

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

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

На правах рукопису

ПАТЕЙЧУК ЮРІЙ МИХАЙЛОВИЧ

**МЕТОДИКА ОЦІНКИ
ТА ОБГРУНТУВАННЯ ПІДХОДІВ
ДО ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ
ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**

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

Науковий керівник:
Уль Анна Володимирівна
доктор технічних наук, професор

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

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

ЛУЦЬК - 2025

Анотація

Патейчук Ю. М. Методика оцінки та обґрунтування підходів до визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості. Кваліфікаційна робота на правах рукопису. ВНУ імені Лесі Українки, МОН України, Луцьк, 2025. 75 с.

Метою даної кваліфікаційної роботи є визначення ринкової вартості земельної ділянки площею 3,9000 га (кадастровий номер 2322183500:12:001:0021), розташованої за межами населеного пункту на території Долинської сільської ради Запорізького району Запорізької області, з урахуванням її потенційного використання для будівництва та експлуатації багатофункціонального торгівельно-культурного комплексу.

У роботі проаналізовано нормативно-правове регулювання оціночної діяльності, зокрема Національні стандарти оцінки №1 та №2, а також розкрито принципи експертної грошової оцінки земельних ділянок. Для визначення вартості використано методику факторного аналізу з урахуванням фізичних характеристик земельної ділянки, інженерно-технічного забезпечення, правових обмежень, місцезнаходження та ринкових умов. Визначено також ліквідаційну вартість ділянки, що дозволяє обґрунтувати її цільове призначення та сформувати об'єктивну ринкову вартість та ефективно спланувати її подальше використання.

Ключові слова: *земельна ділянка, експертна оцінка, ринкова вартість, багатофункціональний комплекс, факторний аналіз, регіональні особливості.*

Annotation

Pateychuk Yu. M. *Methodology for assessing and reasoning approaches to determining the market value of real estate objects. Qualification Paper (manuscript).* Lesya Ukrainka Volyn National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Lutsk, 2025. 75 p.

The purpose of this qualification paper is to determine the market value of a land plot with an area of 3.9000 ha (cadastral number 2322183500:12:001:0021), located outside the settlement boundaries within the Dolynska Village Council of Zaporizhzhia District, Zaporizhzhia Oblast, considering its potential use for the construction and operation of a multifunctional trade and cultural complex.

The study analyzes the regulatory and legal framework for valuation activities, including National Valuation Standards No. 1 and No. 2, and explains the principles of expert monetary valuation of land plots. The valuation methodology is based on factor analysis, taking into account the land plot's physical characteristics, engineering and technical infrastructure, legal restrictions, location, and market conditions. The liquidation value of the land plot has also been determined, which makes it possible to justify its intended purpose, establish an objective market value, and effectively plan its further use.

Keywords: *land plot, expert valuation, market value, multifunctional complex, factor analysis, regional characteristics.*

ЗМІСТ

	Стор.
ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. МЕТА І ЗМІСТ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ	10
1.1. Поняття нерухомості та поділ її на види.....	10
1.2. Земельна ділянка	16
1.3. Оцінка об'єктів нерухомості	19
1.3.1. Нормативно-правова та методична база експертної оцінк	20
1.3.2. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна..	22
1.3.3. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу	24
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ФАКТОРНОГО АНАЛІЗУЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ЕКСПЕРТНІЙ ОЦІНЦІ	33
2.1. Загальна характеристика методики та її компоненти	33
2.2. Групи факторів та їх вплив на вартість земельної ділянки	30
2.3. Локальні умови для оцінки земельної ділянки.....	31
РОЗДІЛ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	33
3.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки	33
3.2. Аналіз найкращого і найбільш ефективного використання об'єкту оцінки	40
3.3. Аналіз ринку об'єктів нерухомості	42
РОЗДІЛ 4. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ.....	44
4.1. Розрахунок вартості земельної ділянки.....	44
4.2. Метод зіставлення цін продажу	50
4.3. Розрахунок вартості	53
4.4. Узгодження результатів оцінки	62
4.5. Визначення ліквідної вартості	64
ВИСНОВКИ	68
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	71

Додатки

75

ВСТУП

Земля виступає фундаментальним і стратегічно значущим ресурсом, а також є початковим елементом об'єктів нерухомості. Інші види нерухомого майна набувають відповідного статусу виключно за наявності постійного, фізично та юридично невід'ємного зв'язку з конкретною земельною ділянкою.

У межах теоретичних підходів до аналізу нерухомості земельний об'єкт може розглядатися як просторове утворення конусоподібної форми, яке охоплює простір від умовного центру планети у напрямку зовнішнього космічного простору.

Земельна ділянка трактується як визначена частина земної поверхні, що має встановлені межі, фіксоване місце розташування та відповідний правовий режим. У процесі експертної грошової оцінки її вартість визначається не лише площею, але й характеристиками вертикального простору — як під поверхнею, так і над нею, що використовується або може бути використаний для реалізації 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.

Земельні ресурси є основою формування нерухомого майна та мають стратегічне значення для соціально-економічного розвитку. Будь-які інші об'єкти визнаються нерухомими лише за умови їх сталого та нерозривного зв'язку з відповідною земельною ділянкою як у фізичному, так і в правовому аспекті.

У теоретичних моделях оцінки нерухомості земельну ділянку доцільно розглядати як просторовий об'єкт об'ємного характеру, що поширюється від умовного центру Землі вгору у напрямку навколоземного простору.

Земельна ділянка являє собою частину земної поверхні з чітко визначеними межами, постійним місцезнаходженням і встановленим правовим статусом. Під час проведення експертної грошової оцінки її вартість формується з урахуванням не лише площі, а й потенціалу використання вертикального простору — як над, так і під поверхнею землі, що має значення для здійснення або планування земельних поліпшень.

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 функціонування багатофункціонального торгівельно-культурного комплексу, площею 3,9000га (кадастровий номер 2322183500:12:001:0021) розташованої за адресою: Запорізька область, Запорізький район, Долинська сільська рада, за межами населеного пункту.

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 33 найменування. Загальний обсяг роботи становить 75 сторінок основного тексту, у тому числі 11 таблиць та 5 рисунків та додатки.

РОЗДІЛ 1

МЕТА І ЗМІСТ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Оцінювання об'єктів нерухомості є одним із ключових інструментів забезпечення інвестиційних і фінансових операцій, який сприяє зниженню рівня ризиків для інвесторів. Воно дає змогу отримати всебічну інформацію про переваги та недоліки об'єкта оцінки, проаналізувати ефективність його використання, структуру минулих, поточних і прогнозованих витрат та доходів, а також визначити потенціал подальшого розвитку. Сукупність цих даних формує інформаційну основу для прийняття обґрунтованих управлінських рішень щодо об'єкта нерухомого майна.

У 2024–2025 роках система визначення вартості нерухомості в Україні зазнала суттєвих змін і набула характеру комплексного багатокритеріального процесу, що не обмежується простими розрахунками. За умов дії воєнного стану, значних міграційних процесів та макроекономічної нестабільності оціночна діяльність перетворилася на важливий елемент забезпечення фінансової стійкості держави, банківської системи та інвестиційної діяльності приватного сектору.

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.

Потреба у залученні професійної оціночної діяльності зумовлена тим, що здійснення будь-яких операцій, пов'язаних із набуттям, відчуженням або обмеженням майнових прав — зокрема купівлею-продажем, даруванням, іпотечним фінансуванням чи спадковими процедурами — вимагає визначення економічно обґрунтованої вартості об'єкта на конкретну дату. Результати проведеної оцінки оформлюються у формі звіту про оцінку майна, який має офіційний характер і юридичну значущість та містить детальний опис застосованих підходів, методів, розрахункових алгоритмів і сформульованих 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 сформувати узагальнене та всеосяжне розуміння об'єкта нерухомого майна [17].

Так, відповідно до норм цивільного права Німеччини до об'єктів нерухомого майна відносяться земельні ділянки разом із їх складовими елементами, об'єкти, що мають міцний зв'язок із ґрунтом, будівлі та інженерні споруди, плоди землі до моменту їх відокремлення, висіяне насіння, а також рослинність і насадження. Аналогічні підходи до визначення нерухомості закріплені у цивільному законодавстві таких країн, як Італія, Японія та Швейцарія.

Французька правова система застосовує більш розширене тлумачення поняття нерухомого майна. До нерухомості за своєю природою вона відносить землю та пов'язані з нею будівлі, врожайні культури, лісові масиви тощо, а за функціональним призначенням — технічне обладнання, механізми, інструменти, сировину, що залучені у виробничий процес, а також сільськогосподарську техніку й тварин. Незважаючи на те, що зазначені об'єкти за своєю сутністю є рухомими, у разі їх включення до складу єдиного господарського комплексу вони набувають статусу нерухомості; при відокремленні від підприємства такі об'єкти знову розглядаються як рухоме майно [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. Разом із тим Цивільний кодекс України зараховує до нерухомого майна також ті об'єкти, які за своїми фізичними характеристиками є рухомими, проте щодо них встановлено обов'язкову державну реєстрацію речових прав. Таке правове віднесення обумовлене значною вартістю зазначених об'єктів та потребою дотримання спеціальної процедури реєстрації, притаманної об'єктам нерухомості.

Під час здійснення оцінки нерухомого майна обов'язковим є використання Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна».

- Відповідно до статті 3 цього нормативно-правового акта об'єкти оцінювання класифікуються на:
 - • земельні ділянки (їх частини), які не мають 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.

Земельні поліпшення розглядаються як результат здійснення певних дій або заходів, унаслідок яких відбувається зміна якісних показників земельної ділянки та зростає або змінюється її ринкова вартість. До цієї категорії належать матеріальні об'єкти, що розміщені в межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без втрати їх споживчої вартості чи зміни функціонального призначення, а також наслідки господарської діяльності або спеціально виконаних робіт, що спричинили трансформацію рельєфу чи умов використання землі.

До земельних поліпшень відносять будівлі, інженерні споруди, передавальні мережі та багаторічні насадження. Поняття «нерухоме майно» передбачає виокремлення двох базових складових залежно від походження об'єктів — природних і штучних. До природних об'єктів належать земельні ділянки, ліси, багаторічні насадження та ділянки надр, які часто об'єднують під терміном «нерухомість 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 житлової нерухомості формується з урахуванням переваг цільової аудиторії та рівня її фінансових можливостей. Водночас ріелторські компанії спираються на дві основні групи чинників: параметри самого житла (площа об'єкта, поверх розташування, висота стель, ціна) та характеристики локації й навколишнього середовища (територіальна зона, район, конкретна вулиця, наближеність до ділових центрів і транспортної інфраструктури). Крім зазначених базових показників, застосовуються й інші класифікаційні підходи, що ґрунтуються на додаткових критеріях і специфічних особливостях об'єктів нерухомості.

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.

Сукупність суспільних зв'язків, що виникають між людьми у процесі володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами, утворює систему земельних відносин. Вони становлять невід'ємну складову загальної системи виробничих відносин, характерної для кожного історичного періоду.

Початковою та водночас обов'язковою передумовою формування земельних відносин виступають соціально-економічні форми землеволодіння і землекористування, які відображають взаємодію соціально-економічних та

виробничих моделей господарювання на землі й знаходять своє практичне втілення.

Другою ключовою умовою існування земельних відносин є обмежений характер земельних ресурсів у просторових межах, що зумовлює необхідність їх ефективного та раціонального використання в установлених і фіксованих обсягах. У зв'язку з цим будь-яка система управління земельними ресурсами передбачає застосування відповідного механізму їх реєстрації. Основною метою земельної реєстрації є формування достовірної та чітко структурованої основи для закріплення прав власності, користування й розпорядження землею. Хоча реєстраційна система переважно орієнтована на захист інтересів окремих власників землі, водночас вона виконує роль інструменту реалізації державної земельної політики та сприяє загальному економічному розвитку країни. Це, у свою чергу, зумовлює потребу у точному визначенні площ і встановленні меж земельних ділянок, призначених для господарської діяльності.

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, які не передані у власність чи користування, належать до державного або комунального земельного запасу. Їх правовий статус зумовлюється віднесенням до відповідної категорії земель і встановленим цільовим призначенням згідно з територіальним зонуванням, при цьому чинне законодавство допускає можливість зміни категорії земельної ділянки. Водночас власник землі у своїй діяльності обмежений вимогами державного регулювання щодо обігу земельних ресурсів.

Особливу роль відіграють землі населених пунктів, насамперед міські території. Значна щільність населення та концентрація виробничого потенціалу надають їм статусу унікального ресурсу. Попри те, що міста займають відносно незначну частину площі України, саме в них проживає понад дві третини населення країни, зосереджено більш як 75 % основних виробничих і промислових фондів, а також близько 95 % фінансово-кредитних і науково-дослідних установ. Така концентрація соціальних, економічних, інформаційних та управлінських зв'язків формує для користувачів міських

земель винятково сприятливі умови для здійснення підприємницької та господарської діяльності. Сукупність цих чинників зумовлює високу привабливість міст, особливо великих, із їх розвиненим 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 грошова оцінка землі є показником, що відображає вартість земельної ділянки з урахуванням її якісних характеристик і місця розташування, виходячи з можливого доходу від її використання. Визначення нормативної ціни землі здійснюється з метою економічного регулювання земельних відносин у випадках передачі земель у приватну власність, запровадження колективної чи пайової форми володіння, оформлення спадщини, дарування, а також під час отримання банківських кредитів під заставу земельних ділянок. Земельні ділянки в межах міст і населених пунктів, що призначені для забудови, підлягають продажу за ціною, яка не може бути нижчою за нормативну та не повинна перевищувати її більш ніж утричі.

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 діяльності та відображає обґрунтоване судження незалежного експерта щодо ринкової вартості відповідного об'єкта. Датою оцінки вважається момент часу, станом на який проводяться всі необхідні процедури визначення вартості майна.

Процес оцінювання об'єктів власності полягає у системному визначенні їх грошової вартості з урахуванням фактичного та потенційного доходу, який об'єкт здатний генерувати на конкретному ринку в певний часовий період.

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 нормативно-правовим актом, який на сьогодні регулює оцінку майна та майнових прав в Україні, є Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», ухвалений у 2001 році. Разом із тим варто зауважити, що ще до прийняття цього закону в державі існували окремі законодавчі норми, які дозволяли здійснювати оцінку майна. Так, у процесі приватизації питання визначення вартості майна регулювалися «Методикою оцінки вартості майна при приватизації» від 22.06.1998 № 1114, яка згодом стала підґрунтям для практичної роботи 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 №4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», затверджений постановою Кабінету Міністрів від 3 жовтня 2007 року № 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.

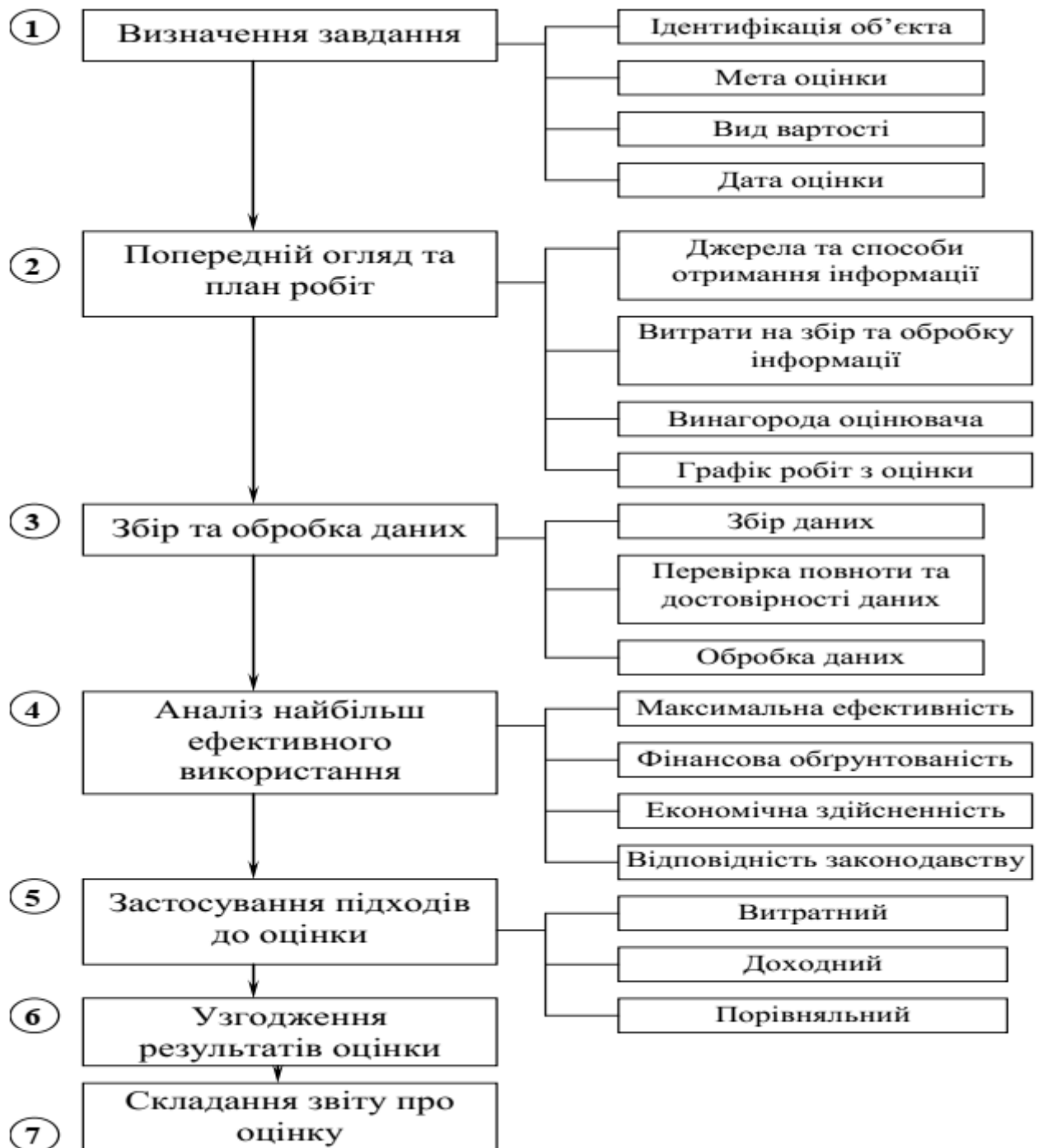


Рис. 1.1. Структура процесу оцінки [8].

Оцінка майна проводиться із застосуванням методів оцінювання, що входять до складу відповідних методичних підходів, або шляхом поєднання кількох підходів і оціночних процедур.

Відповідно до Національного стандарту № 1 у процесі оцінки майна використовуються три базові методичні підходи: витратний (майновий), доходний і порівняльний.

Суть витратного підходу полягає у визначенні поточної вартості відтворення чи заміщення об'єкта оцінки з подальшим урахуванням величини фізичного та морального зносу.

За витратним підходом вартість об'єкта формується на основі витрат, необхідних для його відновлення або заміни, з урахуванням ступеня знецінення, виходячи з припущення, що покупець не заплатить суму, більшу за вартість аналогічного об'єкта з такою самою корисністю. Доходний підхід передбачає визначення вартості майна через приведену вартість очікуваних доходів від його використання, базуючись на тому, що інвестор не вкладатиме кошти, які перевищують прогнозований прибуток. Порівняльний підхід ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних об'єктів на ринку з урахуванням коригувань на відмінності між ними, виходячи з принципу, що покупець не придбає об'єкт за ціною, вищою за ринкову для аналогів [1].

1.3.3. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж

Із-поміж усіх методичних підходів саме порівняльний підхід найчастіше застосовується в умовах розвиненої та відносно стабільної економіки. У наукових джерелах він має різні назви, зокрема метод порівняння продажів, ринковий підхід, метод аналогів та інші. Незалежно від термінології, суть підходу залишається незмінною — вартість майна визначається шляхом порівняння цін нещодавніх продажів подібних об'єктів [2, 8, 18, 19, 26, 28].

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 [10].

Незважаючи на унікальність кожного об'єкта нерухомості, не всі його характеристики мають однаковий вплив на рівень вартості. Під час аналізу об'єктів-аналогів беруть до уваги місцезнаходження, умови фінансування та здійснення угоди, дату продажу, фізичні й економічні параметри, функціональне призначення об'єкта, а також наявність складових вартості, що не пов'язані безпосередньо з нерухомістю. Визначення коригувань здійснюється за допомогою різних методів, зокрема аналізу парних продажів, статистичних і регресійних методик, розрахунку витрат на створення окремих елементів об'єкта або шляхом експертного опитування.

Об'єкти нерухомості класифікують на неосвоєні та освоєні земельні ділянки. Для неосвоєних ділянок основними показниками порівняння є вартість одиниці площі (гектара, сотки чи квадратного метра залежно від типу землі) або ціна ділянки в цілому. Для забудованих земельних ділянок застосовують показники вартості за один квадратний метр загальної чи корисної площі або ціну за об'єкт повністю (квартиру, кімнату, житловий будинок), особливо у випадках стандартизованої забудови. Порівняльний підхід є найбільш результативним за наявності достатнього обсягу інформації 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

Методичні підходи до факторного аналізу земельної ділянки в експертній оцінці

Методика визначення факторів впливу на експертну оцінку земельної ділянки являє собою систематизовану сукупність науково обґрунтованих підходів, правил і алгоритмів, за допомогою яких оцінювач встановлює характеристики земельного об'єкта та визначає ступінь впливу кожного фактора на його ринкову вартість [9; 26]. Застосування даної методики дозволяє комплексно врахувати загальноекономічні, регіональні та локальні умови ринку землі, що особливо важливо для земельних ділянок, розташованих **за межами населених пунктів**.

Основні цілі застосування методики:

- забезпечення об'єктивності та достовірності результатів оцінки;
- уніфікація підходів до визначення вартості земельних ділянок різними експертами;
- забезпечення прозорості та обґрунтованості розрахунків для правових, інвестиційних та контролюючих цілей;
- адаптація методики під специфіку конкретного регіону або типу земельної ділянки [21; 6].

2.1. Загальна характеристика методики та її компоненти

Методика оцінки земельних ділянок передбачає систематичний аналіз факторів, які визначають ринкову вартість об'єкта. Вона включає такі ключові компоненти:

1. Групування факторів, що впливають на вартість:

- **Місцеположення** — віддаленість від міст та основних транспортних магістралей, тип навколишнього землекористування, доступ до інфраструктури;

- **Функціональні характеристики** — цільове призначення, вид дозволеного використання, можливість зміни функціональної категорії;
- **Фізичні та природні умови** — площа, конфігурація ділянки, рельєф, ґрунтові та гідрогеологічні особливості;
- **Інженерно-технічне забезпечення** — наявність електропостачання, водопостачання, газопостачання, можливість підключення до телекомунікацій та дорожньої інфраструктури;
- **Ринкові фактори** — рівень попиту та пропозиції на земельні ділянки, цінові показники продажу аналогів, інвестиційна активність у регіоні;
- **Правові та містобудівні обмеження** — сервітути, охоронні та санітарно-захисні зони, граничні параметри забудови за ДБН [6; 16].

2. **Методи визначення значущості факторів:**

- порівняльний аналіз цін продажу аналогічних земельних ділянок;
- застосування коригувальних коефіцієнтів до ціни аналога;
- бальна система з визначенням питомої ваги факторів;
- застосування статистичних та економетричних моделей, якщо є достатня база даних [7; 21].

3. **Порядок застосування факторів у процесі оцінки:**

- оцінювач спочатку визначає групу факторів, релевантних для конкретного об'єкта;
- кожному фактору присвоюється «вага» або коефіцієнт впливу;
- проводиться порівняння з аналогічними ділянками та коригування вартості з урахуванням факторів;
- результатом є обґрунтована ринкова вартість, придатна для використання у правових та економічних цілях [6; 16].

4. **Джерела інформації:**

- дані Державного земельного кадастру;
- містобудівна документація, генеральні плани територій;
- відкриті ринкові пропозиції продажу земель;

- статистичні дані щодо попиту, пропозиції та цін;
- нормативно-правові документи (Земельний кодекс України, ДБН, КВЦПЗ) [21; 16; 6].

2.2. Групи факторів та їх вплив на вартість земельної ділянки

Для оцінки земельної ділянки експерт враховує шість основних груп факторів, які можна класифікувати наступним чином:

1. **Фактори місцезнаходження.** Для земельних ділянок поза межами населених пунктів Запорізького району критично важливими є:

- **Віддаленість від міста та транспортних магістралей** — ділянки, розташовані ближче до обласного центру або магістралей, мають підвищену вартість на **+20–50 %**;
- **Транспортна доступність** — наявність асфальтованих під'їзних шляхів та можливість цілорічного проїзду — **±10–25 %**;
- **Характер навколишнього землекористування** — сусідство з сільськогосподарськими угіддями, промисловими зонами або рекреаційними територіями може знижувати або підвищувати вартість на **±10–20 %** [26].

2. Правові та містобудівні фактори

- **Цільове призначення земельної ділянки** відповідно до КВЦПЗ;
- **Можливість зміни функціонального використання** — фактор важливий для перспективного розвитку або комерційного використання;
- **Обмеження у використанні земель** — охоронні та санітарно-захисні зони, інженерні коридори, що знижують ринкову цінність на **10–30 %**;
- **Відповідність документації із землеустрою та кадастрових даних** [21; 6].

3. Фізичні та природні фактори:

- **Площа та конфігурація ділянки** — оптимальні розміри для сільськогосподарського або будівельного використання **0,1–0,5 га**; нестандартна форма може знизити вартість на **5–10 %** [2];

- **Рельєф місцевості** — рівнинна поверхня є позитивним фактором, складний рельєф — негативним;
- **Ґрунтово-гідрогеологічні умови** — впливають на можливість забудови та інженерні витрати [21].

4. Інженерно-технічне забезпечення

- **Наявність або можливість підключення до електропостачання, водопостачання, газопостачання** — +5–15 %;
- **Доступ до доріг та транспортної інфраструктури**, можливість облаштування паркування або логістичних під'їздів;
- **Підключення до телекомунікацій та інтернету** підвищує цінність для комерційного використання [21; 6].

5. Ринкові фактори

- **Попит і пропозиція** на земельні ділянки у Запорізькому районі;
- **Цінові показники продажу аналогів** — для порівняльного аналізу;
- **Інвестиційна активність регіону** — відображає потенціал розвитку та перспективу зростання вартості [9; 26].

6. Правові та адміністративні обмеження

- **Сертифікати, арешти, сервітути, обмеження на забудову та використання;**
- **Містобудівні умови** — гранична поверховість, щільність забудови, червоні лінії, обмеження щодо розміщення об'єктів [6].

2.3. Локальні умови для оцінки земельної ділянки

**(Запорізька область, Запорізький район, Долинська сільська рада,
за межами населеного пункту)**

Для конкретної ділянки характерні такі локальні умови та орієнтовні коригування вартості:

Табл. 2.1. Коригування вартості

Фактор	Вплив на вартість, %	Коментар
Розташування за межами населеного пункту	-30...-50	Вартість нижча, ніж у межах міста
Віддаленість від м. Запоріжжя	-10...+20	Залежить від конкретного під'їзду та магістралей
Навколишнє землекористування	-10...+15	Сільськогосподарські угіддя знижують, промислові або рекреаційні території можуть підвищувати
Правові обмеження	-10...-30	Охоронні та санітарні зони, сервітути, обмеження забудови
Інженерне забезпечення	+5...+15	Підключення до електрики, води, газу, інтернету
Форма та площа ділянки	-5...-10	Нестандартна форма, занадто велика або маленька площа
Під'їзні шляхи	±5...+15	Асфальтовані дороги підвищують вартість, ґрунтові знижують

Застосування факторного аналізу та локальних коефіцієнтів дозволяє сформувати **об'єктивну ринкову вартість земельної ділянки** для адміністративних, комерційних чи сільськогосподарських потреб [6; 9; 21; 26]. Методика забезпечує стандартизований підхід, прозорість розрахунків та придатність результатів для правових і інвестиційних цілей.

РОЗДІЛ 3

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Об'єкт оцінки – земельної ділянки для будівництва та функціонування багатофункціонального торгівельно-культурного комплексу, площею 3,9000га (кадастровий номер 2322183500:12:001:0021) розташованої за адресою: Запорізька область, Запорізький район, Долинська сільська рада, за межами населеного пункту.

Рис. 3.1. Кадастровий план земельної ділянки

3.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки

Запорізька область розташована у південно-східній частині України та є одним із важливих економічних і промислових центрів країни. Територія області характеризується наступними особливостями:

- Площа: близько 27 тис. км²;
- Населення: приблизно 1,7 млн осіб;
- Економіка: значний внесок промислового виробництва (металургія, машинобудування, хімічна промисловість), сільське господарство (зернові, олійні культури, тваринництво) та енергетика;
- Рельєф: переважають рівнинні території з окремими підвищеннями, що забезпечує сприятливі умови для сільськогосподарського використання;
- Клімат: помірно континентальний, середньорічна температура +8...+10 °С, річна кількість опадів 400–500 мм [33].

Запорізький район — адміністративно-територіальна одиниця Запорізької області, яка включає території сільських рад та невеликі населені пункти. Основні особливості:

- Розташування: центральна частина області, у безпосередній близькості до м. Запоріжжя;

- Економіка району: переважно сільськогосподарська, присутні промислові об'єкти, логістичні та транспортні коридори;
- Транспортна доступність: район має розвинену мережу автомобільних доріг, підключених до магістралей державного значення;
- Землекористування: велика частина земель використовується під сільськогосподарські угіддя, частина — під промислову та комунальну забудову[33].

Долинська сільська рада — адміністративна одиниця у складі Запорізького району. Характеристика території:

- Розташування: за межами населених пунктів, що впливає на ринкову вартість земель;
- Природні умови: рівнинний рельєф, чорноземні ґрунти, придатні для сільськогосподарського використання;
- Інфраструктура: базова інженерна інфраструктура (електропостачання, водопостачання), обмежена доступність до газопостачання та телекомунікаційних мереж;
- Транспортна доступність: ґрунтові та частково асфальтовані дороги, доступ до основних автомагістралей через сусідні населені пункти;
- Земельний фонд: переважають сільськогосподарські землі, присутні ділянки для будівництва, рекреаційного та промислового використання;
- Населення та соціальна інфраструктура: малонаселена територія, основна частина населення займається сільським господарством; на території сільської ради є школа, амбулаторія та об'єкти соціальної сфери.

Отже, територія Долинської сільської ради характеризується сільськогосподарським призначенням, рівнинним рельєфом, наявністю базової інженерної інфраструктури та обмеженою транспортною доступністю. Ці особливості є важливими для експертної оцінки земельних ділянок,

оскільки вони визначають локальні коригувальні коефіцієнти вартості та перспективи використання земель[32].

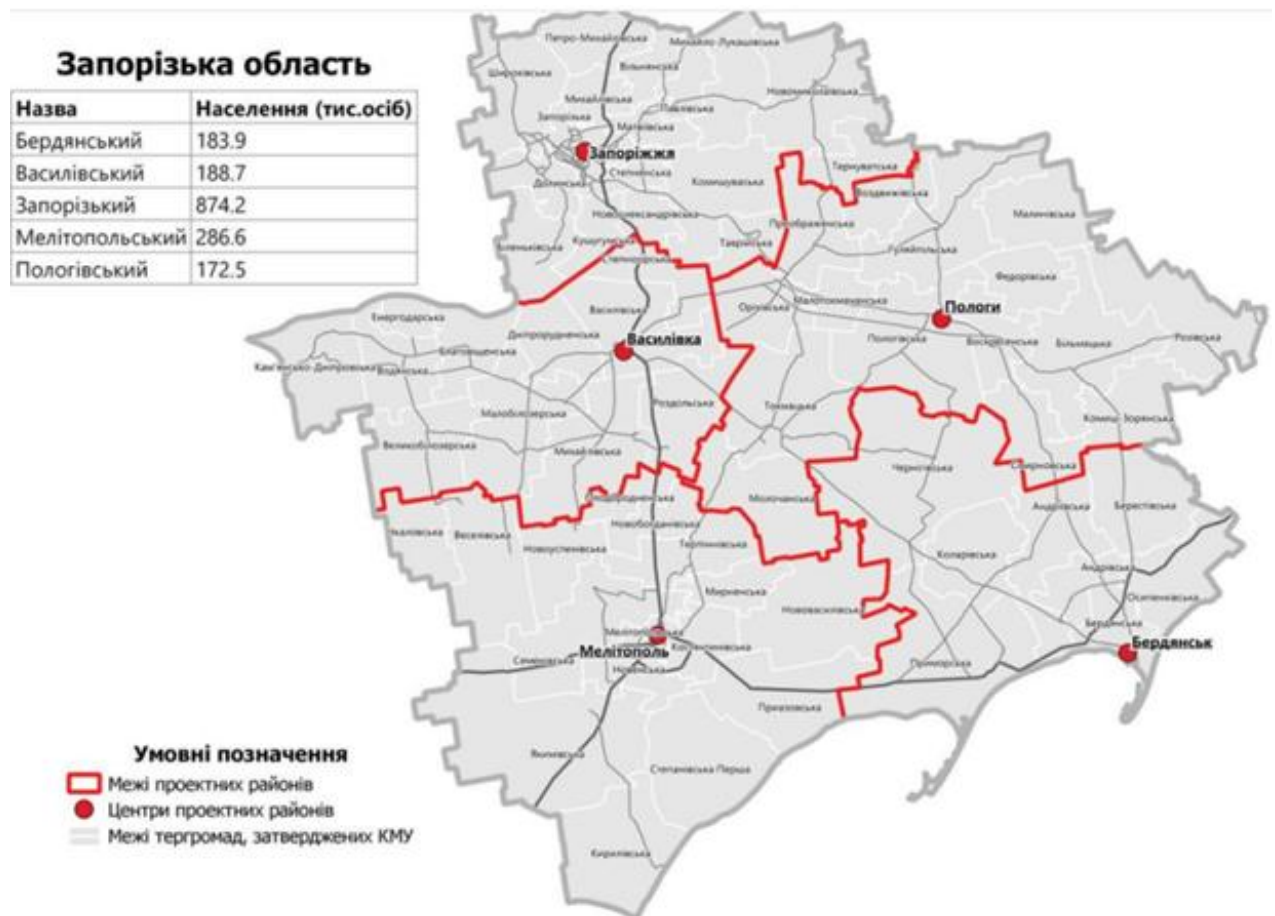


Рис. 3.1. Запорізька область.

Запорізька область має багату історію, яка тісно пов'язана з розвитком Запорізької Січі та козацького руху. Територія була населена ще з давніх часів племенами трипільської культури та скіфів. У XVII–XVIII століттях регіон став важливим центром Запорізького козацтва, що вплинуло на його соціальну та економічну структуру. У радянський період область активно індустріалізувалася: розвивалися металургія, машинобудування та енергетика, а також інтенсивно освоювалися сільськогосподарські землі.

Запорізький район сформувався як адміністративна одиниця у XX столітті та відзначався активним розвитком сільського господарства, завдяки родючим ґрунтам та сприятливому клімату. Район був важливим постачальником продовольства для обласного центру та промислових підприємств. В

історичному плані територія зазнала значних змін у період колективізації, індустріалізації та післявоєнного відновлення.

Долинська сільська рада — невелика адміністративна територія, історично сформована як сільськогосподарська громада. На її території традиційно займалися землеробством та тваринництвом, зберігалися традиції козацьких поселень. У радянський період значна частина земель була передана колгоспам і радгоспам. Після здобуття незалежності України територія зберігає аграрний профіль, проте з'являються нові види використання земель, включаючи приватне будівництво та рекреаційні об'єкти.

Історичний розвиток регіону, традиційне сільське землекористування та промислове освоєння території є важливим фактором при оцінці земель, оскільки визначають природні, соціальні та економічні умови використання ділянок.

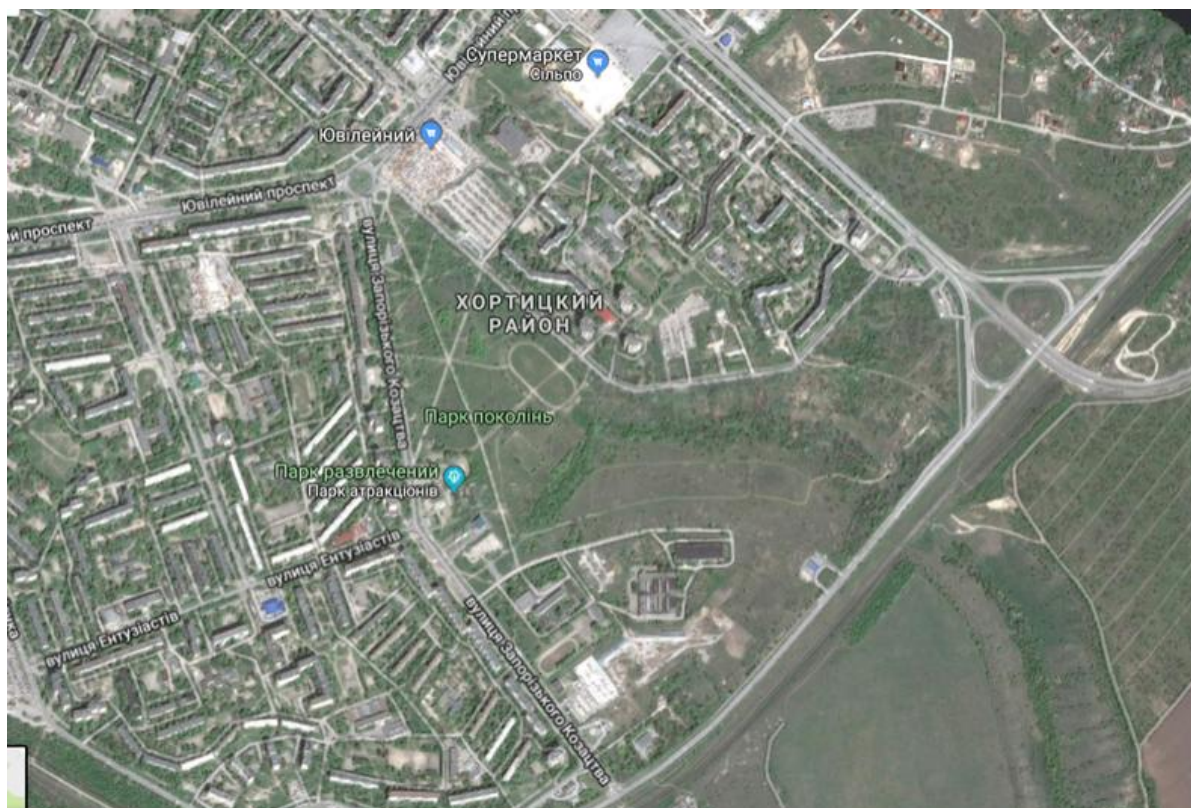


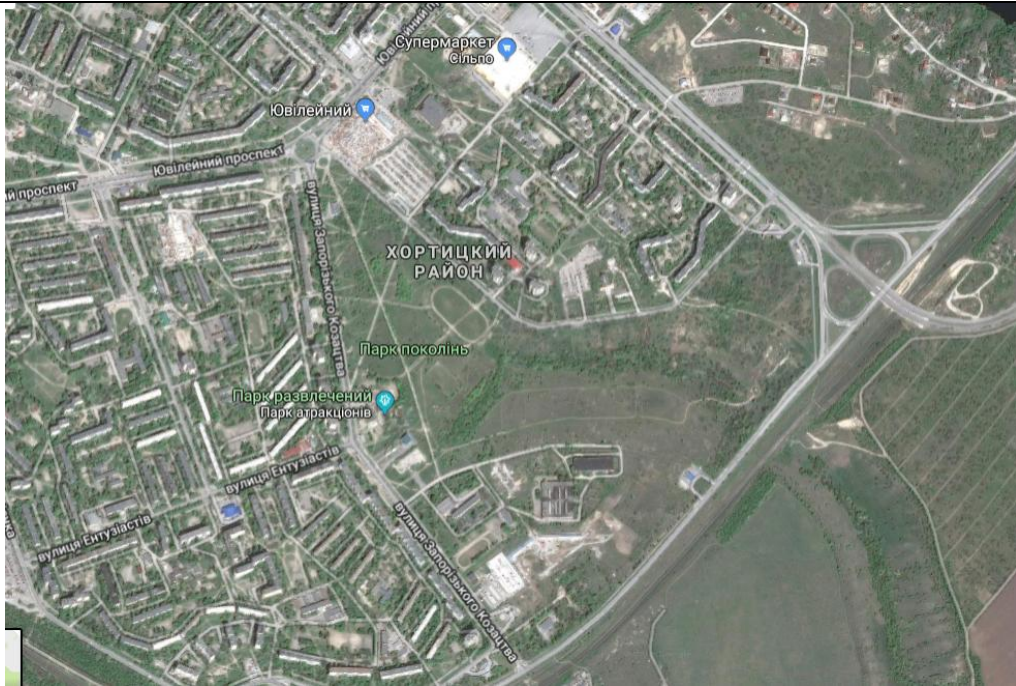
Рис. 3.2. Розміщення об'єкту оцінки на території Долинської сільської ради.

Сполучення із земельною ділянкою здійснюється приватним та маршрутним автотранспортом. Територія, на якій розташована будівля, 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.

Таблиця 3.1.

Основні інформаційні дані та технічна характеристика об'єкта оцінки

Найменування	Дані
Адреса об'єкта оцінки (нерухомості)	Запорізька область, Запорізький район, Долинська сільська рада, за межами населеного пункту



Сегмент ринку	для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій
Розташування	доїзди – асфальтні
Площа земельної ділянки	,9000га
Власник	ТОВ «ІЛОС»
Конфігурація	багатокутна
Форма рельєфу	рівнинна
Наявність обмежень	наявні
Кадастровий номер	

Форма власності на землю – приватна.

Цільове використання – для будівництва та функціонування багатофункціонального торгівельно-культурного комплексу.

Наявність і тип сервітуту – наявні (0,0625га – зона обмежень і обтяжень, санітарно-захисна зона інженерно-технічних споруд і комунікацій).

Під'їзд здійснюється по дорозі з асфальтовим покриттям. Стан ґрунтового покриття – ґрунт. Ступінь техногенного забруднення території земельних ділянок – немає. Ступінь освоєння території: район житлової забудови. Види

іншої перспективної підприємницької діяльності, що можуть впливати на пріоритетне придбання земельної ділянки: немає. Земельна ділянка має наближену багатокутну конфігурацію.

В геоморфологічному відношенні земельна ділянка характеризується рівнинним рельєфом. Існуюче використання земельної ділянки не суперечить правовим обтяженням і планувальним обмеженням.

Наявність комунікацій: наявні.

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

3.2. 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 ділянки 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 визначення найбільш ефективного використання об'єкта оцінки були враховані такі чинники, як місце розташування, площа земельної ділянки, витрати на зведення об'єктів у її межах, віддаленість від рекреаційних територій, наявність інженерних мереж, стан під'їзних шляхів, рівень попиту та можливий рівень доходності. За результатами проведеного аналізу встановлено, що зміна цільового призначення земельної ділянки не становить істотної перешкоди для потенційних інвесторів, однак з урахуванням сукупності всіх факторів така зміна з метою досягнення максимальної прибутковості є недоцільною.

Крім того, у зв'язку з практично повною відсутністю ринкової інформації щодо оренди незабудованих земельних ділянок, призначених для будівництва та обслуговування житлових і господарських об'єктів, застосування методу капіталізації чистого операційного або рентного доходу для оцінюваної ділянки є неможливим.

З урахуванням наведених обставин, а також беручи до уваги використання результатів оцінки для укладення договору застави, оцінювачем було прийнято рішення здійснити визначення ринкової вартості земельної ділянки з використанням методичного підходу порівняння цін продажу аналогічних земельних ділянок.

3.3. 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 [27].

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.

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

Опис об'єктів-аналогів

Таблиця 3.4.

Показники	Об'єкт оцінки	АНАЛОГИ			
		№1	№2	№3	№4
Ціна продажу (пропозиції), дол.США/сотку		269	300	208	240
Право власності на нерухомість	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності
Коригування на право власності на нерухомість		0%	0%	0%	0%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		269	300	208	240
Умови продажу	Ринкові	Ринкові	Ринкові	Ринкові	Ринкові
Коригування на умови продажу		0%	0%	0%	0%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		269	300	208	240
Умови фінансових розрахунків	Комерційні	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)
Коригування на умови фінансових розрахунків		-10%	-10%	-10%	-10%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		242	270	187	216
Умови ринку (дата продажу)	липень 2024 р.	липень 2024 р.	липень 2024 р.	липень 2024 р.	липень 2024 р.
Коригування на умови ринку		0%	0%	0%	0%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		242	270	187	216
Місце розташування	Запорізька область, Запорізький район, Долинська сільська рада, за межами населеного пункту	Запорізька обл., Запорізький район, сільрада Сонячний, вул. Зачиняєва (район кільця на місто Дніпро).	Запорізька область, Запорізький район, село Бабурка (приміська зона)	Запорізька область, місто Запоріжжя, вулиця Автозаводська, 18а	Запорізька область, місто Запоріжжя, місто Вільнянськ
Коригування на місце розташування		0%	0%	0%	10%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		242	270	187	238
Об'ємно-планувальні характеристики:					
Площа, га	3,8375	1,3000	1,0000	3,8500	1,0000
Коригування на площу (Sa/So) ^{0,10}		0,90	0,87	1,00	0,87
Скоригована вартість, дол.США/сотку		217	236	187	208
Конфігурація земельної ділянки	правильна форма (багатокутна)	багатокутна	багатокутна	багатокутна	багатокутна
Коригування на конфігурацію		0%	0%	0%	0%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		217	236	187	208
Під'їзні шляхи/наявність поліпшень	до масиву асфальтова дорога, до ділянки ґрунтова/вільна від забудови	до масиву асфальтова дорога, до ділянки ґрунтова/вільна від забудови	до масиву асфальтова дорога, до ділянки ґрунтова/вільна від забудови	до масиву асфальтова дорога, до ділянки ґрунтова/вільна від забудови	до масиву асфальтова дорога, до ділянки ґрунтова/вільна від забудови
Коригування на рельєф та під'їзні шляхи		0%	0%	0%	0%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		217	236	187	208
Можливість підключення комунікацій	Електрика	Електрика	Електрика	Електрика	Електрика

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).

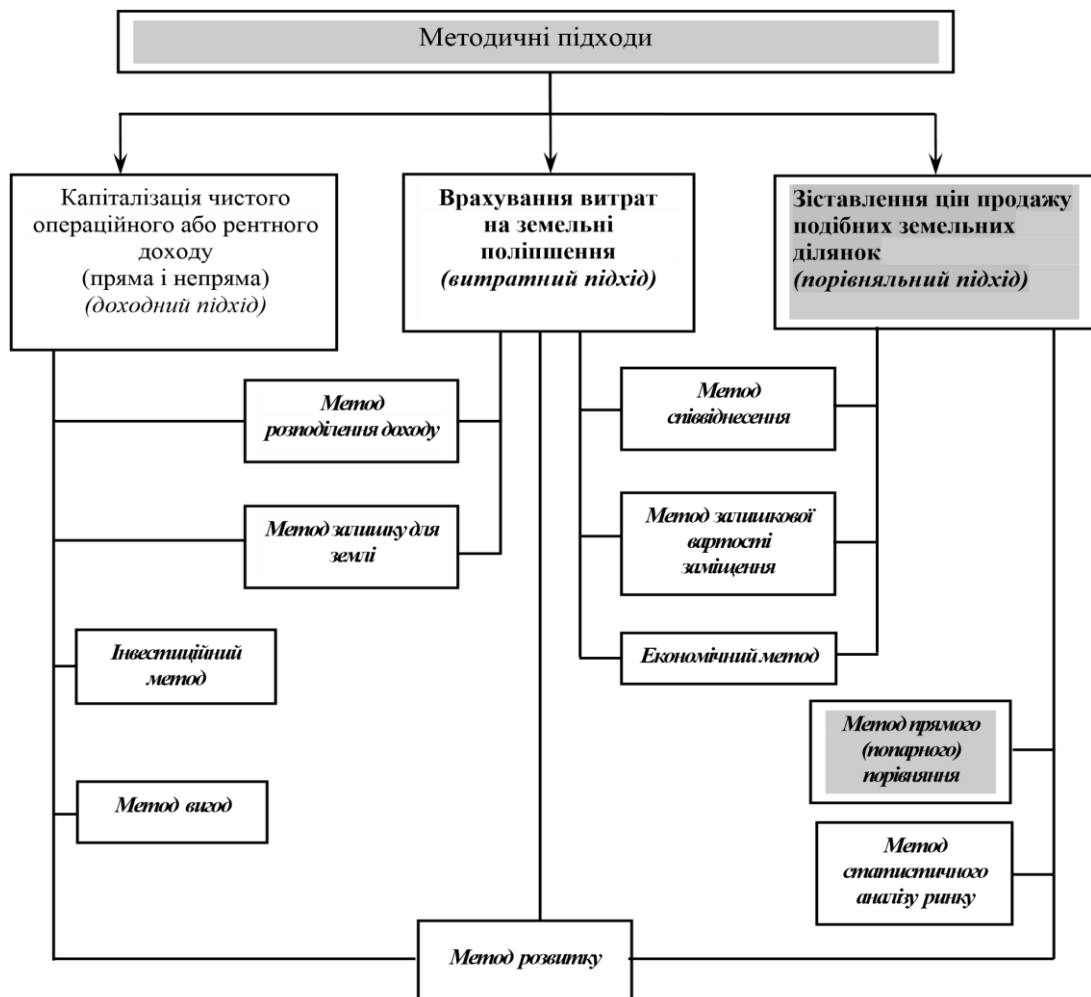


Рис. 4.1. Методичні та методи експертної оцінка земельних ділянок

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 шляхом експертної грошової оцінки ґрунтується на використанні актуальної ринкової інформації та застосуванні спеціальних методів оцінювання, які передбачають розподіл економічних інтересів і вартості між самою землею та поліпшеннями, розміщеними на ній.

Застосування такого підходу дає можливість використовувати ринкові ціни купівлі-продажу й оренди нерухомості на достатньо сформованому ринку та дозволяє визначити ринкову вартість безпосередньо земельної ділянки, не включаючи вартість розташованих на ній будівель і споруд. 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, що ґрунтується на дослідженні ринку купівлі-продажу, базується на аналізі пропозицій або фактичних угод щодо реалізації аналогічних земельних ділянок, які мають однакове функціональне призначення, подібний характер земельних поліпшень, спільну територію розташування та близькі фізичні параметри.

У результаті аналізу ринку нерухомості та опрацювання матеріалів, що характеризують об'єкт оцінки, встановлено, що він найбільш повно представлений саме на ринку купівлі-продажу, який є достатньо сформованим і відкритим. У зв'язку з цим для визначення ринкової вартості земельної ділянки було обрано метод зіставлення цін продажу подібних 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 випадку використання підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного чи рентного доходу, застосовують інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти (метод зисків).

Інвестиційний метод полягає у визначенні вартості земельної ділянки шляхом капіталізації чистого операційного доходу, отриманого від її передачі в оренду.

Метод капіталізації земельної ренти передбачає розрахунок вартості землі на основі доходів, які власник або користувач отримує від використання ділянки не шляхом оренди. Даний метод може застосовуватися як у формі прямої, так і непрямої капіталізації прогнозованих доходів.

У разі поєднання підходу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок із підходом, що враховує витрати на поліпшення, використовують 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 Запоріжжі були

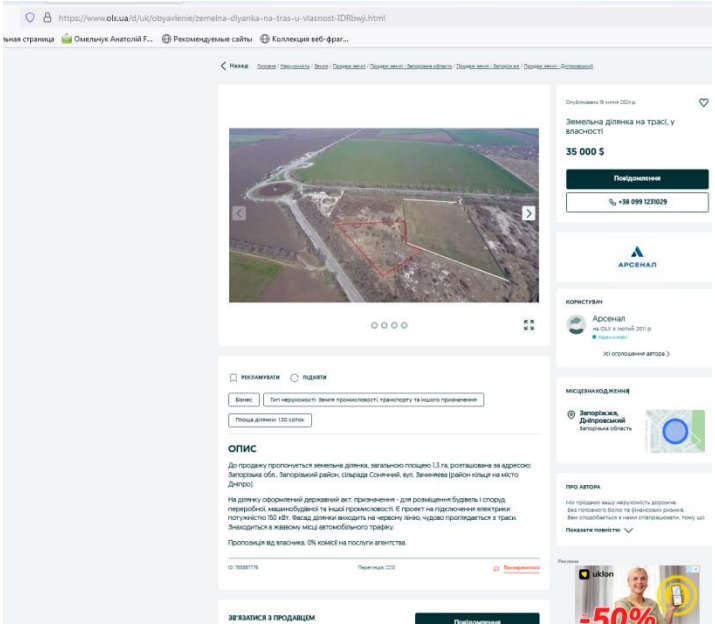
використані дані інформаційних видань, рекламно-інформаційних тижневиків та Інтернет-ресурсів за період березень – вересень 2024 року.

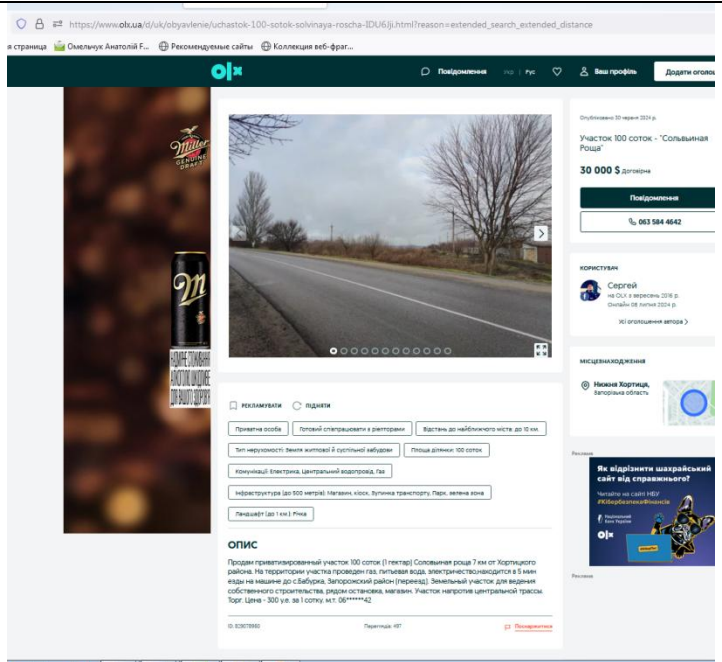
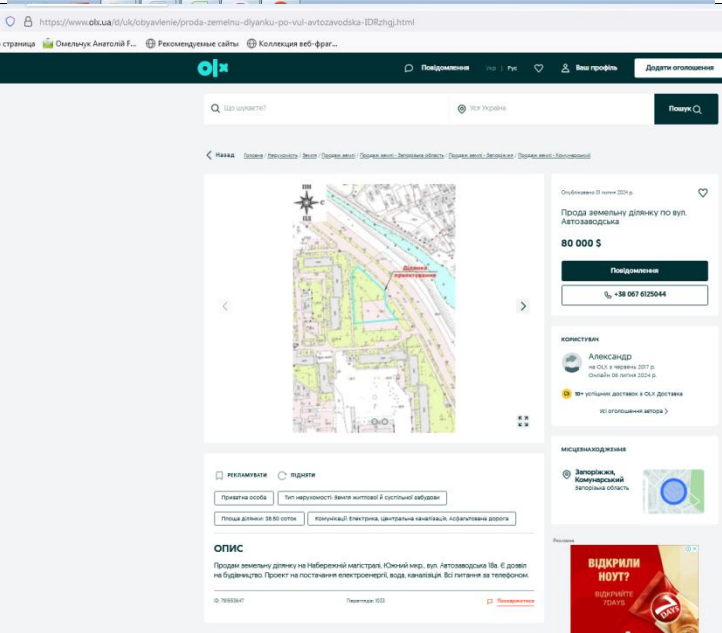
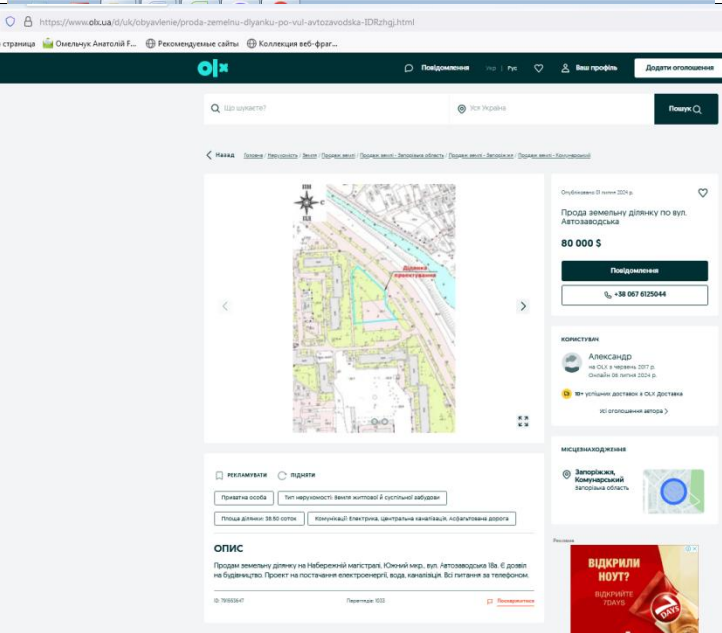
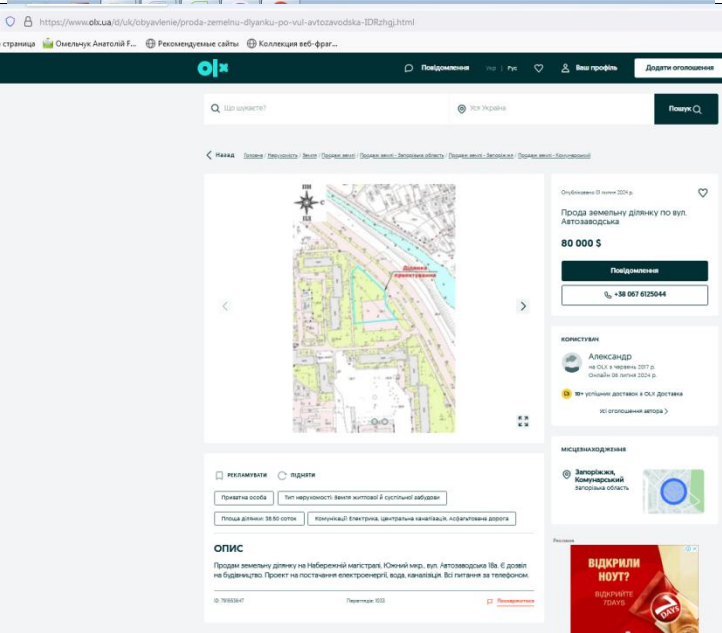
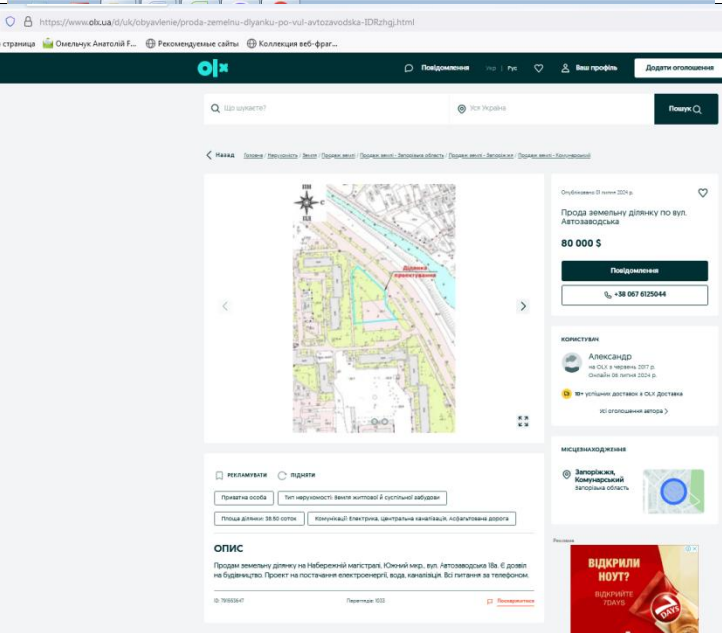
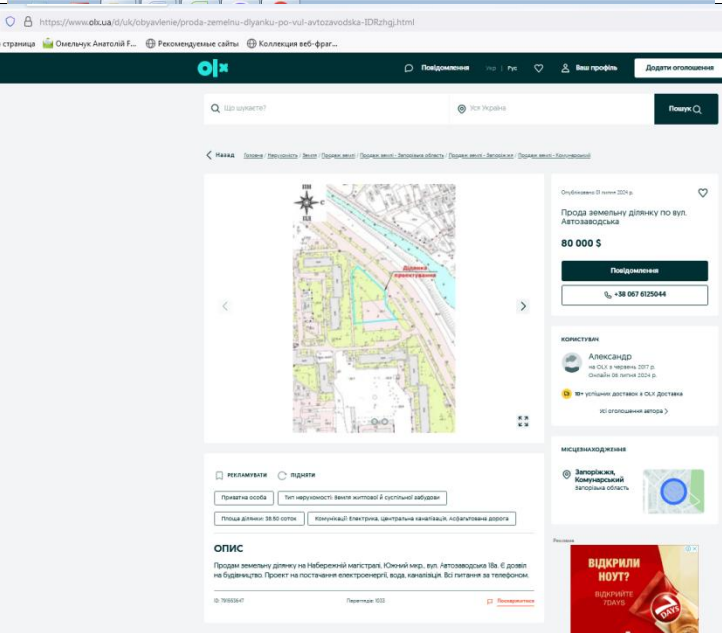
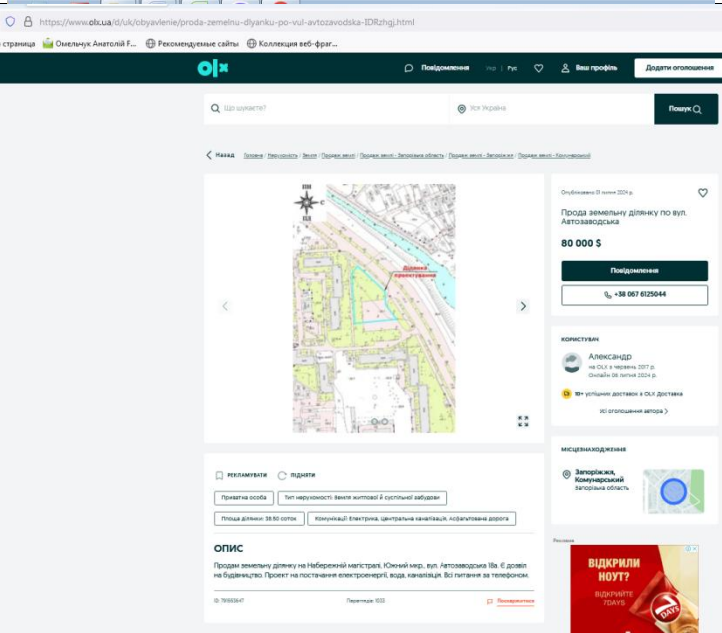
Вартість земельної ділянки визначається як медіанне, моданне, або середнє значення отриманих результатів.

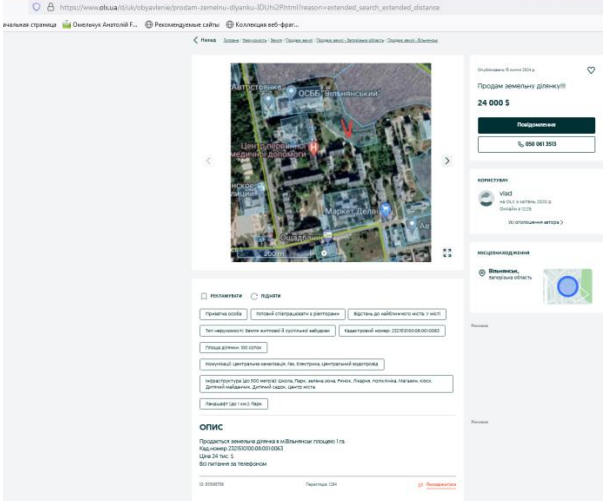
За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

Як аналог було взято чотири земельні ділянки, подібні до оцінюваної, що пропонуються для продажу (таблиця 4.1).

Табл 4.1

Характеристики	Аналог 1 Запорізька область, м.Запоріжжя (периферійна зона)	
Вартість пропозиції (дол.США)	35 000,00дол.США.	
Площа земельної ділянки (кв.м.)	13000,00	
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	Комунікації поруч, асфальтовий доїзди, конфігурація багатокутна	
Наявність поліпшень	-	
Джерело інформації	Інтернет-сайт https://www.olx.ua/d/u/k/obyavlenie/uchastok-pod-vash-biznes-IDNWMPD.html?reason=extended_search_extended_distance тел. +38 099 1231029	
Характеристики	Аналог 2 Запорізька область, Запорізький район, село Бабурка (приміська зона)	
Вартість пропозиції (дол.США)	30000,00 дол.США.	
Площа земельної ділянки (кв.м.)	1,0000	
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	Комунікації поруч, асфальтовий доїзди, конфігурація багатокутна	

Наявність поліпшень		-	
Джерело інформації		Інтернет-сайт https://www.olx.ua/d/u/k/obyavlenie/uchastok-100-sotok-solvinaya-roscha-IDU6Jji.html?reason=extended_search_extended_distance тел. 063 584 4642	
Характеристики	Аналог 3	Запорізька область, м.Запоріжжя (периферійна зона)	
Вартість пропозиції (дол.США)		80 000,00дол.США.	
Площа земельної ділянки (кв.м.)		38 500,00	
Забезпеченість ділянки інженерними мережами		Комунікації поруч, асфальтовий доїзди, конфігурація багатокутна	
Наявність поліпшень		-	
Джерело інформації		Інтернет-сайт https://www.olx.ua/d/u/k/obyavlenie/proda-zemelnu-dlyanku-po-vul-avtozavodska-IDRzhgi.html тел. 0676125044	
Характеристики	Аналог 4	Запорізька область, м.Запоріжжя, м.Вільнянськ (приміська зона міста Запоріжжя)	
Вартість пропозиції (дол.США)		24000,00 дол.США.	
Площа земельної ділянки (кв.м.)		10000,00	
Забезпеченість ділянки інженерними мережами		Комунікації поруч, асфальтовий доїзди, конфігурація прямокутна	
Наявність поліпшень		-	
		-	

Джерело інформації	Інтернет-сайт https://www.olx.ua/d/k/obyavlenie/prodam-zemelnyy-uchastok-pod-komertsiyu-IDP10hD.html тел. 0994423935	
--	--	--

4.3. Розрахунок вартості

Вартість об'єкта оцінки визначається на рівні цін продажу об'єктів, подібних тому, що оцінюється, з урахуванням відмінностей у правовому стані, умовах та даті продажу, місці розташування земельних ділянок, їх фізичних характеристик, використанні прилеглої території та існуючих вимог до забудови та використання ділянки.

Ціни пропозицій в місті Запоріжжі, стосовно тих земельних ділянок, які за функціональним призначенням (будівництво та обслуговування житлової та громадської забудови) та факторами, що впливають на їх вартість, у достатній мірі співпадають з ділянкою, що оцінюється, були приведені в таблиці 1.1.

За одиницю порівняння для вказаної групи продажу земельних ділянок Експерт приймає вартість 1м^2 земельної ділянки. В рамках застосування обраного методичного підходу використовується метод прямого порівняння об'єктів, подібних за характеристиками ділянки - об'єкту оцінки, після аналізу розбіжностей у ціні одного квадратного метра ділянок-аналогів з внесенням відповідних поправок.

Відмінності між обраними подібними ділянками і оцінюваним об'єктом враховуються в таблиці коригувань у вигляді поправки (надбавки або знижки) в ціні одиниці порівняння:

- **статус НП** - відповідно до рівня інвестиційної привабливості НП, кількості населення (статусу НП) визначаються наступні коригування. Згідно таблиці 1.2. Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів 27.01.2006 N 18/15/21/11 місцезнаходження земельної ділянки в населеному пункті, оскільки об'єкт оцінки та аналоги розташовані в приміській та периферійній зоні міста Запоріжжя, коригування не проводилося.
- **урахування умов ринку** – за період експозиції об'єктів аналогів різких коливань в ціновому діапазоні на ринку землі Запорізької області не відбувалося, коригування не проводилося.
- **цільове призначення** - цільове призначення оцінюваної земельної ділянки – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови, об'єкти аналоги – комерційна забудова, коригування не проводилося, для ОЖБ та котеджної забудови +10%
- **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. Згідно таблиці 1.7. 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 4.2. «Локальні коефіцієнти на місце розташування земельної ділянки в межах економіко планувальної зони».

Табл. 4.2

Рентоутворюючі фактори	Назва локальних коефіцієнтів	Значення коефіцієнта
Функціонально-планувальні фактори	Місце знаходження земельної ділянки: В зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,04-1,20

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 1.7. 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 4.3. «Локальні коефіцієнти на місце розташування земельної ділянки в межах економіко планувальної зони»

Табл. 4.3.

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 - 30%, зважаючи на розташування земельної ділянки приймаємо коригування - 10% (з врахуванням цільового призначення та місцезнаходження ОО).

інженерно-інфраструктурні фактори – до оцінюваної ділянки комунікації підведені (електропостачання, водопостачання, каналізація, газопостачання).

Згідно таблиці 1.7. 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»

Табл. 4.4.

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 газопостачання	0,90-0,95

інженерно-геологічні фактори – на території оцінюваної ділянки є схил поверхні. Згідно таблиці 1.7. 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 1.7. «Локальні коефіцієнти на місце розташування земельної ділянки в межах економіко планувальної зони»

Табл. 4.5.

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, m^2 ,

$So.оц.$ – площа об'єкту оцінки, m^2

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

Об'єкт-аналог № 1 - $((13000/38375)^{0.1} - 1) \times 100 = -10\%$.

Об'єкт-аналог № 2 - $((10000/38375)^{0.1} - 1) \times 100 = -13\%$.

Об'єкт-аналог № 3 - $((38500/38375)^{0.1} - 1) \times 100 = 0\%$.

Об'єкт-аналог № 4 - $((10000/38375)^{0.1} - 1) \times 100 = -13\%$.

Наявність земельних поліпшень :

Згідно «Національного стандарту №2»:

Ринкова вартість земельної ділянки (її частини), що не містить земельних поліпшень, земельної ділянки (її частини), що містить земельні поліпшення та розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, або земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, найбільш ефективним використанням яких є ліквідація, визначається на підставі проведення аналізу найбільш ефективного використання.

Найбільш ефективне використання земельної ділянки, що містить земельні поліпшення і розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, може не збігатися з найбільш ефективним використанням земельної ділянки, що містить земельні поліпшення. У цьому разі визначення ринкової вартості земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну способу її використання з метою досягнення найбільш ефективного використання. При цьому можуть бути враховані витрати на відновлення такої земельної ділянки

(без урахування витрат, пов'язаних з ліквідацією земельних поліпшень). Якщо при застосуванні такої процедури отриманий результат розрахунку становить від'ємну величину, ринкова вартість земельної ділянки береться такою, що дорівнює одній гривні.

У разі коли найбільш ефективним використанням земельних поліпшень є їх ліквідація і витрати, пов'язані з нею, перевищують вартість земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, вартість таких земельних поліпшень дорівнює вартості ліквідації, визначеної з урахуванням вимог Національного стандарту № 1, а ринкова вартість земельної ділянки визначається як умовно вільна від земельних поліпшень.

Вартість природних об'єктів нерухомого майна визначається на основі результатів аналізу їх корисності для власника (балансо-утримувача, користувача) та з урахуванням обмежень, установлених законодавством щодо використання цих об'єктів.

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 нашому випадку земельна ділянка на момент оцінки вільна від забудови та належить фізичним особам, тому вартість об'єкту розраховується без ПДВ.

В таблиці 4.6 надається послідовність та відсоток внесення коригувань в ціни продажу подібних ділянок для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки.

Тобто, визначається ціна, за яку була б продана ділянка, що зіставляється, якщо вона мала б такі ж характеристики, що й земельна ділянка, яка оцінюється.

В процесі оцінки оцінювачем були застосовані поправки на торг – 10%, цільове призначення, розмір, фасадність, наявність комунікацій та поліпшень, конфігурацію:

Табл. 4.6.

Загальна характеристика об'єктів, обраних в якості аналогів						
№	Місце розташування	Загальна площа, га	Загальна характеристика	Цільове призначення	Вартість пропозиції	
					дол.США	дол.США/с отку
1	Запорізька обл., Запорізький район, сільрада Сонячний, вул. Зачиняєва (район кільця на місто Дніпро).	1,3000	До продажу пропонується земельна ділянка, загальною площею 1,3 га, розташована за адресою: Запорізька обл., Запорізький район, сільрада Сонячний, вул. Зачиняєва (район кільця на місто Дніпро). На ділянку оформлений державний акт, призначення - для розміщення будівель і споруд переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Є проект на підключення електрики потужністю 150 кВт. Фасад ділянки виходить на червону лінію, чудово проглядається з траси. Знаходиться в жвавому місці автомобільного трафіку. https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zemelna-dlyanka-na-tras-u-vlasnost-IDRbwji.html	комерційне призначення	35 000	269
2	Запорізька область, Запорізький район, село Бабурка (приміська зона)	1,0000	Продам приватизированный участок 100 соток (1 гектар) Соловьиная роща 7 км от Хортицкого района. На территории участка проведен газ, питьевая вода, электричество, находится в 5 мин езды на машине до с.Бабурка, Запорожский район (переезд). Земельный участок для ведения собственного строительства, рядом остановка, магазин. Участок напротив центральной трассы. Торг. Цена - 300 у.е. за 1 сотку. м.т. 06*****42 https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zemelna-dlyanka-na-tras-u-vlasnost-IDRbwji.html	для котеджного будівництва	30 000	300

			vlenie/uchastok-100-sotok-solvinaya-roscha-IDU6Jji.html?reason=extended_search_extended_distance			
3	Запорізька область, місто Запоріжжя, вулиця Автозаводська, 18а	3,8500	Продам земельну ділянку на Набережній магістралі, Южний мкр., вул. Автозаводська 18а. Є дозвіл на будівництво. Проект на постачання електроенергії, вода, каналізація. Всі питання за телефоном. https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/proda-zemelnu-dlyanku-po-vul-avtozavodska-IDRzhgj.html	для котеджного будівництва	80 000	208
4	Запорізька область, місто Запоріжжя, місто Вільнянськ	1,0000	Продається земельна ділянка в м.Вільнянськ площею 1 га. Кад.номер 2321510100:08:001:0063 https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-zemelnu-dlyanku-IDUhi2P.html?reason=extended_search_extended_distance	для котеджного будівництва	24 000	240

Таблиця 4.7.

Показники	Об'єкт оцінки	АНАЛОГИ			
		№1	№2	№3	№4
Ціна продажу (пропозиції), дол.США/сотку		269	300	208	240
Право власності на нерухомість	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності
Коригування на право власності на нерухомість		0%	0%	0%	0%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		269	300	208	240
Умови продажу	Ринкові	Ринкові	Ринкові	Ринкові	Ринкові
Коригування на умови продажу		0%	0%	0%	0%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		269	300	208	240
Умови фінансових розрахунків	Комерційні	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)
Коригування на умови фінансових розрахунків		-10%	-10%	-10%	-10%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		242	270	187	216
Умови ринку (дата продажу)	липень 2024 р.	липень 2024 р.	липень 2024 р.	липень 2024 р.	липень 2024 р.
Коригування на умови ринку		0%	0%	0%	0%

Скоригована вартість, дол.США/сотку		242	270	187	216
Місце розташування	Запорізька область, Запорізький район, Долинська сільська рада, за межами населеного пункту	Запорізька обл., Запорізький район, сільрада Сонячний, вул. Зачиняєва (район кільця на місто Дніпро).	Запорізька область, Запорізький район, село Бабурка (приміська зона)	Запорізька область, місто Запоріжжя, вулиця Автозаводська, 18а	Запорізька область, місто Запоріжжя, місто Вільнянськ
Коригування на місце розташування		0%	0%	0%	10%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		242	270	187	238
Об'ємно-планувальні характеристики:					
Площа, га	3,8375	1,3000	1,0000	3,8500	1,0000
Коригування на площу $(Sa/So)^{0,10}$		0,90	0,87	1,00	0,87
Скоригована вартість, дол.США/сотку		217	236	187	208
Кофігурація земельної ділянки	правільна форма (багатокутна)	багатокутна	багатокутна	багатокутна	багатокутна
Коригування на конфігурацію		0%	0%	0%	0%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		217	236	187	208
Під'їдні шляхи/наявність поліпшень	до масиву асфальтова дорога, до ділянки ґрунтова/вільна від забудови	до масиву асфальтова дорога, до ділянки ґрунтова/вільна від забудови	до масиву асфальтова дорога, до ділянки ґрунтова/вільна від забудови	до масиву асфальтова дорога, до ділянки ґрунтова/вільна від забудови	до масиву асфальтова дорога, до ділянки ґрунтова/вільна від забудови
Коригування на рельєф та під'їзні шляхи		0%	0%	0%	0%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		217	236	187	208
Можливість підключення комунікацій	Електрика	Електрика	Електрика	Електрика	Електрика
Коригування на підключення комунікацій		0%	0%	0%	0%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		217	236	187	208
Цільове призначення	для будівництва та функціонування багатофункціонального торгівельно -	комерційне призначення	для котеджного будівництва	для котеджного будівництва	для котеджного будівництва

	культурног о комплексу				
Коригування на цільове призначення		0%	10%	10%	10%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		217	260	206	228

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).

Табл. 4.8.

Приведена вартість земельної ділянки:	223	дол.США/сотку (медіана)
	223	дол.США/сотку (розрахункове (загальна вартість з округл. / загальну площу)
	85 560	дол.США
	3530000	грн. (з округленням до 1000 грн.)

Курс на дату оцінки 1 дол. США = 41,2575UAH

Отже, вартість земельної ділянки призначеної для будівництва та функціонування багатофункціонального торгівельно-культурного комплексу, площею 3,9000га (кадастровий номер 2322183500:12:001:0021) розташованої за адресою: Запорізька область, Запорізький район, Долинська сільська рада, за межами населеного пункту становить (з заокругленням до тисяч):

3 530 000,00грн.

(Три мільйони п'ятсот тридцять тисяч гривень 00 копійок)

4.4. Узгодження результатів оцінки

В результаті магістерського дослідження була проведена незалежна оцінка земельної ділянки для будівництва та функціонування

багатофункціонального торгівельно-культурного комплексу, площею 3,9000га (кадастровий номер 2322183500:12:001:0021) розташованої за адресою: Запорізька область, Запорізький район, Долинська сільська рада, за межами населеного пункту.

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 Запорізькій області протягом 2023-2024року 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 для будівництва та функціонування багатофункціонального торгівельно-культурного комплексу площею 3,9000га (кадастровий номер 2322183500:12:001:0021), розташованої за адресою: Запорізька область, Запорізький район, Долинська сільська рада, за межами населеного пункту методом порівняння:

3 350 000,00грн. без 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 Запорізькій 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 становить: **3 530 000,00грн. (Три мільйони п'ятсот тридцять тисяч гривень 00 копійок) без урахування ПДВ.**

4.5. Визначення ліквідаційної вартості

Відповідно до вимог банківської установи на замовлення користувача звіту – банку крім ринкової вартості визначається і ліквідаційна вартість.

У відповідності до «Національного стандарту №1», п. 28 ліквідаційна вартість визначається переважно у разі продажу майна у строк, який є значно коротшим від строку експозиції (для об'єкту, що є предметом банківської застави, визначається як вартість примусового продажу, що пов'язано в багатьох випадках з продажем майна без бажання його власника).

Визначення ліквідаційної вартості може здійснюватись на основі інформації щодо подібних угод і з подібним майном. За відсутності

достовірних даних одним із способів визначення ліквідаційної вартості є застосування до розрахункової ринкової вартості об'єкта знижувальних коефіцієнтів з метою стимулювання попиту потенційних покупців до придбання об'єкта оцінки.

Розрахунок величини коригування може бути проведений з урахуванням ліквідності майна за формулою:

$$K_{\text{л}} = \frac{1}{(1 + i / m)^{t_d \times m}}$$

де :

i – компенсація ризику, %;

Згідно книги В.В.Галасюка, В.В.Галасюка «Визначення ліквідаційної вартості по методу Галасюків» : «При визначенні значення ліквідаційної вартості об'єкта застави для банківських установ в якості річної ставки дисконту доцільно використовувати річну відсоткову ставку по кредитах».

Згідно даних Інтернет сайту <https://privatbank.ua/business/corporate/financing> річний відсоток по кредиту становить:

«Доступні кредити 5–7–9%»

Наведені умови діють для оформлення нових операцій та не є підґрунтям для перегляду умов за чинними угодами.

Параметр	Значення
Відсоткова ставка	13% річних, крім: • 9% річних для суб'єктів підприємництва, які провадять основну діяльність за всіма КВЕД Секції С; • 9% річних за напрямком: відбудова зруйнованих внаслідок військової агресії основних засобів суб'єктів підприємництва, що підтверджується відповідними документами; • 3% річних для суб'єктів підприємництва, які провадять господарську діяльність у зоні високого воєнного ризику*.
Разова комісія під час видачі кредиту	1–1,5% від суми кредиту

* Зона високого воєнного ризику – території можливих бойових дій, включені до [переліку](#), затвердженого Мінреінтеграції, для яких не визначено дату припинення бойових дій, або території, на яких менше ніж один календарний рік немає бойових дій або окупації станом на дату укладення кредитного договору.

t_d – період дисконтування.

$$t_d = t_r - t_f$$

де :

t_r – термін розумно довгого періоду експозиції (12 місяців);

t_f – термін фіксованого періоду експозиції об'єкта (6 місяців).

K_e – коефіцієнт еластичності, при оцінці квартир та житлових будинків коливається від 1 до 3, приймаємо 1,4, джерело - Галасюк В.В., Галасюк В.В. Кредитование под залог и ликвидационная стоимость. Под ред. Губенко С.Н.- Днепропетровск: Новая идеология, 2001.-89 стор.

Для зручності практичного використання запропонованої формули авторами складена таблиця, яка відображає ліквідаційну вартість у процентах від ринкової вартості в залежності від описаних вище факторів.

Згідно Додатку 6 до Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями (у редакції постанови Правління Національного банку України 05.12.2019 № 147) (пункт 33 розділу II) прийнятне забезпечення та коефіцієнти ліквідності забезпечення становить:

Табл.4.9.

№ з/п	Вид забезпечення/застави	Коефіцієнт ліквідності	
		забезпечення/забезпечення на підставі права довірчої власності	застави
1	2	3	4
1.	Нерухоме майно, що належить до житлового фонду (квартири), оформлене на правах власності та зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно як об'єкт нерухомого майна	- / 0,9	0,75
2.	Легкові автомобілі	- / 0,9	0,75
3.	Нерухоме майно, що не належить до житлового фонду (крім земельних ділянок), оформлене на правах власності та зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно як об'єкт нерухомого майна	- / 0,85	0,6
4.	Земельні ділянки, оформлені на правах власності, на яких	- / 0,85	0,6

	розташоване нерухоме майно, що не належить до житлового фонду, і площа яких безпосередньо використовується під час функціонування об'єкта		
5.	Нерухоме майно, що належить до житлового фонду (будинки), оформлене на правах власності та зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно як об'єкт нерухомого майна	- / 0,7	0,55
6.	Земельні ділянки, оформлені на правах власності, на яких розташоване нерухоме майно, що належить до житлового фонду (будинки), і площа яких безпосередньо використовується під час функціонування об'єкта	- / 0,7	0,55
7.	Транспортні засоби (крім легкових автомобілів)	- / 0,65	0,5
8.	Об'єкти у формі цілісного майнового комплексу	- / 0,65	0,5
9.	Устаткування	- / 0,65	0,5
10.	Земельні ділянки (крім земельних ділянок, за якими їх купівля, продаж обмежені на законодавчому рівні) без земельних поліпшень, оформлених на правах власності	- / 0,65	0,5

Оскільки «Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями», затверджене постановою правління Національного банку України 30.06.2016 № 351 /зі змінами/ чинне на дату оцінки приймаємо за основу для подальших розрахунків коефіцієнт – 0,50.

Експерт визначає ліквідаційну вартість об'єкта оцінки в сумі (заокруглено до тисяч):

$$3\,530\,000,00\text{грн.} \times 0,50 = 1\,765\,000,00\text{грн.}$$

(Чотири мільйона дев'ятсот дев'ятнадцять тисяч гривень 00 копійок)

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 для будівництва та функціонування багатофункціонального торгівельно-культурного

комплексу, площею 3,9000га (кадастровий номер 2322183500:12:001:0021) розташованої за адресою: Запорізька область, Запорізький район, Долинська сільська рада, за межами населеного пункту, становить 3 530 000,00грн. (Три мільйони п'ятсот тридцять тисяч гривень 00 копійок) без урахування податку на додану вартість;

- Також була визначена ліквідаційна вартість досліджуваного об'єкта в сумі (заокруглено до тисяч): $3\,530\,000,00\text{грн.} \times 0,50 = 1\,765\,000,00\text{грн.}$ (Чотири мільйона дев'ятсот дев'ятнадцять тисяч гривень 00 копійок);
- 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. Державні будівельні норми України (ДБН А.2.2–12:2019) «Планування і забудова територій» : затв. Наказом Мінрегіонбуду України від 18.06.2019 № 152.
7. Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему. Землеустрій і кадастр. 2011. № 1. С. 36–40.
8. Драпіковський О., Іванова І., Крумеліс Ю. Оцінка нерухомості. Київ : ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. 424 с.
9. Драпіковський О.І. Визначення вартості земельних ділянок при їх викупі для містобудівних потреб. [Електронний ресурс]. URL: <http://www.myland.org.ua/index.php?id=1454>
10. Драпіковський О.І. Визначення ринкової вартості земельної власності в Україні. Управління сучасним містом. 2014. 99 с.

11. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Крумеліс Ю.В. Оцінка нерухомості. Навч. посіб. Київ: ТОВ «СІК ГРУП УКРАЇНА», 2015. 424с.
12. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. К.: ПРИНТ-ЕКСПРЕСБ, 2004. 296с.
13. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Національний стандарт №1 затверджений постановою КМУ від 10 вересня 2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>
14. Закон України "Про землеустрій" [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/858-15/ed20101008>
15. Закон України "Про оцінку земель" [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
16. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
17. Земельний кодекс України. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
18. Калінеску Т. В., Романовська Ю. А., Кирилов О. Д. Оцінювання майна: навч. посіб. Київ : Центр учбової літератури, 2012. 312 с.
19. Кірічек Ю. О. Оцінка земель : навч. посіб. Дніпропетровськ : Літограф, 2016. 454 с.
20. Кобзан С. М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки : монографія. Київ : ЮрінкомІнтер, 2019. 212 с.
21. Кучеренко В. Р. Оцінка та управління нерухомістю : навч. посіб. Одеса : Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
22. 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>

23. 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>
24. 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>
25. 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.
26. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості : навч. посіб. Друге видання, перероблене і доповнене. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2016. 300 с.
27. Петренко В. М. Фактори впливу на вартість земельних ділянок // Землеустрій і кадастр. 2020. № 3. С. 42–52.
28. 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>
29. Ремонт та оздоблення квартир [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://stef-stroj.com.ua/remont-kvartyr/>
30. 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>
31. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

32. **Dolynske Rural Council** [Електронний ресурс]. Режим доступу:
https://en.wikipedia.org/wiki/Dolynske_Rural_Council
33. **Zaporizhzhia (region)** [Електронний ресурс]. Режим доступу:
[https://en.wikipedia.org/wiki/Zaporizhzhia_\(region\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Zaporizhzhia_(region))

ДОДАТКИ

Додатак 1. Державний акт

Додаток 2. Фото місцезнаходження об'єкта