) – в випадку об'єкта оцінки ПДВ не виникає.

Розрахунок вартості 1 кв. м. ділянки наведено в таблиці 4.7.:

Таблиця 4.7. Розрахунок вартості 1 кв. м.

Параметри порівняння	Об'єкт оцінки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Вартість пропозиції		\$98 000	\$612 000	\$110 000	\$550 000	\$220 000
Вартість пропозиції 0,01 га, з ПДВ		\$9 800	\$8 500	\$11 000	\$10 000	\$11 579
Коригування на торг		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Відкоригована вартість 0,01 га		\$7 840	\$6 800	\$8 800	\$8 000	\$9 263
Загальна площа земельної ділянки (0,01 га)	5,32	10,00	72,00	10,00	55,00	19,00
Коригування на площу (Sa/So)0,1		1,07	1,30	1,07	1,26	1,14
Відкоригована вартість 0,01 га		\$8 351	\$8 824	\$9 373	\$10 105	\$10 521
Місцерозташування	Волинська область, місто Луцьк, вулиця Богдана Хмельницького, 28 (центральна зона)	Волинська область, місто Луцьк, село Липини, вулиця Шкільна, 256 (приміська зона)	Волинська область, місто Луцьк, вулиця Ковельська, 179 (периферійна частина міста Луцька)	Волинська область, місто Луцьк, вулиця Конякіна, 14в (серединна частина міста Луцька)	Волинська область, місто Луцьк, село Липини (приміська зона)	Волинська область, місто Луцьк, вулиця Рівненська (серединна частина міста Луцька)
Коригування на місцерозташування		1,10	1,10	1,05	1,10	1,05
Відкоригована вартість 0,01 га		\$9 186	\$9 706	\$9 842	\$11 115	\$11 047
Правовий статус земельної ділянки	власність	власність	власність	власність	власність	власність
Коригування на правовий статус		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Відкоригована вартість 0,01 га		\$9 186	\$9 706	\$9 842	\$11 115	\$11 047
Цільове призначення земельної ділянки	під комерційну забудову	під комерційну забудову	під комерційну забудову	під комерційну забудову	під комерційну забудову	під комерційну забудову
Коригування на призначення		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Відкоригована вартість 0,01 га		\$9 186	\$9 706	\$9 842	\$11 115	\$11 047
Форма ділянки	правильн а	правильн а	правильна	правильн а	правиль на	правиль на
Коригування на форму та ландшафт		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Відкоригована вартість 0,01 га		\$9 186	\$9 706	\$9 842	\$11 115	\$11 047
Наявність інженерних забезпечень	наявні	наявні	наявні	наявні	наявні	наявні
Коригування на інж.забезпечення		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Відкоригована вартість 0,01 га		\$9 186	\$9 706	\$9 842	\$11 115	\$11 047
Впорядкованість ділянки	грунтова дорога	грунтова дорога	грунтова дорога	грунтова дорога	грунтова дорога	грунтова дорога
Коригування на впорядкованість		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Відкоригована вартість 0,01 га		\$9 186	\$9 706	\$9 842	\$11 115	\$11 047
Наявність обмежень що несуть за собою додаткові витрати	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
Коригування на наявність обмежень що несуть за собою додаткові витрати		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Відкоригована вартість 0,01 га		\$9 186	\$9 706	\$9 842	\$11 115	\$11 047
Додаткові переваги	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
Коригування на додаткові переваги		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Відкоригована вартість 0,01 га		\$9 186	\$9 706	\$9 842	\$11 115	\$11 047
Медіанна вартість 0,01 га, без ПДВ		\$9 842		413 273,00 грн.		
Ринкова вартість без ПДВ		\$52 359,00		2 198 600,00 грн.		
Курс НБУ грн/1дол.США станом на	24.12.202 4	41,9910грн.				

Остаточна вартість земельної ділянки, що оцінюється, встановлюється після аналізу розбіжностей у ціні одного квадратного метру ділянок аналогів та внесення відповідних поправок як медіанне значення отриманих результатів (середнє значення ранжованого ряду), або модальне (найбільш поширене значення), або перевага може надаватися відкоригованій ціні

земельної ділянки-аналога, який потребує найменшу поправку (ігноруючи знаки плюс і мінус).

Курс на дату оцінки 1 дол. США = 41,9910грн.

Отже, вартість земельної ділянки становить:

Ринкова вартість 1 кв.м./грн. - 4132,75

Ринкова вартість, грн. (з заокругленням до сотень) - 2 198 600,00грн. (Два мільйони сто дев'яносто вісім тисяч шістсот гривень 00 копійок), без урахування ПДВ.

4.4. Узагальнення результатів оцінки

В результаті магістерського дослідження була проведена незалежна оцінка земельної ділянки площею 0,0532га (кадастровий номер 0710100000:11:093:0011), для будівництва та обслуговування адміністративного приміщення, що розташована за адресою: Волинська область, місто Луцьк, вулиця Богдана Хмельницького, 28.

Виходячи з мети оцінки, що спрямована на визначення вартості земельної ділянки для встановлення ціни її продажу, була використана, як це передбачено Земельним кодексом України, експертна грошова оцінка. Відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року №1531, та «Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженого наказом Держкомзему України від 09.01.03 р. №2 та зареєстрованого Міністерством юстиції України 23.05.03 р. за №396/7717, був застосований методичний підхід: зіставлення цін пропозицій до продажу подібних земельних ділянок, який включає метод порівняння.

При методичному підході, що ґрунтується на зіставленні цін пропозицій до продажу подібних земельних ділянок, використовувалися ціни пропозицій, що пропонувались у Волинській області протягом 2024 року стосовно тих

земельних ділянок, які за цільовим призначенням та факторами, що впливають на їх вартість, у достатній мірі співпадають з ділянкою, що оцінюється. Відповідно до зазначених передумов Оцінювачем отримано наступне значення вартості об'єкта оцінки - земельної ділянки площею 0,0532га (кадастровий номер 0710100000:11:093:0011), для будівництва та обслуговування адміністративного приміщення, що розташована за адресою: Волинська область, місто Луцьк, вулиця Богдана Хмельницького, 28:

2 198 600,00грн. (Два мільйони сто дев'яносто вісім тисяч шістсот гривень 00 копійок), без урахування ПДВ.

Визначення вартості земельної ділянки за методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, базується на принципах ринкової кон'юнктури, найбільш ефективного використання, очікуваних змін та доданої прибутковості землі, враховують індивідуальні характеристики земельної ділянки та економічну ситуацію, що склалась на момент оцінки в даному районі. Тобто, всі прогнози, які зроблені в звіті, базуються на існуючій ситуації ринку землі.

Вартість ділянки, отримана даним методичним підходом, в повній мірі відповідає дійсним ринковим цінам, які склались на земельні ділянки в даному районі з аналогічним функціональним призначенням. Це говорить про те, що розрахунки оцінювачем були виконані досить коректно. Спираючись на аналіз даних про об'єкт оцінки, її фізичні характеристики, правовий стан, особливості місце розташування та використання, а також враховуючи проведений аналіз дійсної економічної ситуації та кон'юнктури ринку нерухомості, що склалася у Волинській області, Оцінювач прийшов до висновку, що ціну продажу відображає ринкова вартість, отримана методом порівняння (методичний підхід – зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок), яка на дату оцінки – 24 грудня 2024року – становить: 2 198 600,00грн. (Два мільйони сто дев'яносто вісім тисяч шістсот гривень 00 копійок), без урахування ПДВ.

ВИСНОВКИ

Запровадження приватної власності на землю й майно, формування правового регулювання ринку нерухомості, а також трансформації ринкових відносин у національних економіках стали ключовими чинниками становлення інституту оцінки майна.

Теоретичною основою процесу оцінки виступає теорія вартості, на якій базуються основні принципи та методи визначення вартості майна. У світовій практиці та відповідно до чинного законодавства виділяють три основні методичні підходи до оцінки вартості підприємств і нерухомості: витратний, дохідний та порівняльний (метод аналогів продажу).

Незважаючи на те, що оцінювач має право самостійно обирати один або кілька підходів, його висновки ґрунтуються на порівняльній інформації, характерній для всіх сегментів ринку.

У практичній частині даної магістерської роботи здійснено незалежну оцінку ринкової вартості земельної ділянки, призначеної для будівництва та обслуговування адміністративної будівлі, розташованої в центральній частині міста Луцька.

На основі аналізу технічного стану об'єкта, його функціонального призначення, особливостей місця розташування та можливості застосування трьох класичних підходів до оцінки активів було сформульовано такі висновки:

- Практика оцінювання нерухомості в Україні передбачає застосування різних методів шляхом поелементного визначення вартості об'єкта, що полягає у розподілі його на окремі складові (зазвичай земельну ділянку та розміщений на ній майновий комплекс). Кожен елемент оцінюється окремо, після чого шляхом узагальнення визначається загальна вартість нерухомості. Проведення такої оцінки повинно відповідати вимогам міжнародних і національних стандартів. Узагальнення

теоретичних напрацювань і практичного досвіду фахівців різних країн дає змогу трактувати поняття «експертна грошова оцінка об'єктів нерухомості» як процес визначення вартості, максимально наближеної до ймовірної ціни продажу об'єкта або прав на нього на дату оцінки чи в перспективі, за умови добровільних, поінформованих та економічно виважених дій сторін угоди;

- Витратний підхід, що базується на принципі заміщення або відтворення об'єкта з урахуванням фізичного зносу, дає змогу отримати прийнятні результати оцінки ринкової вартості відповідно до принципу найбільш ефективного використання. Водночас результати, отримані за цим підходом, можуть мати вищий рівень похибки порівняно з порівняльним підходом, який спирається на дані сформованого ринку продажу земельних ділянок та забудови;
- Дохідний підхід передбачає врахування поточних і майбутніх вигод від використання об'єкта оцінки. Його перевагою є безпосередня орієнтація на потенціал отримання доходів протягом усього періоду володіння майном;
- Порівняльний підхід ґрунтується на принципах заміщення, а також співвідношення попиту і пропозиції. На дату проведення оцінки ринок подібних об'єктів є достатньо насиченим, що дозволяє здійснити аналіз цінових пропозицій та отримати найбільш обґрунтований результат;
- Саме порівняльний підхід забезпечує найточніше відображення ринкової вартості об'єкта оцінки;
- Ринкова вартість земельної ділянки площею 0,0532 га (кадастровий номер 0710100000:11:093:0011), призначеної для будівництва та обслуговування адміністративної будівлі та

розташованої за адресою: Волинська область, м. Луцьк, вул. Богдана Хмельницького, 28, становить 2 198 600,00 грн (два мільйони сто дев'яносто вісім тисяч шістсот гривень 00 копійок) без урахування податку на додану вартість;

- Матеріали магістерської роботи можуть бути використані при проведенні експертної оцінки аналогічних земельних ділянок у процесі їх викупу фізичними та юридичними особами, а також для визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості з метою їх передачі в заставу як забезпечення кредитних зобов'язань.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

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

11. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. К.: ПРІНТ-ЕКСПРЕСБ, 2004. 296с.
12. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Національний стандарт №1 затверджений постановою КМУ від 10 вересня 2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>
13. Закон України "Про землеустрій" [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/858-15/ed20101008>
14. Закон України "Про оцінку земель" [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
15. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
16. Земельний кодекс України. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
17. Калінеску Т. В., Романовська Ю. А., Кирилов О. Д. Оцінювання майна: навч. посіб. Київ : Центр учбової літератури, 2012. 312 с.
18. Кірічек Ю. О. Оцінка земель : навч. посіб. Дніпропетровськ : Літограф, 2016. 454 с.
19. Кобзан С. М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки : монографія. Київ : ЮрінкомІнтер, 2019. 212 с.
20. Кучеренко В. Р. Оцінка та управління нерухомістю : навч. посіб. Одеса : Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
21. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>

22. Наші розцінки на ремонт квартир в Києві за видами робіт [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://avr-comfort.com.ua/repair-design/repair-flat/repair-price.html>
23. Оцінка нерухомого майна: Національний стандарт № 2 затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>
24. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник /В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина,, В. О. Улибіна. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
25. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості : навч. посіб. Друге видання, перероблене і доповнене. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2016. 300 с.
26. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 9 січня 2003 р. № 2. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text>
27. Ремонт та оздоблення квартир [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://stef-stroj.com.ua/remont-kvartyr/>
28. Стандарт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 "Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків". [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0021662-09#Text>
29. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>