

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

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

На правах рукопису

КРЕВСЬКА ІВАННА ЮРІЇВНА

**МЕТОДИКА ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ
СТАНЦІЇ ТЕХНІЧНОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ
АВТОМОБІЛІВ З МАГАЗИНОМ НЕПРОДОВОЛЬЧИХ
ТОВАРІВ**

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

Науковий керівник:
Волошин Володимир Улянович
кандидат технічних наук, доцент

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

Кревська І.Ю. *Методика визначення ринкової вартості станції технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів. Кваліфікаційна робота на правах рукопису. ВНУ імені Лесі Українки, МОН України, Луцьк, 2025. 77 с.*

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

Об'єктом дослідження є процеси ціноутворення на ринку комерційної нерухомості Київського регіону на прикладі діючої станції технічного обслуговування автомобілів (шинний центр VIANOR) загальною площею 559,2 м² з магазином непродовольчих товарів, що розташована на земельній ділянці площею 0,1000 га у м. Васильків.

В роботі обґрунтовано вибір методичного інструментарію оцінки. Для визначення вартості земельної ділянки застосовано порівняльний підхід (метод зіставлення цін продажу), що дозволив врахувати локальні особливості ринку землі. Для оцінки земельних поліпшень використано поєднання порівняльного підходу та дохідного підходу (метод прямої капіталізації), що забезпечило взаємну верифікацію результатів. Проведено детальний аналіз найкращого та найбільш ефективного використання об'єкта, який підтвердив доцільність поточної функції.

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

Annotation

Krevska I.Y. *Methodology for determining the market value of a car service station with a non-food shop. Qualification work on the rights of the manuscript. Lesya Ukrainka National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Lutsk, 2025. 77 c.*

The qualification work addresses the relevant scientific and practical task of determining the market value of specialized commercial real estate in the modern Ukrainian market context. The thesis reveals the essence and content of real estate valuation and analyzes the regulatory framework of valuation activities, specifically National Standards of Valuation No. 1 and No. 2.

The object of the study is the pricing processes in the commercial real estate market of the Kyiv region, exemplified by an operating car service station (VIANOR tire center) with a total area of 559.2 sq. m. and a non-food shop, located on a land plot of 0.1000 ha in the city of Vasylkiv.

The work substantiates the choice of methodological valuation tools. The comparative approach (sales comparison method) was applied to determine the land plot value, allowing for local land market specifics to be taken into account. A combination of the comparative approach and the income approach (direct capitalization method) was used to assess land improvements, ensuring mutual verification of results. A detailed analysis of the highest and best use of the object was conducted, confirming the feasibility of the current function.

Keywords: *real estate, real estate valuation, market value, land plot, comparative approach, income approach, car service station.*

ЗМІСТ

	Стор.
ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. СУТНІСТЬ, МЕТА І ЗМІСТ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ	9
1.1. Поняття та види нерухомості	10
1.2. Земельна ділянка – основа нерухомості	15
1.3. Оцінка об'єктів нерухомості	18
1.3.1. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки	19
1.3.2. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна..	20
1.3.3. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж	22
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	27
2.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки	27
2.2. Основні техніко-економічні показники об'єкта оцінки	33
2.3. Аналіз найкращого і найбільш ефективного використання об'єкту оцінки	37
2.3.1. Аналіз використання нежитлових приміщень.....	38
2.3.2. Аналіз ринку об'єктів нерухомості.....	39
РОЗДІЛ 3. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ.....	43
3.1. Розрахунок вартості земельної ділянки.....	43
3.1.1. Методика оцінки та обґрунтування застосованих підходів	43
3.1.2. Метод зіставлення цін продажу	47
3.1.3. Величини поправок та розрахунок вартості	48
3.2. Визначення вартості земельних поліпшень	55
3.2.1. Розрахунок вартості дохідним підходом.....	55
3.2.2. Розрахунок вартості порівняльним (ринковим) підходом .	62
3.3. Узагальнення результатів оцінки	70

ВИСНОВКИ	71
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	74
ДОДАТКИ	77
ДОДАТОК А. Довідка по показники на об'єкт нерухомого майна.....	78
ДОДАТОК Б. Фотофасади об'єкту оцінки.....	79
ДОДАТОК В. Фотофіксація приміщень об'єкту оцінки.....	81

ВСТУП

Земля визначається як критично важливий ресурс та первинний об'єкт нерухомості. Інші майнові об'єкти набувають статусу нерухомості виключно завдяки своєму нерозривному зв'язку із землею.

З теоретичної точки зору, об'єкт нерухомості — це просторовий сегмент у формі конуса, що простягається від центру земної кулі до космічного простору.

Під земельною ділянкою розуміють частину земної поверхні, яка має встановлені межі, фіксоване розташування та визначений правовий режим. У процесі оцінки вартість ділянки формується з урахуванням не лише її площі, але й вертикального простору (глибини та висоти), необхідного для реалізації земельних поліпшень.

Актуальність теми. В умовах економічних перетворень, становлення інституту приватної власності та розвитку іпотечного кредитування сфера застосування оцінки нерухомості значно розширилась. Це зумовлює необхідність актуалізації законодавчої бази та вдосконалення методичних підходів відповідно до вимог сучасного ринку.

Ключовим завданням оцінки є визначення реального ресурсного потенціалу землі. Точність розрахунку вартості виступає фундаментом ефективної податкової системи, гарантуючи сплату кожним землевласником справедливої частки податку.

Однак, окрім фіскальних цілей, незалежна експертна оцінка сьогодні є обов'язковою або рекомендованою у низці інших випадків, що забезпечують прозорість економічних відносин. До них належать: відчуження державного та комунального майна (приватизація, оренда), визначення вартості внесків до статутного капіталу, переоцінка основних фондів для бухгалтерського обліку, реалізація майна боржників, а також розрахунок відшкодування збитків.

Оскільки нерухомість перетворилася на потужний об'єкт інвестування на первинному та вторинному ринках, глибоке розуміння методів її оцінювання

стає визначальним чинником життєздатності бізнесу та ефективності менеджменту підприємств.

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

Проблеми вартісної оцінки нерухомості розглядалися у працях таких вітчизняних та зарубіжних науковців як Головатюк М. С., Круш П. В., Калінеску Т. В, Кучеренко В.Р., Квач Я.П., Пазинич В.І., Сментина Н.В, Улибіна В.О., Бояров В. В., Ванданимаєва О. М., Дронов П. В. та інші. Дискусійний характер багатьох теоретичних положень, практична їх значимість, недостатній рівень їх дослідження, з огляду на сучасні потреби оцінювання зумовили вибір теми магістерської роботи, її мету, предмет і об'єкт дослідження.

Об'єктом дослідження є процеси формування ринкової вартості об'єктів нерухомості, а саме станції технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів, що знаходиться за адресою: Київська область, М. Васильків, вулиця Декабристів 157а.

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

Мета кваліфікаційної роботи полягає у вивченні сутності та особливостей використання підходів, методів оцінювання та оціночних процедур щодо нерухомості станції технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів та проведенні розрахунку експертної оцінки земельної ділянки та будівлі.

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

- розкрити сутність, мету, зміст оцінки об'єктів нерухомості;
- провести аналіз нормативно-правового середовища та методичної бази експертної оцінки;
- охарактеризувати основні етапи процесу оцінки вартості майна;
- визначити порядок оцінювання об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж;
- здійснити експертну оцінку земельної ділянки для обслуговування станції технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів;
- провести оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості, а саме станції технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів.

Методи дослідження. У дослідженні використані загальнонаукові та спеціальні методи пізнання економічних явищ. Діалектичний метод пізнання дозволив розглянути проведення ринкової оцінки нерухомості як комплексний процес, визначити зміст правовідносин, що виникають у сфері оцінки об'єктів нерухомості за допомогою порівняльного аналізу продаж.

Практичне значення одержаних результатів полягає у сформульованих висновках та пропозиціях щодо вирішення проблем вдосконалення методики та організації використання порівняльного аналізу продаж щодо оцінки об'єктів нерухомості нежитлового фонду, які можуть бути використані у практичній діяльності щодо вирішення проблемних питань правового регулювання оцінки нерухомого майна.

Структура і обсяг роботи. Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, 3 розділів, висновків, списку використаних джерел, що містить 29 найменувань та додатків на 14 сторінках. Загальний обсяг роботи становить 77 сторінок основного тексту, у тому числі 13 таблиць та 10 рисунків.

РОЗДІЛ 1.

СУТНІСТЬ, МЕТА І ЗМІСТ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

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

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

Процес визначення вартості нерухомості регламентується жорсткою нормативною базою, основою якої є Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Національні стандарти оцінки. Ключовим документом, що встановлює правила гри, є Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. Цей стандарт не лише дефініює базові поняття, такі як «ринкова вартість» чи «зношення», але й визначає етичні та професійні межі діяльності оцінювача.

Сучасна парадигма оцінки в Україні характеризується дуалізмом: з одного боку, функціонує традиційний ринок професійних послуг, представлений сертифікованими оцінювачами та судовими експертами, з

іншого – стрімко розвивається державний сервіс автоматичної оцінки, впроваджений Фондом державного майна України (ФДМУ). Ця цифровізація, реалізована через Єдину базу даних звітів про оцінку, дозволяє громадянам отримувати електронні довідки про вартість майна в автоматичному режимі, що суттєво впливає на швидкість цивільно-правових угод. Однак, автоматизація не замінює глибокого експертного аналізу у випадках, коли об'єкт має унікальні характеристики або коли йдеться про складні майнові комплекси.

Важливість професійної оцінки підкреслюється тим, що будь-яка операція з правами на майно – купівля-продаж, дарування, іпотека, вступ у спадщину – вимагає чіткої фіксації вартості на конкретну дату. Звіт про оцінку є офіційним документом, що має юридичну силу та містить детальний опис процедур, методів та розрахунків, використаних оцінювачем.

1.1. Поняття та види нерухомості

З теоретичної точки зору під об'єктом нерухомості мається на увазі земельна ділянка з усім нерухомим майном, яке є над нею і під нею. Тобто об'єкт нерухомості можна визначати як конус, що бере початок у центрі землі і закінчується в безповітряному просторі. Таке тлумачення на теоретичному рівні можна розглядати як всеохоплююче визначення об'єкта нерухомості [17].

Так, наприклад, німецький цивільний кодекс до нерухомості відносить земельні ділянки, їх складові частини; річі, міцно пов'язані з ґрунтом; споруди; продукти землі поки вони зв'язані з ґрунтом; насіння, якщо воно внесене в землю; рослини й насадження.

Аналогічні ознаки нерухомості містяться в Цивільних кодексах Італії, Японії, Швейцарії. Французьке право виходить із більш широкої концепції нерухомості. До нерухомості за її природою віднесені: земля та пов'язані з нею споруди, врожай, ліси тощо, а за її призначенням – машини, інструменти,

сировина, що використовуються на підприємстві, сільськогосподарське знаряддя й худоба (хоча за своєю природою це майно є рухомим; якщо ж ці об'єкти виділяються зі складу господарства, то розглядаються вже 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, головною особливістю нерухомості є її нерозривний зв'язок із земельною ділянкою. Поза зв'язком із земельними ділянками нерухомі об'єкти (наприклад, дерева, вирощені у спеціальних розсадниках чи будинки, призначені під знос) втрачають звичайне призначення.

Разом із тим, Цивільний кодекс України відносить до нерухомості й об'єкти, які за своєю фізичною природою є рухомими, але права на які підлягають державній реєстрації. Юридичне визначення вказаного майна як нерухомого зумовлене тим, що воно дорого коштує й потребує особливого порядку реєстрації, передбаченого для нерухомого майна.

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

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

- земельні ділянки (їх частини), що не містять поліпшень;
- земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення;

- земельні поліпшення [29].

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

Земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних покращень належать матеріальні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без знецінення цих об'єктів та зміни їх призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт, що спричинили зміну рельєфу, умов освоєння земельної ділянки.

Земельними поліпшеннями є будівлі, споруди, передавальні пристрої та багаторічні насадження.

Визначення поняття «нерухомість» вже передбачає виділення в її структурі двох складових (а саме, залежно від походження): природних та штучних об'єктів нерухомості.

Природні об'єкти – земельна ділянка, ліси і багаторічні насадження, ділянки надр. Ці об'єкти нерухомості називають ще «нерухомістю за природою».

Штучні об'єкти складають дві категорії – житло та не житлові приміщення. Ця група об'єктів ще називається «нерухомістю за законом». Поряд із таким поділом, нерухомість класифікується за рядом інших ознак, що сприяє більш вдалому дослідженню ринку нерухомості та полегшує розробку та застосування методів оцінки різних категорій нерухомості. Наведемо класифікацію нерухомості за ознаками, що зустрічаються найчастіше.

За характером використання розрізняють [2]:

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

З метою володіння виділяють:

- нерухомість для ведення бізнесу;
- для проживання власника;
- для інвестицій;
- як товарний запас.

За формою власності:

- приватний;
- державний;

- муніципальний фонд.

За ступенем спеціалізації:

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

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

- первинне житло – місце постійного проживання,
- вторинне житло – заміське, 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.

Наведена класифікація враховує переваги цільових груп споживачів житла й рівень їхньої платоспроможності.

Агентства нерухомості в основу класифікації об'єктів житлової нерухомості закладають дві групи факторів:

- з одного боку, це фактори, що характеризують житло: загальна площа, поверх, висота стель, вартість;

- з іншого, це фактори, що характеризують місце розташування й оточення: зона, район, вулиця, близькість до ділового центру, транспортних зупинок.

Крім наведених класифікацій об'єктів нерухомості можна зустріти й інші типологічні характеристики нерухомості за інакшими ознаками.

1.2. Земельна ділянка – основа нерухомості

Земля – це важливий ресурс, без якого неможливе життя на нашій планеті. Вона є об'єктом нерухомості, причому будь-яке інше майно, що міцно пов'язане з нею, є нерухомістю тільки через свій зв'язок із землею.

Суспільні відносини між людьми, які пов'язані з володінням і користуванням землею являють собою земельні відносини. Вони є складовою всієї системи виробничих відносин кожної історичної епохи.

Першою і необхідною умовою існування земельних відносин і результатом їх матеріалізації виступають соціально-економічні форми землеволодінь і землекористувань, які відображають єдність соціально-економічного і виробничого типів господарювання на землі.

Другою умовою існування земельних відносин є обмеженість землі в просторі, що вимагає використовувати її у суворій і, насамперед, фіксованій кількості. Тому кожна система управління земельними ресурсами повинна передбачати певну форму реєстрації землі. Функція земельної реєстрації полягає у забезпеченні надійної і чітко визначеної основи для набуття прав володіння, користування землею та розпорядження нею. Хоча система реєстрації землі в основному спрямована на забезпечення захисту інтересів індивідуальних землевласників, вона теж є інструментом національної земельної політики і засобом підтримки економічного розвитку країни. Це обумовлює необхідність проведення вимірювання площі і встановлення меж землеволодінь і землекористувань на земельній території, що призначена для господарського використання.

Третьою умовою існування земельних відносин є постійність розміщення землі і, на відміну від інших матеріальних факторів виробництва, вона не може бути перенесена з місця на місце [9].

Право власності на землю в певному значенні – умовна категорія. В Україні земельна ділянка може знаходитися в приватній власності, в державній власності, в комунальній власності чи колективній.

Кожному власникові земельної ділянки видається свідоцтво на право власності на землю, яке підлягає реєстрації в реєстраційній книзі. Свідоцтво є документом, що засвідчує право власності на земельну ділянку, і служить підставою здійснення операцій купівлі-продажу, застави, оренди, вчинення інших дій з володіння, користування і розпорядження 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 кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Правовий режим земель визначається виходячи з їх належності до тієї або іншої категорії і дозволеного використання згідно із зонуванням територій.

Відповідно до законодавства можливе перенесення земельної ділянки з однієї категорії в іншу. Але власник земельної ділянки скований в своїх діях у зв'язку зі встановленими державою обмеженнями з обороту земельної ділянки.

Особлива роль відведена міським землям. Урбаністична концентрація населення та виробництва робить міські землі унікальним ресурсом. Займаючи лише відсотки від загальної площі території України, міста концентрують понад дві третини населення, більш 75 % основних промислово-виробничих фондів, майже 95% фінансово-кредитних і науково-дослідних установ: зосереджують основні соціальні, виробничі інформаційні та управлінські зв'язки. Це створює для користувачів міських земель виключно сприятливі можливості для господарювання та підприємництва. Саме в цьому полягає причина великої привабливості міст, насамперед великих, що мають могутній багатофункціональний виробничий, науковий та культурний потенціал.

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

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

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

Нормативна ціна землі – це показник, що характеризує вартість ділянки певної якості і місцеположення, виходячи з її потенційного доходу. Нормативна ціна землі призначена для забезпечення економічного регулювання земельних відносин при передачі землі у власність, встановленні

колективно-пайової власності на землю, передачі у спадок, даруванні і отриманні банківського кредиту під заставу земельної ділянки. Забудовані земельні ділянки в містах і населених пунктах продаються за ціною, яка не може бути менше нормативної ціни і більше її триразової величини.

1.3. Оцінка об'єктів нерухомості

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

Оцінка майна є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності та свідчить про обґрунтовану думку незалежної сторони стосовно ринкової вартості цього майна.

Датою оцінки є дата, станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається його вартість.

Оцінка вартості будь-якого об'єкта власності є впорядкованим процесом визначення в грошовому виразі вартості об'єкта з урахуванням потенційного і реального доходу, який цей об'єкт приносить у певний момент часу в умовах конкретного ринку.

З часів здобуття Україною незалежності професійна оцінка вітчизняного бізнесу пов'язувалася з проведенням приватизації. Об'єктами оцінки як правило виступали відкриті акціонерні товариства, які створювалися у процесі приватизації державних та комунальних підприємств. Сьогодні ж ситуація змінюється кардинально: спостерігається постійне зростання потреби у професійному оцінюванні майна, а разом з тим, впроваджуються норми, які регулюють правові засади здійснення оцінки різних об'єктів власності та професійної оціночної діяльності.

1.3.1. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки

Головним законодавчим актом, який регулює сьогодні процес оцінки майна та майнових прав у нашій державі, є Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», прийнятий у 2001 році. Але відзначимо, що і до прийняття цього Закону в країні були певні законодавчі підстави для проведення оцінки. З часом усі питання, що стосувалися оцінки майна у зв'язку з його приватизацією, знайшли своє відображення у прийнятій «Методиці оцінки вартості майна при приватизації» (від 22.06.1998 року № 1114).

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», затверджений постановою Кабінету Міністрів від 10

вересня 2003 року № 1440. Стандарт є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна. Він містить такі розділи: «Загальні положення», «База оцінки та порядок її визначення», «Методичні підходи до оцінки майна та їх основні засади», «Загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна», «Загальні вимоги до складання звіту про оцінку та підготовку висновку про вартість майна» [12].

- Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів від 28 жовтня 2004 року № 1442. Стандарт містить такі частини: «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.

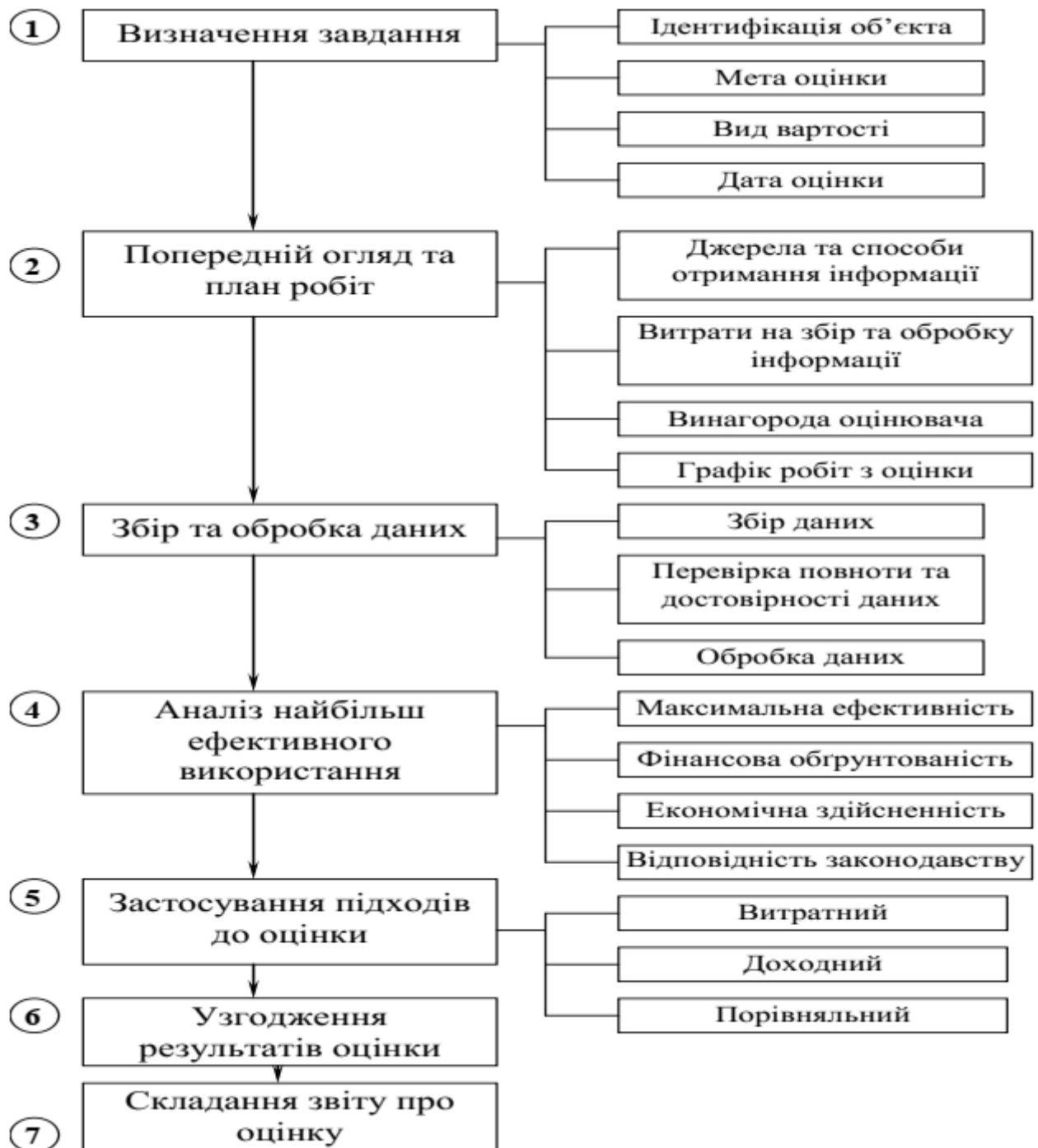


Рис. 1.1. Структура процесу оцінки [7].

Оцінка майна проводиться із застосуванням методів оцінки, які є складовими частинами методичних підходів, або є результатом комбінування декількох методичних підходів та оціночних процедур.

Відповідно до Національного стандарту №1 для проведення оцінки майна можуть застосовуватися такі основні методичні підходи:

- витратний (майновий);

- доходний;
- порівняльний.

Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим її коригуванням на суму зносу (знецінення).

В основу підходу покладено тезу: «жоден потенційний покупець (або інвестор) не заплатити за об'єкт, що оцінюється, більше, ніж можуть скласти витрати (у поточних цінах) на створення об'єкта, який буде його точною копією або функціональним аналогом, мати ту ж саму корисність». Вартість об'єкта, розрахована за витратним підходом, – це ринкова ціна, яку необхідно заплатити, аби придбати об'єкт, що характеризується такими самими параметрами і таким самим ступенем зносу, що й оцінюване майно.

Доходний підхід базується на визначенні вартості об'єкта на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння ним. Описуюча модель доходного підходу у загальному вигляді може бути сформульована таким чином: «жоден потенційний покупець (інвестор) не заплатити за об'єкт оцінки суму більшу, ніж поточна вартість майбутніх доходів, від його використання».

Порівняльний підхід передбачає визначення вартості об'єкта шляхом співставлення цін нещодавніх продаж аналогів. Тобто аналізуються ціни продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. В основу підходу покладена теза: «жоден покупець (інвестор) не купить об'єкт, якщо його вартість перевищує витрати на придбання на ринку подібного об'єкта з тією ж корисністю» [1].

1.3.3. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж

Порівняльний підхід серед усіх підходів оцінювання власності найбільш широко застосовується при розвиненій та відносно збалансованій економіці. У різних джерелах можна зустріти різні його назви: метод порівняння продаж,

ринковий метод, метод аналогів та ін. Але, незважаючи на різні назви, сутність підходу залишається однією і тією ж – вартість власності визначається шляхом співставлення цін нещодавніх продаж аналогів[2, 7, 17, 18, 24, 25].

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

Основні правила внесення коригувань до ціни продажу аналогів такі:

- внесення коригувань здійснюється від об'єкта порівняння до об'єкта оцінки;
- якщо об'єкт порівняння гірше за об'єкт оцінки, то коригування будуть позитивні (додатні), якщо краще – негативні (від'ємні).

Реалізація підходу передбачає таку послідовність етапів:

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

Усі об'єкти нерухомості унікальні, однак не всі індивідуальні характеристики суттєво впливають на вартість. Аналізуючи аналоги об'єкта оцінки, перш за все, необхідно врахувати такі відмінності:

- Місце розташування.
- Умови фінансових розрахунків під час придбання нерухомості.
- Умови угоди.
- Дата продажу.

- Фізичні характеристики, які визначають корисність самого об'єкта оцінки.
- Економічні характеристики.
- Спосіб використання.
- Наявність компонентів вартості, не пов'язаних із нерухомістю.

Існують різні способи розрахунку коригувань:

- аналіз парного набору даних – розрахунок коригувань шляхом підбору парних продажів, що мають лише одну відмінність.
- статичний аналіз – застосування математичних методів та регресійного аналізу для обробки масиву даних;
- аналіз витрат – врахування витрат на створення елемента об'єкта
- індивідуальні опитування – опитування професіоналів (експертів) для використання результатів опитування як вторинної інформації (за причиною її суб'єктивізму) при внесенні коригувань.

Крім вищезазначених методів розрахунку коригувань можуть використовуватися й інші, а також їх різні комбінації.

У практиці оціночної діяльності розглядають об'єкти нерухомості за двома групами: неосвоєні та освоєні земельні ділянки [9].

Для першої групи виділяють дві основні одиниці порівняння:

- ціна за одиницю площі (за 1 га – для сільськогосподарських, лісних угідь, території промислової зони; за 1 сотку – під будівництво власного будинку; за 1 м^2 – під будівництво гаражів, торгових кіосків, павільйонів на території міста та ін.);
- ціна за всю ділянку.

Для другої групи об'єктів нерухомості – забудованих земельних ділянок – за одиницю порівняння приймають:

- ціни за 1 м^2 загальної чи корисної площі житлового, офісного, будинку, готелю, дачі, квартири тощо;

- ціни за кімнату, квартиру чи об'єкт нерухомості. Це можливо лише при стандартних розмірах об'єктів порівняння.

Порівняльний підхід, в основному, використовується там, де є достатня база даних про угоди купівлі-продажу або оренди об'єктів 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.

Основною перевагою порівняльного підходу є те, що оцінювач орієнтується на фактичні ціни купівлі-продажу об'єктів-аналогів. Найбільш вірогідна ціна визначається ринком, а дії оцінювача обмежуються внесенням коригувань. Таким чином при реалізації цього підходу спостерігається менше суб'єктивізму, аніж при використанні інших підходів, особливо доходного, коли вартість об'єкта визначається як результат певних розрахунків, зроблених оцінювачем на основі його суб'єктивних висновків. Істотною перевагою підходу є також і те, що у вартості об'єкта враховується співвідношення попиту та пропозиції на об'єкт інвестування, оскільки ціна фактично укладеної угоди дозволяє врахувати ситуацію на ринку. За наявності достатньої кількості даних для аналізу він досить простий у застосуванні та дає 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.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Об'єкт оцінки – станція технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів, загальною площею 559,2 м², що розташована на земельній ділянці для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, площею 0,1 га (кадастровий номер 3210700000:01:002:0078)) що знаходиться за адресою: Київська область, місто Васильків, вулиця Декабристів, будинок 157А.

2.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки

Київська область – область на півночі України. Обласний центр – місто Київ – адміністративно до її складу не входить. Площа області — 28 131 км² (8-ма за цим показником в Україні), населення станом на кінець 2022 року становить 1,8 млн осіб. Область розділена річкою Дніпро на Правобережжя та Лівобережжя. Північна частина розташована в зоні Полісся (більш лісиста та болотиста), а південна – в зоні Лісостепу (родючі чорноземи). Київська область розташована в басейні середньої течії Дніпра, більшою частиною на Правобережжі. На сході межує з Чернігівською і Полтавською, на південному сході та півдні з Черкаською, на південному заході – з Вінницькою, на заході – з Житомирською областями, на півночі – з Гомельською областю Білорусі. В області налічується 7 районів, 69 об'єднаних територіальних громад, 26 міст, у тому числі 13 обласного значення, 30 селищ міського типу, загалом 1182 населених пунктів. Північну частину області площею близько 2 тис. км² займає Чорнобильська зона відчуження.

Місто Васильків, розташоване в центральній частині Київської області – місто в Обухівському районі, розташоване за 20 км на південний захід від

Києва на річці Стугна (рис. 2.1). Центр Васильківської міської громади. Населення –37068 осіб (станом на 01.01.2022 року).

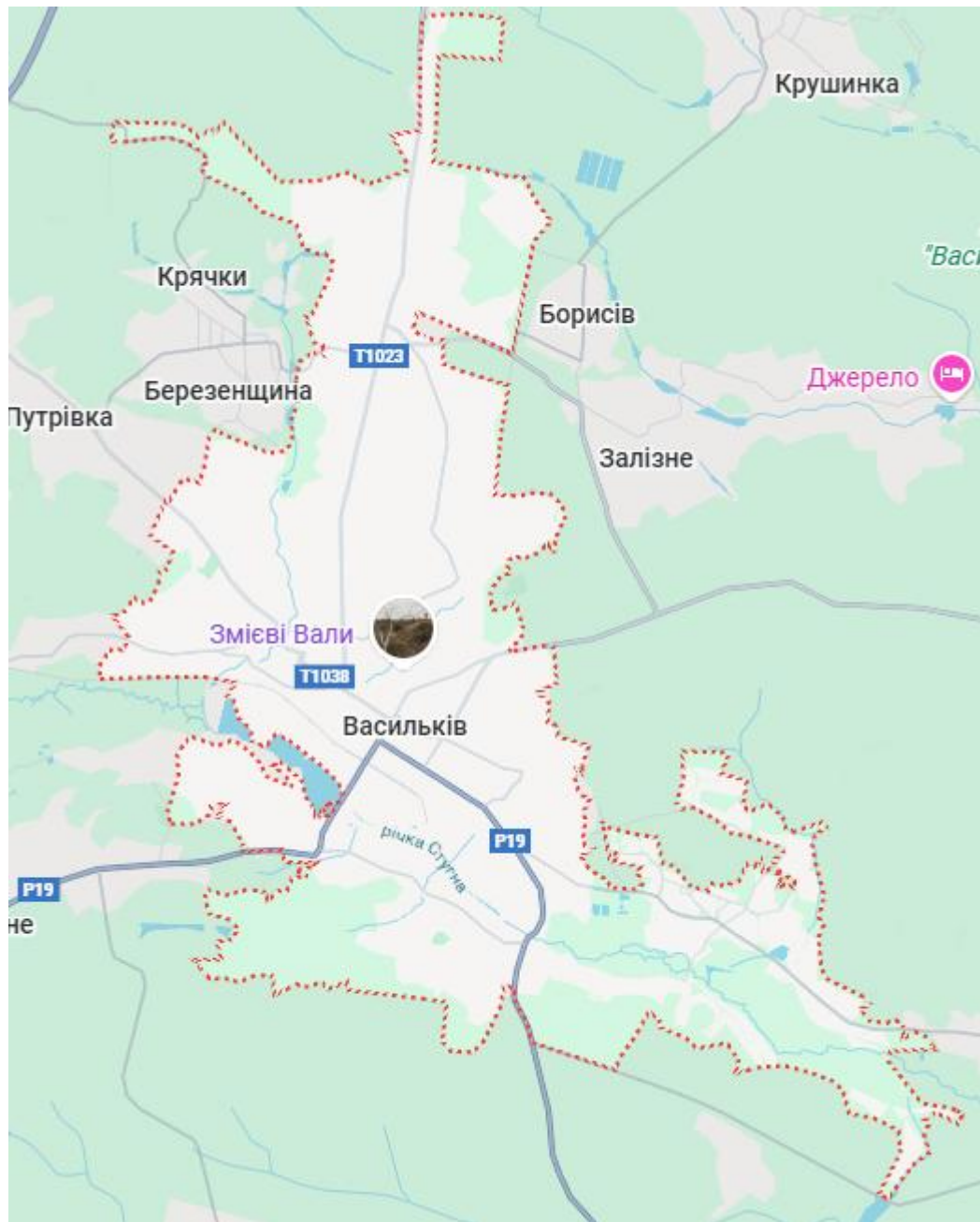


Рис. 2.1. Територія м. Васильків.

Територія сучасного міста Василькова була заселена ще в III тисячолітті до н. е., про що свідчать знахідки кераміки трипільської культури. Пізніше, у скіфський час (VI–V ст. до н. е.), на цій території функціонували поселення, що залишили по собі курганні могильники.

Заснування міста-фортеці Василів князем Володимиром Великим у 988 році стало поворотним моментом в антропогенній трансформації ландшафту.

Місто виконувало функцію ключового оборонного форпосту на південних рубежах Київської Русі.

Геоструктурно територія Василькова приурочена до північно-східного схилу Українського щита, перекритого товщею осадових відкладів. Це визначає загальний характер рельєфу як підвищеної лесової рівнини, інтенсивно розчленованої ерозійною мережею.

Рельєф міста характеризується значною амплітудою висот та густотою розчленування. Долина річки Стугна ділить місто на дві асиметричні частини:

- правий берег: високий, крутий, порізаний глибокими ярами, що відкриваються до долини річки;
- лівий берег: більш пологий, з розвиненими терасами, що поступово переходять у вододільну рівнину.

Васильків знаходиться в зоні помірно-континентального клімату, який характеризується чіткою сезонністю, помірним зволоженням та комфортним термічним режимом.

Ґрунтовий покрив території Васильківської громади відзначається строкатістю, зумовленою складним рельєфом та різноманіттям материнських порід. Згідно з картографічними даними, виділяються такі основні типи ґрунтів:

- Темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені: Сформувалися на лесових породах плато під широколистяними лісами. Вони характеризуються високим вмістом гумусу, зернистою структурою та є найбільш цінними для сільського господарства. Чорноземи Василькова є об'єктом комерційного інтересу як родючий ґрунт для ландшафтних робіт.
- Дерново-підзолисті ґрунти: Розповсюджені на терасах Стугни, на давньоалювіальних та воднольодовикових піщаних і супіщаних відкладах. Вони менш родючі, мають кислу реакцію та потребують вапнування.

- Лучні та лучно-болотні ґрунти: Займають пониження рельєфу, заплави річок та днища балок. Часто оглеєні, засолені або карбонатні. Використовуються переважно як сіножаті та пасовища.
- Еродовані ґрунти: На схилах ярів та балок поширені змиті різновиди ґрунтів. В урочищі «Васильківські Карпати» спостерігаються виходи материнських порід та примітивні ґрунти, що свідчить про активні денудаційні процеси.

Загальна структура земельного фонду вказує на високий ступінь розораності вододільних просторів, що в комплексі з розчленованим рельєфом створює високу ерозійну небезпеку.

Об'єкт оцінки розташований в північній частині міста на виїзді в напрямку м. Київ, навколишня забудова представлена комерційною та житловою забудовою (рис. 2.2).

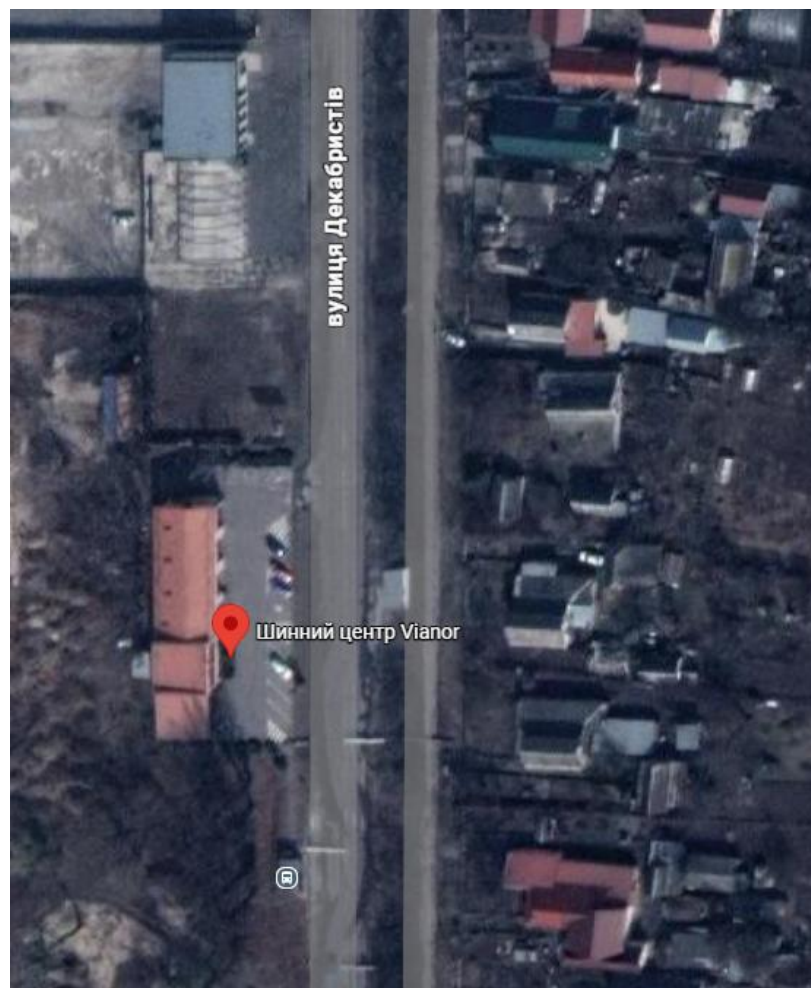


Рис. 2.2. Розміщення об'єкту оцінки на території м. Васильнів.

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 2.1.

Основні інформаційні дані та технічна характеристика об'єкта оцінки

Найменування	Дані
Адреса об'єкта оцінки (нерухомості)	Київська область, місто Васильків, вулиця Декабристів, 157А
Цільове призначення	03.07. Землі житлової та громадської збудови
Вид використання	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Розташування	доїзди асфальтовані
Площа земельної ділянки	0,1000га
Власник	Сухов Олександр Сергійович (ПІН 3008823239)
Конфігурація	наближена до прямокутної
Форма рельєфу	рівнинна
Кадастровий номер	3210700000:01:002:0078

До складу об'єкту оцінки входить земельна ділянка для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, площею 0,1га (кадастровий номер 3210700000:01:002:0078).Кадастровий план земельної ділянки вказано на рис. 2.3.

Асфальтове покриття прилеглої території знаходиться в задовільному стані. Ділянка фасадна (Автошлях Т 1023 — автомобільний шлях територіального значення в Київській області. Проходить територією

Васильківського району, загальна довжина — 2,8 км.), забудована, територія викладена бруківкою (рис. 2.4).

Кадастровий номер земельної ділянки 3210700000:01:002:0078

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

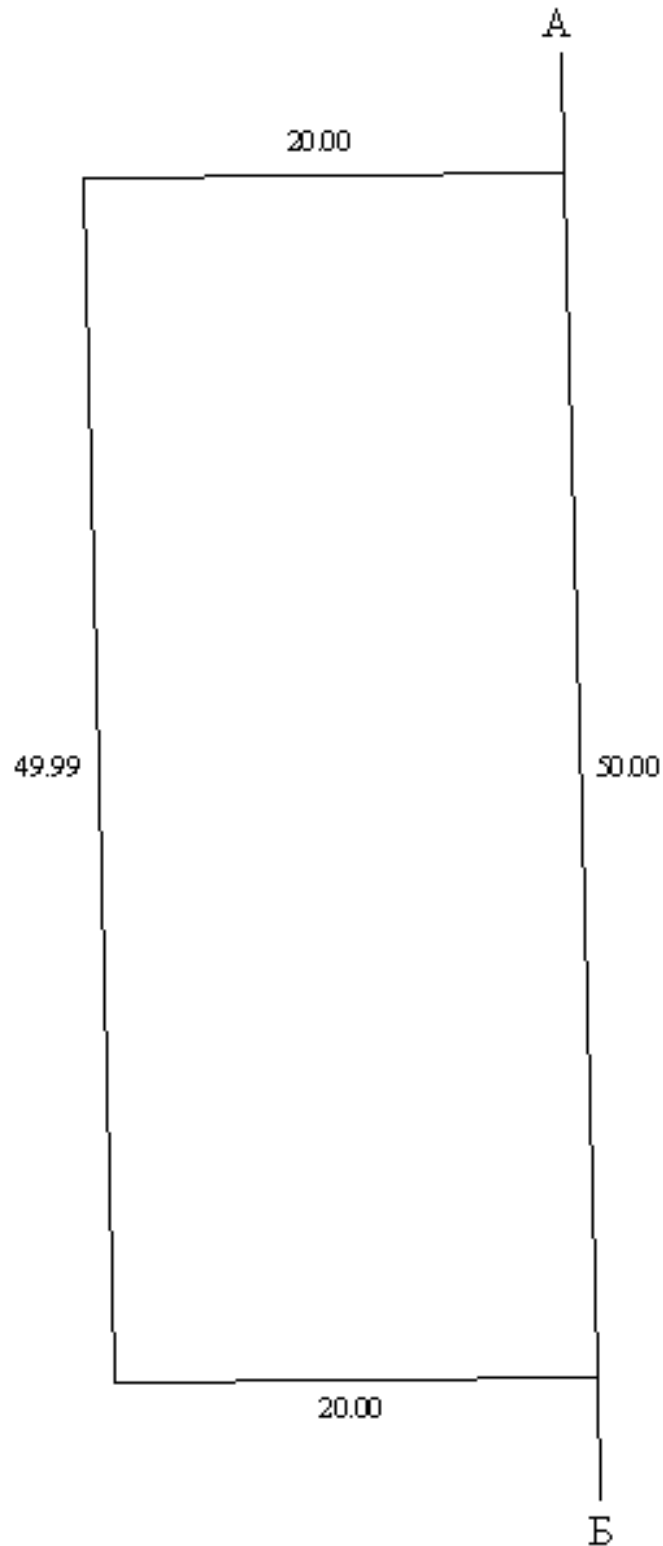


Рис .2.3. Кадастровий план земельної ділянки



Рис .2.4. Територія об'єкту оцінки.

2.2. Основні техніко-економічні показники об'єкта оцінки

Забудова представляє собою нежитлове одноповерхове приміщення з мансардою та терасою. Зовні будинок утеплено, фасад – декоративна фасадна штукатурка. До складу забудови входить станція технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів, рік побудови – 2016 р. Загальна площа – 280,9 м². Площа забудови – 321,2 м². Будівельний об'єм – 1381,2 м³.

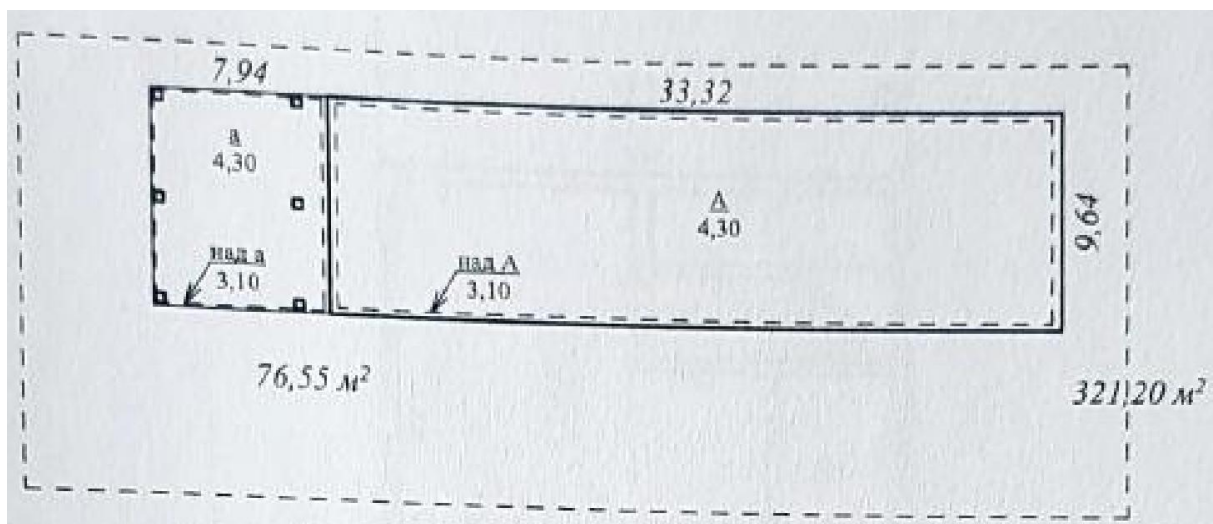


Рис. 2.5. Характеристика об'єкту оцінки

Конструктивна характеристика будівель станції технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів:

- **Фундамент** – монолітний стрічковий. Стіни – газобетонні блоки, залізобетонний каркас. Перегородки – газобетонні блоки. Перекриття –

залізобетонні плити. Підлога – плитка. Покрівля – металочерепиця. Отвори – металопластикові, металеві. Сходи – залізобетон. Інженерне обладнання – електропостачання, водопровід, каналізація, електро та твердопаливне опалення.

- **Мансардний поверх** – будівельний об'єм 995,7 м³. Стіни – газобетонні блоки, залізобетонний каркас. Перегородки – газобетонні блоки. Перекриття – залізобетонні плити. Підлога – плитка. Покрівля – металочерепиця. Отвори – металопластикові, металеві. Сходи – залізобетон. Інженерне обладнання – електропостачання, водопровід, каналізація, електро та твердопаливне опалення.
- **Навіс** – площа забудови – 76,6 м². Будівельний об'єм – 329,4 м³. Фундамент – монолітний стрічковий. Стіни – стовпи залізобетон. Перекриття – плити залізобетонні. Підлога – плитка ФЕМ. Покрівля – металочерепиця. Інженерне обладнання – електропостачання.
- **Тераса** – площа забудови – 76,6 м². Будівельний об'єм – 237,5 м³. Стіни – стовпи металеві. Перекриття – плити залізобетонні. Підлога – плитка. Покрівля – металочерепиця. Інженерне обладнання – електропостачання.

Згідно довідки про показники на об'єкт нерухомого майна від 31.07.2023р., вих. №1204/01, наданої ТОВ «ВЕКТОР БУД ЛАЙФ» (Додаток А), під час проведення поточної технічної інвентаризації встановлено, що на об'єкті було проведено роботи з переобладнання та перепланування будівлі, виконання яких не передбачає втручання в огорожувальні та несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, що не суперечить чинному законодавству відповідно до постанови Кабінету Міністрів України № 406 від 07.06.2017 року та не потребує документів, що дають право на виконання робіт і декларації про готовність до експлуатації об'єкта. Загальна площа будівлі, яка становила 578,4 м², зменшилася на 19,2 м², і тепер становить 559,2 м².

З метою максимальної автономності від зовнішніх комунікацій будівля забезпечена потужним генератором, на ділянці встановлено модульну твердопаливну котельню.

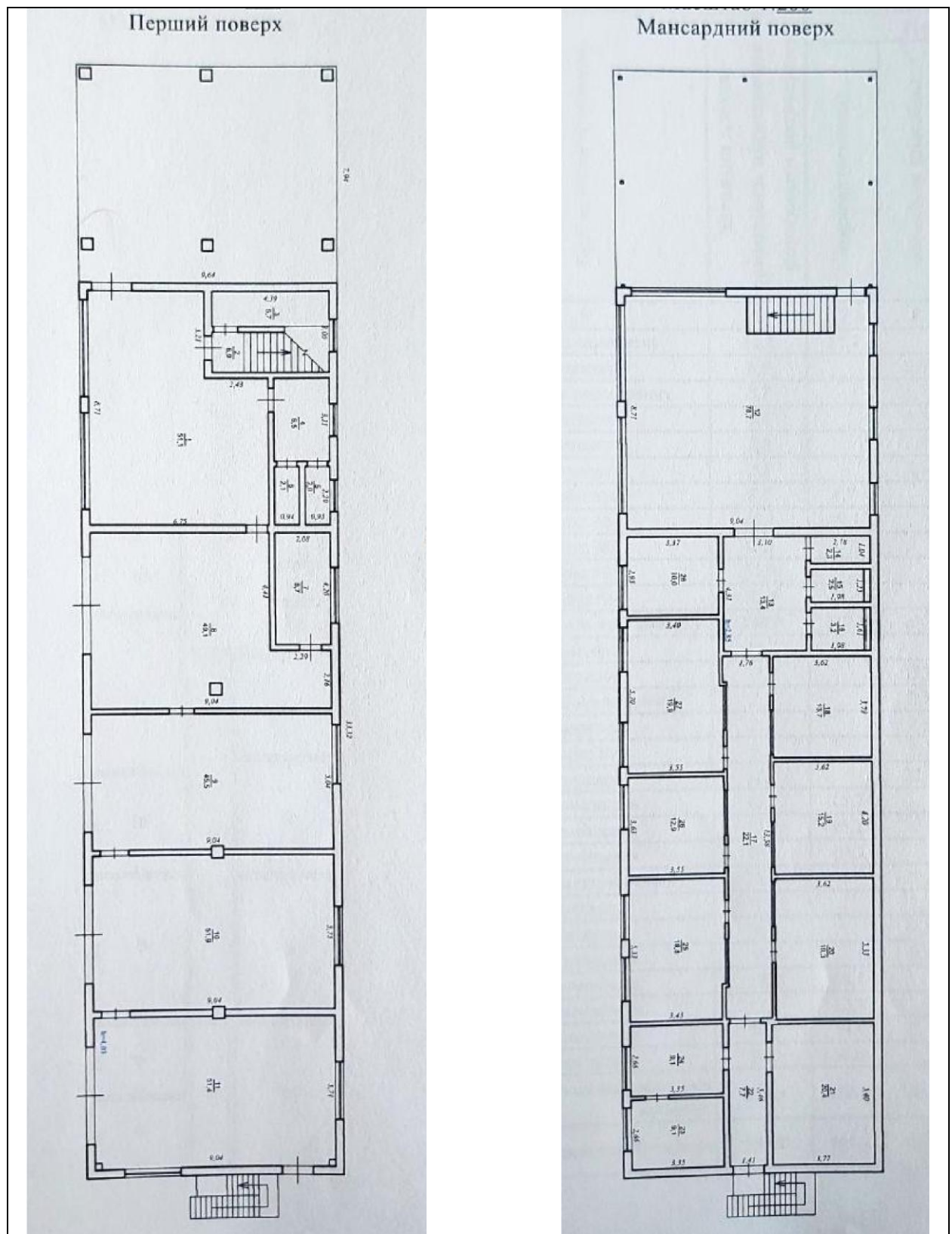


Рис. 2.6. Поповерхові плани об'єкту оцінки

Таблиця 2.2.

Характеристика внутрішніх площ будівлі

Поверх	Номер приміщення	Призначення приміщення	Загальна площа, м ²	Корисна площа, м ²	Допоміжна площа, м ²
1	1	кімната замовлень	51,1	51,1	
	2	коридор	6,9		6,9
	3	технічне приміщення	5,7		5,7
	4	санвузол	6,5		6,5
	5	туалет	2		2
	6	туалет	2,1		2,1
	7	майстерня	8,7	8,7	
	8	бокс №1	49,1	49,1	
	9	бокс №2	54,5	54,5	
	10	бокс №3	51,9	51,9	
	11	бокс №4	51,4	51,4	
	Всього по 1 поверху:		280,9	257,7	23,2
Манс.	12	магазин	78,7	78,7	
	13	коридор	13,4		13,4
	14	технічне приміщення	2,3		2,3
	15	санвузол	2,5		2,5
	16	санвузол	3,2		3,2
	17	коридор	22,1		22,1
	18	приміщення	13,7	13,7	
	19	приміщення	15,2	15,2	
	20	приміщення	19,3	19,3	
	21	технічне приміщення	20,4		20,4
	22	коридор	7,7		7,7
	23	санвузол	9,1		9,1
	24	роздягальня	9,1		9,1
	25	приміщення	18,8	18,8	
	26	приміщення	12,9	12,9	
	27	приміщення	19,9	19,9	
	28	приміщення	10	10	
	Всього по мансардному поверху:		18,8	18,8	18,8
Всього:			559,2	446,2	113

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

Фото фасадів об'єкту оцінки наведено у додатку Б. Фотофіксація внутрішніх приміщень наведена в додатку В.

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

Ключовим моментом оцінки є аналіз найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки – розумного та можливого її використання, що повинен давати найвищий сукупний чистий прибуток в конкретний період часу при існуючих юридичних, містобудівних, фізичних, фінансових та інших обмеженнях і загальному характеру споживчих переваг.

Аналіз найкращого і найбільш ефективного використання землі будується на припущенні, що ділянка вільна від забудови. Критеріями вибору серед альтернативних варіантів найкращого і найбільш ефективного використання землі виступають:

1. Фізична придатність ділянки: розмір, протяжність фронтальної межі, конфігурація, інженерно-геологічні умови (ухил поверхні, якість ґрунтів, залягання ґрунтових вод, наявність небезпечних природних явищ тощо).

2. Юридична забезпеченість: права щодо власності, користування та розпорядження землею, правила використання та забудови ділянки (дозволені види функціонального використання, щільність забудови, екологічні вимоги тощо), наявність правових обтяжень та планування обмежень, сервітути, договірні зобов'язання.

3. Економічна доцільність: ринковий попит на використання, що пропонується; конкуренція інших ділянок, види податків, інші умови. Реалістична оцінка ринкового попиту є дуже важливим і суттєвим фактором. При аналізі альтернативних варіантів використання до уваги приймається попит на кожний з

варіантів та наявність інших земельних ділянок, зручних для подібного використання, які і формують пропозицію. Усі фізично можливі та юридично дозволені варіанти використання, що не відповідають економічній доцільності, відхиляються, а ті, що залишилися, дозволяють оцінити потенційний чистий прибуток.

4. Прибутковість: максимум прибутку власника, максимум вартості самої ділянки. До факторів, що визначають варіант найкращого і найбільш ефективного використання ділянки, відносяться споживчі властивості ділянки (місцеположення, інфраструктурне облаштування); вид діяльності; ринковий попит; доходи населення; обмеження щодо використання ділянки; фінансова та технологічна обґрунтованість реалізації проекту.

2.3.1. Аналіз використання нежитлових приміщень

Спираючись на аналіз найбільш типового використання нежитлих будинків і приміщень, розташованих у північній частині міста Васильків, а також виходячи з технічних особливостей об'єкта, розглянемо в ході аналізу найкращого та найбільш ефективного використання об'єкта наступні види використання: офісне, торговельне, виробниче та складське.

Якісний аналіз факторів найкращого та найбільш ефективного використання видів використання об'єкту нерухомості наведено у таблиці 2.3.

Таблиця .2.3.

Визначення факторів найкращого та найбільш ефективного використання об'єкту оцінки

Фактори	Виробниче та складське приміщення	Офісні приміщення	Торгові приміщення
Потенціал місця розташування	+	+	+
Ринковий попит	+	+	+
Правова обґрунтованість	+	-	+
Фізична можливість	+	-	+
Фінансова виправданість	+	-	+
Максимальна ефективність	+	-	+
Разом	6	2	6

Виходячи з вищевказаних критеріїв аналізу найкращого використання, місця розташування, фізичного стану і ситуації, що склалася на ринку нежилої нерухомості, а також з огляду на проведений якісний аналіз можливих функцій використання оцінюваного об'єкта, маємо висновок, що найкращим і найбільш ефективним використанням є використання оцінюваного об'єкта як приміщення виробничо-складського призначення. В даний час покращення земельної ділянки не порушує законодавчі обмеження. На момент оцінки будівля використовується в якості шинного центру VIANOR з мийкою на три бокси, магазином та кафе.

2.3.2. Аналіз ринку об'єктів нерухомості

Поняття ринку включає здатність товарів та послуг переходити з рук в руки без зайвих обмежень у їх діяльності. Кожна із зацікавлених сторін діє відповідно до співвідношення попиту і пропозиції і інших ціноутворюючих факторів, а також в міру своїх можливостей і компетенцій, розуміння відносної корисності конкретних товарів та послуг, а також з урахуванням своїх індивідуальних потреб і бажань. Ринок може бути місцевим, національним або міжнародним[25].

Характеризуючи стан ринку нерухомості Україні, 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.

Згідно статистики, в більшості міст України ціни в доларах на комерційну нерухомість істотно не змінились, хоча спостерігаються деякі тенденції на спад, в той же час вартість у національній валюті зростає.

Падіння показників всіх промислових галузей, висока волатильність національної валюти з рекордним знеціненням на середину періоду і, як наслідок, все це позначилися на ринку комерційної нерухомості.

Ризики при здійсненні операцій з нерухомістю в Україні існували у всі часи. В умовах воєнного стану ці ризики збільшуються в рази. Війна в Україні продовжує калічити та забирати людські життя, руйнує інфраструктуру міст та житлові будинки. Разом з тим, громадяни України все частіше задумуються про купівлю-продаж та інші операції з нерухомістю у тих регіонах України, які станом на сьогоднішній день порівняно безпечні, де немає активних бойових дій. Ми кажемо «на сьогоднішній день», оскільки маємо війну, а отже, переживаємо постійну небезпеку, тривогу та непередбачуваність. Це звучить банально, але прогнозувати майбутній розвиток подій на ринку нерухомості фактично неможливо. Все залежатиме від політично-економічної ситуації в Україні, від того, наскільки довго триватиме війна та чи пошириться вона на порівняно безпечні на сьогодні території України, як швидко та ефективно працюватиме державна програма допомоги постраждалим, які втратили житло. Якщо попит на нерухомість (як житлову, так і комерційну) і збільшиться, то зростати він буде, насамперед, у Західній Україні.

Середній показник пропозиції, щодо продажу земельних ділянок комерційного призначення по Київській області, згідно досліджень аналітичної компанії «Увекон» становить 5154,00 \$ за 100 м² (рис. 2.7), а по м. Васильків – 2167,00\$ за 100м²(ар).

Середній показник пропозиції, щодо продажу виробничо- складських приміщень по Київській області, згідно досліджень аналітичної компанії «Увекон» становить 383,00 \$ за 100 м² (рис. 2.8), а по м. Васильків – 368,00\$ за 100м².

Середній показник пропозиції, щодо продажу комерційних, торгівельних приміщень, становить по м. Васильків – 722,00\$ за 100 м².

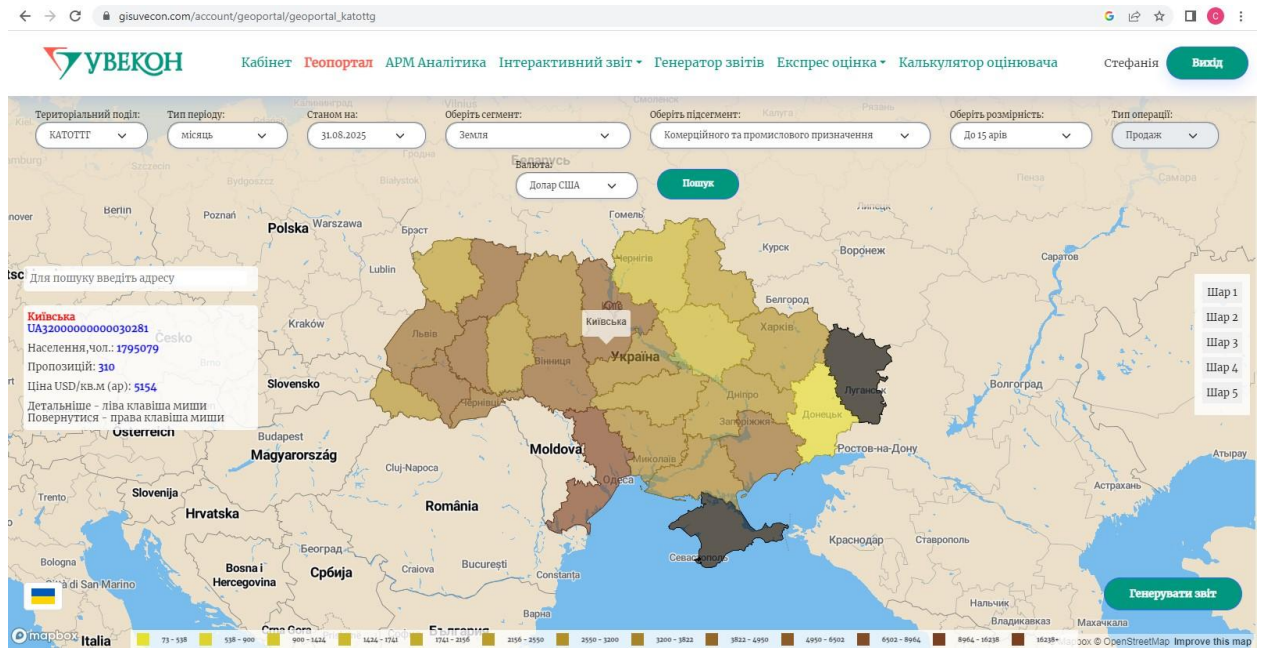


Рис. 2.7. Середній показник пропозиції, щодо продажу земельних ділянок

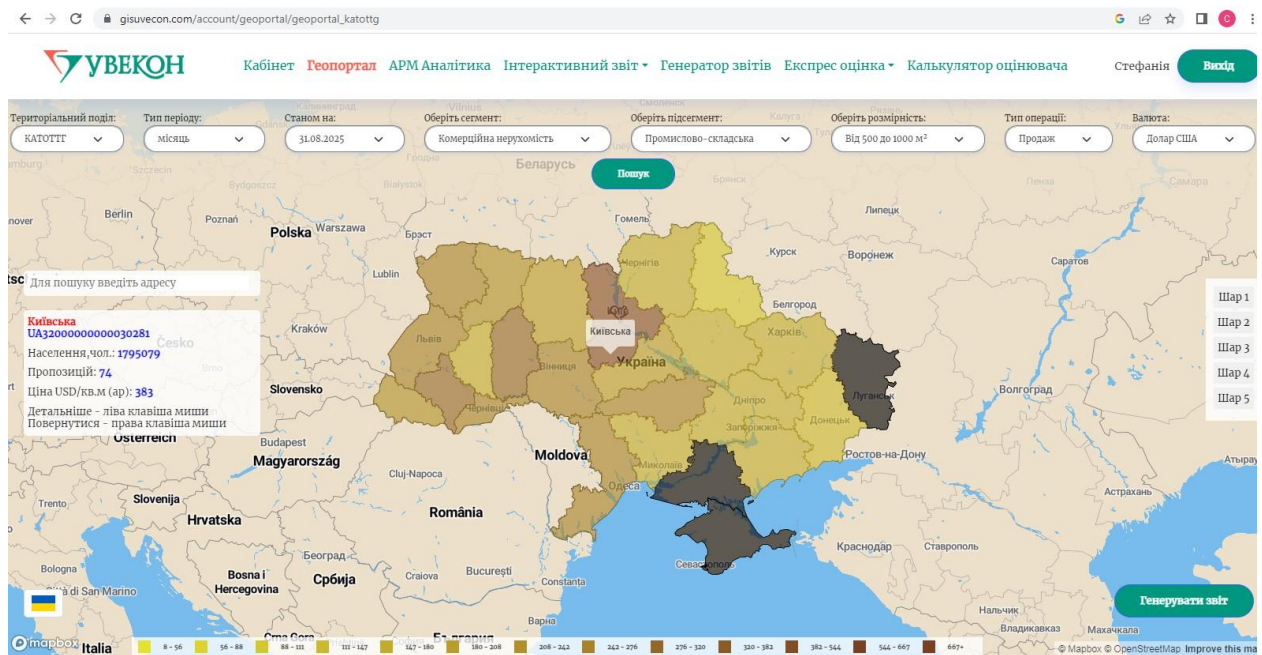


Рис. 2.8. Середній показник пропозиції, щодо продажу виробничо-складських приміщень

Згідно проведеного аналізу ринку подібного майна (станцій технічного обслуговування та автомайстерень) встановлено наявність наступних пропозицій по Київській області (табл. 2.4)

Таблиця 2.4.

Аналіз ринку станцій технічного обслуговування та автомайстерень

Характеристика	АНАЛОГ №1	АНАЛОГ №2	АНАЛОГ №3
Місцезнаходження об'єкта оцінки	Київська область, Бучанський район, село Софіївська Борщагівка	Київська область, Фастівський район, місто Боярка	Київська область, Обухівський район, місто Обухів
Цільове призначення	Автомийка, СТО	Автомийка, СТО	СТО
Кількість поверхів	1	1	2
Загальна площа	620,00 м ²	870,00 м ²	370.00
Площа земельної ділянки, що перебуває у власності	0,1000 га	0,3100 га	0.2000 га
Технічний стан	відмінний	задовільний	добрий
Вартість пропозиції	995 000,00 \$	195000,00 \$	408958,00 \$
Вартість 1м ²	1604,84 \$	224,14 \$	1105,29 \$
Джерело інформації	https://rieltor.ua/sofievskaia-borschagovka/commercials-sale/view/11973927/	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/ne-zhiloe-pomescheniemo-boyarkaIDJjAv8.html?reason=extended_search_extended_distance	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-miyku-tatorgov-primschennya-IDXYrdu.html
фото	 995 000 \$ 1 605 \$/м² Академіка Шалімова вул., 45 (Продаж: комерційної нерухомості) с. Софіївська борщагівка	 Опубліковано 02 вересня 2025 р. Не жиле помещение. СТО. Боярка. 195 000 \$	 продам мийку та торгові приміщення 350 000 € договірна

РОЗДІЛ 3.

РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ

3.1. Розрахунок вартості земельної ділянки

3.1.1. Методика оцінки та обґрунтування застосованих підходів

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 .3.1).

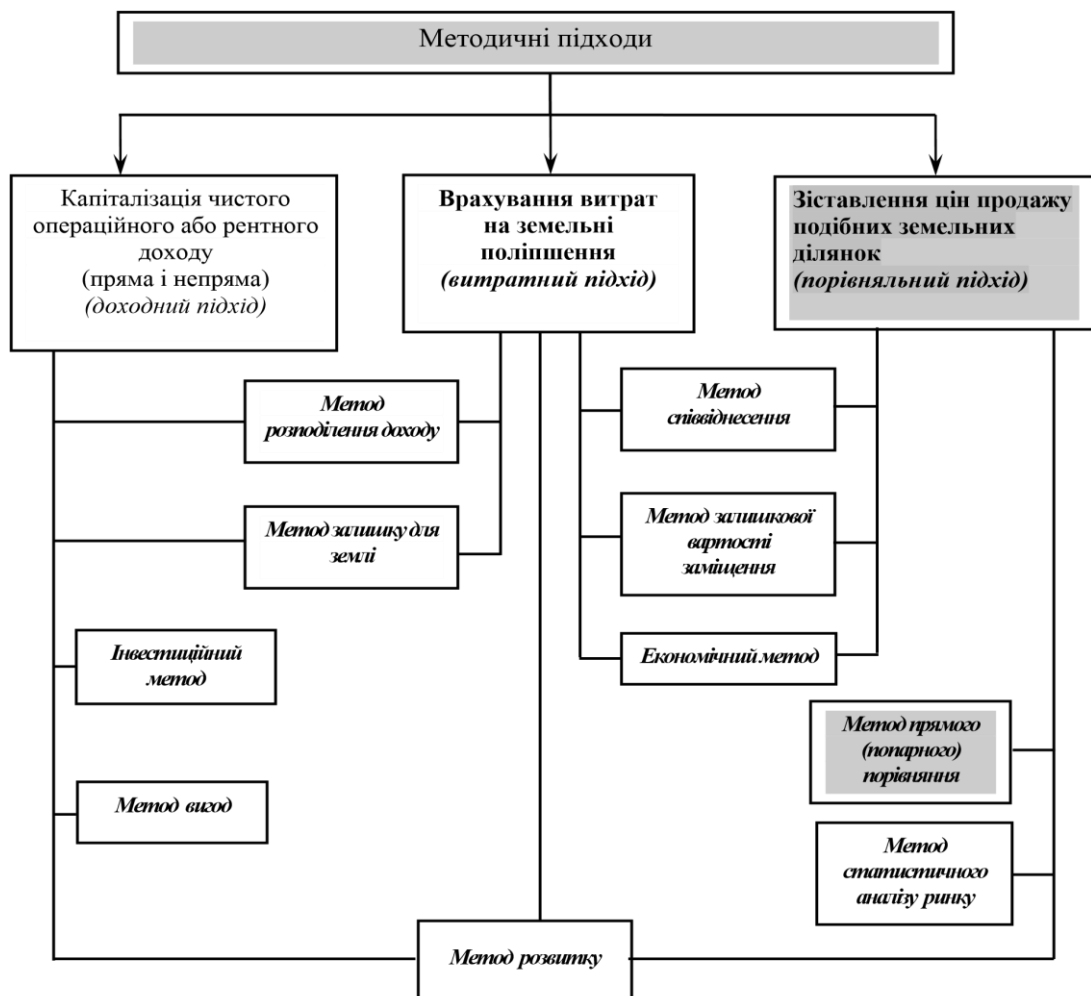


Рис. 3.1. Методичні та методи експертної оцінка земельних ділянок

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 землі на підставі експертної грошової оцінки орієнтовано на використання ринкових даних та вимагає застосування конкретних методів оцінки, які базуються на розмежуванні економічних інтересів і вартості між фізичними компонентами нерухомості: землею та земельними поліпшеннями.

Це дає змогу оперувати ринковими даними відносно цін продажу та оренди об'єктів нерухомості, ринок яких достатньо розвинутий, а також задовольнити потреби відносно визначення вартості безпосередньо землі без урахування вартості будівель та споруд, які розташовані в межах ділянки.

В залежності від положення об'єкту земельної власності на ринку використовуються методичні підходи до оцінки, які умовно можливо розподілити на ті, що базуються на аналізі:

- ринку купівлі-продажу – “Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок” (метод порівняння або метод статистичного аналізу ринку);
- ринку оренди – “Капіталізація чистого операційного або рентного доходу” (метод розподілення доходу та метод залишку для землі).

В основі методичного підходу, якій базується на аналізі ринку оренди, лежить принцип доданої продуктивності, яка не зв'язана з земельними

поліпшеннями, згідно якого вартість землі визначається як капіталізований чистий дохід, віднесений до землі.

Методичний підхід, якій базується на аналізі ринку купівлі-продажу, ґрунтується на даних пропозицій або фактичного продажу подібних земельних ділянок, які мають однакову функцію та характер земельних поліпшень, а також спільний район розташування та близькі фізичні характеристики.

Проаналізувавши ринок нерухомості та матеріали, які характеризують об'єкт оцінки, прийшли до висновку, що об'єкт оцінки найбільш реально представлений на ринку купівлі-продажу, який є достатньо сформованим та освітленим. Отже, для визначення ринкової вартості земельної ділянки обрано методичний підхід: 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]:

$$C_{za} = C_a + \sum_{j=1}^m \Delta C_{aj}, \quad (3.1)$$

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 використання за обраними методичними підходами одного чи декількох методів оцінки.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, слід застосувати метод попарного

зіставлення або метод статистичного аналізу ринку. Відповідно до цих методів вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їх вартість.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, слід застосувати інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти (метод зисків).

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

Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки (відмінного від оренди) власником або користувачем. Зазначені методи використовуються у разі як прямої, так і непрямой капіталізації очікуваних доходів.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати поліпшення, слід застосовувати економічний метод чи метод співвіднесення (перенесення).

Економічний метод передбачає визначення вартості землі як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора.

Метод співвіднесення (перенесення) передбачає визначення вартості землі як частки в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки.

При використанні методичного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати метод залишку для землі чи метод розподілення доходу.

Відповідно до методу залишку для землі вартість землі визначається як різниця між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу (або рентного доходу) з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень.

Метод розподілення доходу передбачає визначення вартості землі як капіталізованої за ставкою, визначеною для землі, різниці між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та очікуваним доходом на інвестований у земельні поліпшення капітал. При цьому очікуваний від земельних поліпшень дохід визначається як добуток їх вартості та ставки капіталізації для поліпшень.

Метод розвитку (можливого використання) поєднує використання усіх трьох методичних підходів. При цьому вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Формулювання остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки здійснюється на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів та ринкових даних.

3.1.2. Метод зіставлення цін продажу

Для розрахунку вартості земельної ділянки застосовувався метод зіставлення цін продажу.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися 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.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою (3.1).

Підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, використовується за умов розвинутого й активного ринку землі, коли інформація щодо продажу об'єктів оцінки є достатньою, доступною та достовірною. Цей підхід виходить з принципу заміщення: раціональний покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж йому коштуватиме інша ділянка з подібними корисними властивостями.

В якості інформаційної бази щодо цін продажу та пропозицій на продаж земельних ділянок під будівництво комерційних об'єктів у місті Васильків були використані дані інформаційного видання, рекламно-інформаційних тижневиків та Інтернет - джерела, березень – вересень 2025р.

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 земельних ділянки, подібних до оцінюваної, що пропонуються для продажу Київськими агентствами нерухомості (таблиця 3.1).

3.1.3. Величини поправок та розрахунок вартості

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

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

Таблиця 3.1.

Характеристики земельних ділянок, подібних до оцінюваної

Показники		Джерело інформації
Аналог 1. Київська область, місто Васильків (біля заправки КЛО)		https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/fasad-vasilkv-34-sotkomertsya-dva-zazda-IDU1XIJ.html
Характеристика	для комерційного призначення, розташування вздовж місто формуючої дороги комунікації - відсутні	 Опубліковано 28 серпня 2025 р. Фасад Васильків 34 сот Комерція два заїзда 3 096 314 грн. Повідомлення ☎ 097 575 2716
Площа земельної ділянки, м ²	3400,00	
Вартість пропозиції, \$	75000,00	
Вартість 1 м ² , \$	22,06	
Аналог 2 Київська область, місто Васильків (Путрівка) траса М-05 Одеса-Київ		https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/dlyanka-2-40-ga-blyatrasi-kiy-odesa-11-02-zeml-promislovost-IDVL4pI.html
Характеристика	для комерційного призначення, розташування вздовж місто формуючої дороги комунікації - наявні	 Опубліковано 18 вересня 2025 р. Ділянка 2.40 га біля траси Київ-Одеса 11.02 Землі промисловості 324 800 \$ Повідомлення ☎ 067 356 43 43
Площа земельної ділянки, м ²	24000,00	
Вартість пропозиції, \$	324800,00	
Вартість 1 м ² , \$	13,53	

Продовження таблиці 3.1.

Показники		Джерело інформації
Аналог 3 Київська область, Бучанський район, Білогородська громада с.Гореничі/с.Гнатівка		https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlyakommercheskogonaznacheniya-ternopoldovjanka-23306399.html
Характеристика	для комерційного призначення, 12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, розташування вздовж місто формуючої дороги комунікації - наявні	 Опубліковано 18 серпня 2025 р. Продам Ділянку 70 сот. Комерційного Використання Склад/СТО/Виробництво 125 000 \$ Повідомлення ☎ 067 213 9991
Площа земельної ділянки, м ²	7000,00	
Вартість пропозиції, \$	125000,00	
Вартість 1 м ² , \$	12,50	
Аналог 4 Київська область, місто Васильків, вулиця Героя України Єрка (Польова), 57		https://rieltor.ua/vasilkov/areas-sale/view/11764168/
Характеристика	для промислового призначення, 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості., розташування вздовж місто формуючої дороги комунікації-наявні	 70 000 \$ ↓ 1 750 \$/сот Героя України Єрка вул. (Польова), 57 Продаж землі Васильків
Площа земельної ділянки, м ²	4013,00	
Вартість пропозиції, \$	70000,00	
Вартість 1 м ² , \$	17,44	

2. Поправка на урахування умов ринку (за період експозиції об'єктів аналогів різких коливань в ціновому діапазоні на ринку комерційної землі Київської області не відбувалося), коригування не проводилося.
3. Поправка на правове відношення до земельної ділянки (зміст прав володіння, користування, розвитку, розпорядження земельною ділянкою та наявність правових обтяжень та сервітутів). Оскільки правове відношення до земельної ділянки подібне у всіх ділянок, відмінності між обраними «об'єктами-аналогами» і оцінюваним об'єктом ми не враховували.
4. Поправка цільове призначення (цільове призначення оцінюваної земельної ділянки та об'єктів-аналогів є комерційне), коригування не проводилося.
5. Поправка на умови продажу (продаж земельних ділянок вільний - умови типові; вимушений чи ліквідаційний продаж; або продаж при позбавленні власника права викупу застави та ін.). Умови продажу ділянок типові, тому ця поправка нами не враховувалась.
6. Поправка на дату продажу (різниця в часі між операціями з продажу, що відображує зміну ринкових умов - рівень інфляції, взаємодія попиту-пропозиції, активність ринку тощо).
7. Поправка на місцезнаходження в регіоні – коригування на місце розташування враховує різницю у вартості аналогічних об'єктів нерухомості, що виникає внаслідок різної інвестиційної привабливості, виходячи з місця розташування. Оскільки місце знаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів, то маємо коефіцієнт 1,04–1,20.
8. Поправка на місцезнаходження відносно автомагістралей – особливості локального розташування (оточуюча інфраструктура, місцезнаходження по відношенню до автомагістралей, оточення та ін.), підвищує її вартість, в нашому випадку об'єкти порівняння,

розташовані на різних магістралях з відмінною кількістю прохідності автотранспорту, то маємо коефіцієнт 1,05–1,20.

9. Коригування на торг – по опитуваннях фахівців провідних агентств нерухомості дисконт трансакцій (зниження вартості в процесі торгу) для земельних ділянок на сьогоднішній момент може складати 5 - 20%, зважаючи на розташування земельної ділянки приймаємо коригування -10%.

10. Поправка на інженерно-інфраструктурні фактори – до оцінюваної ділянки комунікації підведені (електропостачання, водопостачання, каналізація, газопостачання). Земельні ділянки аналоги, що примикає до вулиць без твердого покриття (коефіцієнт 0,90-0,95), Земельні ділянки аналоги не забезпечені централізованим газопостачанням (коефіцієнт 0,90-0,95).

Результатом застосування даного методичного підходу є ринкова вартість земельної ділянки, визначена шляхом трансформації цін продажу подібних земельних ділянок в ринкову вартість земельної ділянки, що оцінюється.

Для розрахунку ринкової вартості земельної ділянки, методичним підходом, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, необхідно визначити розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

В таблиці 3.2 наводимо 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.

Зі збільшенням площі вартість одиничного показника зменшується, коригування вартості одиничного показника приймається за допомогою відсоткового показника (коефіцієнта) розрахованого за формулою [12]:

$$K = \left(\left(\frac{S_a}{S_{оц}} \right)^{0,05} - 1 \right) \cdot 100, \quad (3.2)$$

Де S_a – площа об'єкта порівняння;

$S_{оц}$ – площа об'єкта оцінки

Коефіцієнт загальмовування ціни (0,05) визначений емпірично.

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

Об'єкт-аналог № 1 - $((3400/1000)^{0,05} - 1) \times 100 = +6\%$.

Об'єкт-аналог № 2 - $((24000/1000)^{0,05} - 1) \times 100 = +17\%$.

Об'єкт-аналог № 3 - $((7000/1000)^{0,05} - 1) \times 100 = +10\%$.

Об'єкт-аналог № 4 - $((4013/1000)^{0,05} - 1) \times 100 = +7\%$.

Таблиця 3.2.

Послідовність та внесення коригувань в ціну продажу подібних ділянок

Показники	Ділянки-аналоги				Об'єкт оцінки
	1	2	3	4	
Площа, м ²	3400	24000	7000	4013	1000
Ціна 1 м ²	22,06	13,53	17,86	17,44	
Коригування на торг	Ціна пропозиції				
Корекція, %	-10	-10	-10	-10	
Коригуючий коефіцієнт	0,90	0,90	0,90	0,90	
Урахування умов ринку	09.2025р.				09.2025р.
Корекція	0	0	0	0	
Коригуючий коефіцієнт	1,00	1,00	1,00	1,00	
Місцерозташування об'єкта	Київська область, місто Васильків (біля заправки КЛО)	Київська область, місто Васильків (Путрівка) траса М-05 Одеса-Київ	Київська область, Бучанський район, Білогородська громада, с.Гореничі/с.Гнатівка	Київська область, місто Васильків, вулиця Героя України Єрка (Польова), 57	Київська область, місто Васильків, вулиця Декабристів, будинок 157А

Продовження таблиці 3.2.

Корекція	-10	0	0	0	
Коригуючий коефіцієнт	0,90	1,00	1,00	1,00	
Приналежність до архітектурно-планувальних зон населеного пункту	серединна зона міста	за межами населеного пункту	за межами населеного пункту	серединна зона міста	серединна зона міста
Корекція	0	0	0	0	
Коригуючий коефіцієнт	1,00	1,00	1,00	1,00	
Цільове призначення	землі під комерційну забудову	землі під промислову забудову	землі під промислову забудову	землі під промислову забудову	землі житлової та громадської забудови
Корекція	0	0	0	0	
Коригуючий коефіцієнт	1,00	1,00	1,00	1,00	
Розмір земельної ділянки, м ²	3400,00	24000,00	7000,00	4013,00	1000
Корекція, %	6	17	10	7	
Коригуючий коефіцієнт	1,06	1,17	1,1	1,07	
Конфігурація	Прямокутна				
Корекція	0	0	0	0	
Коригуючий коефіцієнт	1,00	1,00	1,00	1,00	
Урахування забезпеченості інфраструктурою	наявні				
Корекція	0	0	0	0	
Коригуючий коефіцієнт	1,00	1,00	1,00	1,00	
Загальний коригуючий коефіцієнт	0,86	1,05	0,99	0,96	
Зкоригована ціна, \$/м ² без ПДВ	18,94	14,25	17,68	16,80	
Зкоригована ціна, грн./ м ²	780,69	587,41	728,71	692,41	

Остаточна вартість земельної ділянки, що оцінюється, встановлюється після аналізу розбіжностей у ціні одного квадратного метру ділянок аналогів та внесення відповідних поправок як медіанне значення отриманих результатів (середнє значення ранжованого ряду), або модальне (найбільш поширене значення), або перевага може надаватися відкоригованій ціні земельної ділянки-аналога, який потребує найменшу поправку (ігноруючи знаки плюс і мінус).

Курс на час виконання розрахунків $1 \$ = 41,2199$ грн.

Проаналізувавши результати визначення вартості 1 м^2 земельних ділянок-аналогів визначимо, що найбільше значення становить – $780,69 \text{ грн./м}^2$, а найменше значення становить – $587,41 \text{ грн./м}^2$.

Середнє арифметичне значення становить – $697,31 \text{ грн./м}^2$.

Середнє медіанне значення становить – $710,56 \text{ грн./м}^2$.

За основу беремо середнє медіанне значення становить – $710,56 \text{ грн./м}^2$.

Отже, вартість земельної ділянки призначеної для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд, площею $145,00 \text{ м}^2$ становила (з заокругленням до сотень):

$$710,56 \text{ грн./м}^2 \times 1000,00 \text{ м}^2 = 710\ 600,00 \text{ грн.}$$

(Сімсот десять тисяч шістьсот гривень 00 копійок)

3.2. Визначення вартості земельних поліпшень

3.2.1. Розрахунок вартості дохідним підходом

Так, як прогнозований дохід від експлуатації об'єкта оцінки є постійний, а період його отримання не обмежений в часі, то застосуємо метод прямої капіталізації. На основі методології, яка використовувалась для оцінки даного активу, оцінка прибутковості визначається наступним чином:

- визначаємо можливий рівень орендної плати за приміщення;
- визначаємо капіталізацію доходів в відповідності з нормою капіталізації.

Орендну плату розраховуємо виходячи з ринкової ставки, застосованої для схожих за місцем розташування і по функціональному призначенню об'єктів. Проводячи роботу по оцінці об'єктів нерухомості та досліджуючи ринок оренди схожих приміщень, ми встановили компоненти, що впливають на розмір ставок оренди.

Перш за все – це функціональне призначення приміщень, можлива сфера їх використання. По друге – це місцезнаходження. Вартість оренди визначається по ринковій ставці аналогічного за місцезнаходженням об'єкту з коригуванням на окремі функціональні компоненти. Такими компонентами є : технічний стан (якісний склад конструктивних елементів), забезпеченість інженерною інфраструктурою та транспортні зручності, під'їзні шляхи і наявність автостоянки.

Наведемо дані з Інтернет-сайтів та дані орендодавців та орендарів ринкової орендної плати для подібних приміщень під авто-мийку, СТО, гаражну майстерню в подібних населених пунктах Київської області (табл. 3.3).

Таблиця .3.3.

Ринкова орендна плата об'єктів аналогів

Місце розташування	Функціональне призначення	Площа, м ²	Вартість оренди	Джерело інформації
Аналог 1 Київська область, місто Боярка, вулиця Садова, 14а	Під СТО	120,00	300,00 грн./кв.м.	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zdam-v-orendu-primschennya-pd-sto-m-boyarka-120m2-IDWSPoo.html?reason=extended_search_extended_distance
Аналог 2 Київська область, Бучанський район, село Святопетрівське	Під СТО	480,00	300,00 грн./кв.м.	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/arendapomescheniyavozmozhno-pod-stosklad-pl-480-kv-m-IDX6MyJ.html?reason=extended_search_extended_distance
Аналог 3 Київська область, Білоцерківський район, місто Сквиря	Під СТО	400,00	200,00 грн./кв.м.	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/orenda-garazh-sto-sklad-tseh-IDW5gao.html?reason=extended_search_extended_distance
Аналог 4 Київська область, місто Боярка	Під СТО	300,00	250,00 грн./кв.м.	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/orendaskladskogo-primschennya-bezpyatne-odeskatrasa-IDYVeXz.html?isPreviousActive=0&reason=extended_search_extended_distance&sliderIndex=11

Коригування орендної плати проведемо за наступними критеріями: торг, місцезнаходження об'єкту оренди, технічний стан та площа приміщення.

Аналіз цін на об'єкти порівняння виявив залежність ціни від площі об'єктів порівняння. В практиці оцінки застосовується емпірична формула залежності ринкової вартості оренди від площі об'єкту[12]:

$$\Delta Ц_{np} = \left(\left(\frac{S_{o.npr.}}{S_{o.oц.}} \right)^{0,1} - 1 \right) \cdot 100, \quad (3.3)$$

де $\Delta Ц_{np}$ – розмір поправки у % до ціни оренди об'єкта порівняння в залежності від його площі, %, $S_{o.npr.}$ – площа об'єкту порівняння, м²; $S_{o.oц.}$ – площа об'єкта оцінки, м².

Коефіцієнт загальмовування ціни (0,1) визначений емпірично.

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

Об'єкт-аналог № 1 - $((120,0/559,2)^{0,1} - 1) \times 100 = -14\%$.

Об'єкт-аналог № 2 - $((480,0/559,2)^{0,1} - 1) \times 100 = -2\%$.

Об'єкт-аналог № 3 - $((400,0/559,2)^{0,1} - 1) \times 100 = -3\%$.

Об'єкт-аналог № 4- $((500,0/559,2)^{0,1} - 1) \times 100 = -1\%$.

Таблиця 3.4.

Послідовність та внесення коригувань в орендну плату

Показник и	Ділянки-аналоги			
	1	2	3	4
Вартість оренди, м ²	300,00	300,00	200,00	300,00
Торг (-5%)	5,00	-15,00	-10,00	-15,00
	285,00	285,00	190,00	285,00
Місце знаходження	Київська область, місто Боярка, вулиця Садова, 14а	Київська область, Бучанський район, село Святопетрівське	Київська область, Білоцерківський район, місто Сквир	Тернопільська область, Чортківський район, місто Борщів

Продовження таблиці 3.4.

	0%	-10%	0%	-10%
	0,00	-28,50	0,00	-28,50
	285,00	256,50	190,00	256,50
Технічний стан	добрий	добрий	задовільний	добрий
	0%	0%	10%	0%
	0	0	19	0
	285,00	256,50	209,00	256,50
Коригування на площу приміщень	-14%	-2%	-3%	-1%
	-39,90	-5,13	-6,27	-2,57
	245,10	251,37	202,73	253,94

Остаточна вартість оренди 1м² приміщення, що оцінюється, встановлюється після аналізу розбіжностей у ціні одного квадратного метру оренди площі аналогів та внесення відповідних поправок як медіанне значення отриманих результатів (серединне значення ранжованого ряду), або модальне (найбільш поширене значення), або перевага може надаватися відкоригованій ціні приміщення-аналога, який потребує найменшу поправку (ігноруючи знаки плюс і мінус).

Максимальне значення : 253,94 грн./м². Мінімальне значення : 202,73 грн./м². Середнє арифметичне значення: 238,29 грн/м². Медіанне значення: 248,24грн/м². Приймаємо за основу медіанне значення: з ПДВ-20%: 248,24грн/м², без ПДВ-20%: 206,86грн/ м², або 5,02 \$.

Потенційний валовий дохід (ПВД) визначається як добуток орендної плати, загальної площі та дванадцяти місяців.

Поточні операційні витрати – це періодичні щорічні витрати на утримання нерухомості, безпосередньо пов'язані з одержанням даного валового доходу. Поточні операційні витрати складаються з постійних і змінних витрат на майбутній рік. Постійні операційні витрати не залежать від коефіцієнта завантаження площі і включають податки на майно, деякі елементи змінних витрат, що фактично є постійними. Змінні операційні витрати – це періодичні щорічні витрати, розмір яких залежить від завантаження площі. Найбільш типові змінні витрати – комунальні та експлуатаційні (електроенергія,

опалення, водопровід, каналізація, газ, охорона, пожежна сигналізація, вивіз сміття і т.п.). Власник, в даному випадку, несе витрати у вигляді відрахувань на поточний ремонт приміщення, плата за користування земельною ділянкою, які в даному випадку визначені на рівні 2% від дійсного валового доходу. Такий рівень відрахувань з огляду на технічний стан приміщення й будинку в цілому є цілком прийнятним для даного об'єкту.

При визначенні коефіцієнта недовантаження перш за все аналізується ретроспективна і поточна інформація по оцінювальному об'єкту, тобто існуючі договори, по строкам дії, частоти їх перезаключення, величину періодів між закінченнями одного договору і закінченням іншого. Коефіцієнт недовикористання об'єктів нерухомості становить 8.33%.

До умовно-змінних витрат відносяться: витрати на управління (2%, оскільки схема управління не потребує великих зусиль) та витрати на поточний ремонт (2%)

Чистий операційний дохід (ЧОД) розраховано у таблиці 3.5.

Таблиця 3.5.

Розрахунок чистий операційного доходу

Найменування	Станція технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів
Загальна площа м ²	559,20
Ринкова орендна плата, \$	5,02
Кількість періодів	12
ПВД, \$	33675,81
Зміна орендаря 8,33%	2805,19
ДВД, \$	30870,61
Витрати на управління, 2%	617,41
Витрати на поточний ремонт, 2%	617,41
ЧОД, \$	29635,79

Для визначення ставки капіталізації скористаємось методом кумулятивної побудови та методом екстракції.

Метод кумулятивної побудови – це один із найпоширеніших способів визначення ставки дисконтування або ставки капіталізації в оцінці бізнесу, нерухомості та інвестиційних проєктів. Суть методу полягає в тому, що до "чистої" (безризикової) вартості грошей додаються різні надбавки (премії) за специфічні ризики, пов'язані з конкретним об'єктом оцінки.

$$R = R_f + R_1 + R_2 + \dots + R_n, \quad (3.4)$$

де: R – шукана ставка дисконтування (або капіталізації); R_f – безризикова ставка доходу, $R_1 \dots R_n$ – премії за різні види ризиків.

Для визначення безризикової ставки можна користуватися як середньоєвропейськими показниками по безризиковим операціям, так і українськими. В якості безризикового інструменту прийнято Середньозважений рівень дохідності річних гривневих облігацій за даними НБУ на найближчу до дати оцінки дату (Номер розміщення облігацій 98, <https://mof.gov.ua/uk/ogoloshennja-ta-rezultati-aukcioniv>), яка склала -16,35%

До факторів, які роблять інвестицію менш надійною порівняно з державними облігаціями відносять:

- ризик вкладення в малий бізнес/компанію (малі підприємства більш ризиковані, ніж гіганти ринку);
- ризик інвестування в різні об'єкти нерухомості.
- фінансовий ризик (залежність компанії від кредитів);
- ризик менеджменту (залежність від ключових фігур управління);
- країновий ризик (якщо безризикова ставка бралася по облігаціях США, а бізнес в Україні, додається премія за ризик країни);
- ризик пов'язаний з низькою ліквідністю;
- специфічний ризик.

У таблиці 3.6 представлений розрахунок ставки дисконтування розрахованої методом кумулятивної побудови.

Таблиця 3.6.

Розрахунок ставки дисконтування методом кумулятивної побудови

Найменування компонентів ставки дисконтування	Величина ставки, %
Базова безризикова ставка	16,35
Премії за ризики інвестування в об'єкти нерухомості	1,00
Поправка на низьку ліквідність	3,00
Специфічний ризик	3,00
Прогнозний показник індексу інфляції	-9,70
Всього	13,65

Метод ринкової екстракції (або метод порівняльного аналізу продажів) – це спосіб визначення ставки капіталізації на основі даних про фактичні продажі подібних об'єктів нерухомості. За методом ринкової екстракції ставка капіталізації становить 14%.

Визначення вартості нерухомості здійснюється методом прямої капіталізації, шляхом ділення чистого операційного доходу на ставку капіталізації (табл.3.7).

Таблиця 3.7.

Визначення вартості нерухомості

Назва об'єкта	ЧОД, \$	ЧОД, грн	Ставка капіталізації	Ринкова вартість грн. (заокруглено до сотень)
Станція технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів	29635,79	1221584,16	0,14	8 725 600,00
Вартість земельної складової:				710 600,00
Вартість земельних поліпшень				8 015 000,00

Звідси вартість станції технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів, загальною площею 578,4 м², що розташована за адресою: Київська область, м. Васильків, вулиця Декабристів, 157А визначена за допомогою дохідного підходу станом на дату оцінки становить (з заокругленням до сотень):

8 015 000,00грн.

(Вісім мільйонів п'ятнадцять тисяч гривень 00 копійок)

3.2.2. Розрахунок вартості порівняльним (ринковим) підходом

Порівняльний підхід в рамках майнового методичного підходу застосований для визначення вартості будівель.

Порівняльний підхід базується на основі принципів заміщення та попиту і пропозицій. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропозицій подібного майна з відповідним корегуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- збір та аналіз інформації про продаж або пропозицію подібного майна та визначення об'єктів порівняння;
- вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;
- порівняння об'єкта оцінки та об'єктів порівняння з наступним корегуванням цін продажу або пропозиції об'єктів порівняння;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;
- узгодження отриманих результатів розрахунку.

Порівняння об'єктів оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна за об'єкт порівняння, ціна за одиницю площі чи об'єму тощо.

Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми, коефіцієнту (відсотку) до ціни продажу (пропозиції) зазначеного майна або шляхом їх комбінування.

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння відбувається:

- за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;
- на основі визначення середньозваженої вартості;

- за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;
- на основі вартостей об'єкту порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропозиції) та характеристики яких найбільш достовірна;
- із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовується у звіті про оцінку майна.

В основу визначення вартості даним підходом покладена інформація про реалізовані угоди купівлі-продажу на вільно конкурентному ринку об'єктів-аналогів, які за своїми конструктивними та функціональними характеристиками подібні до оцінюваного об'єкта та характерні за місцем розташування, з термінами достатньо близькими до дати даної незалежної оцінки та порівнянні їх з оцінюваним об'єктом. Для визначення вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом проведено детальне вивчення ринку продажу (пропозицій) подібних об'єктів, аналізу матеріалів Київських та Васильківських агентств нерухомості

Інформація щодо продажу об'єктів ринку нерухомості приведена в рекламно-інформаційних виданнях в інформації з мережі Інтернет та в інформаційних повідомленнях агентств нерухомості про продаж (пропозицію) об'єктів подібної нерухомості Київської області. В них зібрана інформація щодо ринкової вартості об'єктів нежитлової нерухомості за ознакою їхньої інвестиційної привабливості.

Вибір об'єктів-аналогів здійснювався за слідуєми ми параметрами:

- за умовами фінансування;
- за умовами продажу;
- за умовами ринку;
- за місцем розташування;
- за типом приміщення;
- за ступінню готовності;
- за величиною площі;

- за використанням;
- за технічним станом будівлі;

Для визначення вартості будівель методом аналогів продажу, віднесених до неспеціалізованих, проведено вивчення ринку нерухомості. Детально вивчивши зібрану інформацію, ринок продажу (пропозицій) подібних об'єктів, враховуючи при цьому умови фінансування, продажу і ринку, Було підібрано ряд об'єктів аналогів, вивчалися порівняльні конструктивні характеристики, місцезнаходження, віднесення об'єктів до відповідного типу, урахування призначення об'єкта, наявності внутрішньої інфраструктури, відповідного типу, урахування призначення об'єкта, наявності внутрішньої інфраструктури, транспортне забезпечення, інтенсивність відвідування, рік забудови, технічний стан, можливість багатоцільового комплексного використання та інше.

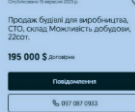
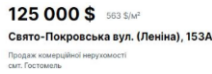
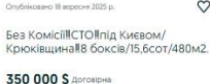
Провівши аналіз ринку подібної нерухомості на момент оцінки наявних пропозицій, щодо продажу подібних комерційних приміщень в населених пунктах Київської області, за аналоги взяті наступні пропозиції (табл.3.8).

Проаналізувавши дані бачимо, що коливання ціни зумовлене статусом та площею земельної ділянки під об'єктом, функціональним призначенням, розміром, доступі до об'єкта оцінки тощо. На основі аналізу характерних відмінностей, наявних в кожного з функціональних аналогів, проведемо розрахунки по визначенню вартості об'єкта оцінки, з врахуванням коригуючих коефіцієнтів, відтворюючих відмінності даного об'єкта від аналогів.

За одиницю порівняння прийнято ціну продажу одного метра квадратного загальної площі в доларах \$ USD. При реалізації порівняльного підходу проводиться коригування ціни продажу порівняльного об'єкта з метою моделювання вартості об'єкта оцінки. Коригування проводиться в певній послідовності, яка визначається в основному аналізом ринкових даних та традиціями ринку (табл. .3.9).

Таблиця 3.8.

Пропозиції продажу подібних комерційних приміщень в населених пунктах Київської області

Місцезнаходження об'єкта оцінки	АНАЛОГ №1 Київська область, місто Васильків (серединна зона)	АНАЛОГ №2 Київська область, місто Боярка	АНАЛОГ №3 Київська область, Бучанський район, селище Гостоміль, вул. Свято-Покровська, 153А	АНАЛОГ №4 Київська область, Бориспільський район, місто Бориспіль, вулиця Київський шлях	АНАЛОГ №5 Київська область, Бучанський район, селище Крюківщина
Цільове призначення	під СТО, мийку, офісні приміщення	під СТО, офіси	під СТО, мийку	під СТО, мийку, магазин	Під СТО, мийку, наявні офісні приміщення
Кількість поверхів	1-2	1	1	2	1
Загальна площа, м ²	4200	200	222	2 650	480
Площа земельної ділянки, га	4,0000	0,2200	0,0711	0,5400	0,1560
Технічний стан	добрий, експлуатаційно-придатний	добрий, експлуатаційно-придатний	добрий	добрий	добрий
Вартість пропозиції, \$	3 000 000	195 000	125 000	2 500 000	350 000
Вартість 1 м ²	714,29	975,00	563,06	943,00	729,17
Джерело інформації	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/atpsvoya-moykarezmzona-yamy-ofisIDPwk1S.html	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazhbudvlnie/dlyavirobnitstva-stoskladmozhlivstodobudovi-22sotIDYxfh1.html?reason=extended_search_extended_distance	https://rieltor.ua/gostomel/commercialssale/view/12076125/	https://rieltor.ua/borispol/commercials-sale/view/12038567/	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/bez-komsstopd-kivomkryukvschina8-boksv-15-6sot-480m2-IDYslyL.html?reason=extended_search_extended_distance
Фото					
Фото					

Таблиця 3.9.

Коригування вартості об'єкту оцінки через характерні відмінності об'єктів-аналогів

Показник	Об'єкт оцінки	Об'єкти-аналогі				
		1	2	3	4	5
Ціна пропозиції з ПДВ, \$		3 000 000,00	195 000,00	125 000,00	250 0000,00	350 000,00
Ціна пропозиції без ПДВ, \$		2500000,00	162500,00	104166,67	2083333,33	291 666,67
Ціна пропозиції з рахуванням торгу		2250000,00	146250,00	93750,00	1875000,00	262500,00
Загальна площа м ² .	559,2	4200,0	200,0	222,0	2650,0	480,0
Площа земельної ділянки, м ² .	1000,0	40000,0	2200,0	711,0	5400,0	1560,0
Вартість 1м ² земельної ділянки, \$		17,24	17,24	17,24	17,24	17,24
Вартість земельної ділянки, \$		689529,56	37924,13	12256,39	93086,49	26891,65
Вартість земельних поліпшень без вирахування земельної компоненти та рухомого майна, \$		1560470,44	108325,87	81493,61	1781913,51	235608,35
Вартість 1м ² загальної площі, \$		371,54	541,63	367,09	672,42	490,85
Право власності	приватна	приватна	приватна	приватна	приватна	приватна
Поправка в %		0	0	0	0	0
Коефіцієнт		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Продовження таблиці 3.9.

Показник	Об'єкт оцінки	Об'єкти-аналоги				
		1	2	3	4	5
Скорегована вартість, \$		371,54	541,63	367,09	672,42	490,85
Умови фінансування		типові	типові	типові	типові	типові
Поправка в %		0	0	0	0	0
Коефіцієнт		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорегована вартість, \$		371,54	541,63	367,09	672,42	490,85
Місцезнаходження	Васильків	Васильків	Боярка	Гостоміль	Бориспіль	Крюковщина
Поправка в %		0	0	0	-10%	-20%
Коефіцієнт		1	1	1	0,9	0,8
Скорегована вартість, \$		371,54	541,63	367,09	605,18	392,68
Технічний стан		добрий	добрий	добрий	добрий	добрий
Поправка в %		0	0	0	0	0
Коефіцієнт		1	1	1	1	1
Скорегована вартість, \$		371,54	541,63	367,09	605,18	392,68
Функціональне призначення		СТО, мийка в/т, магазин	СТО, мийка, магазин	СТО, мийка	СТО, мийка, магазин	СТО, мийка, магазин
Поправка в %		-5%	0	0	0	0
Коефіцієнт		0,95	1,00	1	1,00	1,00
Скорегована вартість, \$		352,96	541,63	367,09	605,18	392,68

Продовження таблиця 3.9.

Показник	Об'єкт оцінки	Об'єкти-аналоги				
		1	2	3	4	5
Наявність додаткового виробничого устаткування		Наявне обладнання	Відсутнє	Наявне обладнання	Наявне обладнання	Наявне обладнання
Поправка в %		-10%	0	-10%	-10%	-10%
Коефіцієнт		0,9	1	0,9	0,9	0,9
Скорегована вартість, \$		317,67	541,63	330,38	544,66	353,41
Матеріал стін		Цегла	Цегла, газоблоки	Цегла, газоблоки	Цегла, газоблоки	Цегла, газоблоки
Поправка в %		0	0	0	0	0
Коефіцієнт		1	1	1	1	1
Скорегована вартість, \$		317,67	541,63	330,38	544,66	353,41
Розмір, м ²		4200	200	222	2650	480
Поправка в %		11%	-5%	-5%	8%	-1%
Коефіцієнт		1,11	0,95	0,95	1,08	0,99
Скорегована вартість, \$		352,61	514,55	313,86	588,23	349,88
Наявність інфраструктури		Наявна	Наявна	Наявна	Наявна	Наявна
Поправка в %		0	0	0	0	0
Коефіцієнт		1	1	1	1	1
Скорегована вартість 1 м ² , \$		352,61	514,55	313,86	588,23	349,88

Згідно проведеного аналізу економічного стану, що економічні показники знаходяться на досить низькому рівні, велика кількість підприємств, фірм не працює, що безумовно відображається на вартості нерухомості, проведемо коригування на врахування ринкових тенденцій, по даним агентств нерухомості ціна пропозицій відрізняється від продажу на 10%.

Після вибору одиниці порівняння тієї чи іншої ціни продажу визначають основні показники або елементи порівняння: права власності на оцінювальний об'єкт, умови фінансування, умови продажу, місцезнаходження об'єкта, технічний стан приміщень, площа об'єкту, цільове призначення, технічний стан до експлуатації, зручність транспортного доступу, стан зовнішнього впорядження, наявність додаткового устаткування, право власності на земельну ділянку.

Остаточна вартість 1 м² приміщення, що оцінюється, встановлюється після аналізу розбіжностей у ціні одного квадратного метру площі 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 приміщення - аналога, який потребує найменшу поправку (ігноруючи знаки плюс і мінус).

Максимальне значення : 588,23 \$. Мінімальне значення : 313,86 \$. Середнє арифметичне значення: 423,83 \$. Середнє медіанне значення : 352, \$.

Користуючись принципом розумної обережності за основу беремо медіанне значення: 352,61 \$. Курс долара прийmemo 1 \$ = 41,2199грн.

Звідси вартість станції технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів, загальною площею 559,2 кв.м., що розташована за адресою: Київська область, місто Васильків, вулиця Декабристів, будинок 157А визначена за допомогою порівняльного підходу станом на дату оцінки становить (з заокругленням до сотень):

8 127 700,00грн.

(Вісім мільйонів сто двадцять сім тисяч сімсот гривень 00 копійок)

3.3. Узагальнення результатів оцінки

В результаті магістерського дослідження була проведена незалежна оцінка станції технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів, загальною площею 559,2 м², що розташована на земельній ділянці для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, площею 0,1000 га (кадастровий номер 3210700000:01:002:0078), за адресою: Київська область, місто Васильків, вулиця Декабристів, будинок 157А.

В результаті розрахунків одержано наступні результати для земельних поліпшень:

Дохідний підхід – 8 015 000,00 грн. Цей метод враховує сьогоднішні та майбутні вигоди від використання об'єкта оцінки. Переваги даного методу полягають в тому, що він безпосередньо приймає до уваги вигоди від використання об'єкта і можливості отримання доходів на протязі періоду володіння.

Порівняльний підхід – 8 127 000,00 грн. Цей підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. На момент оцінки пропозицій на ринку продажу подібного майна достатньо, щоб провести аналіз цін пропонування і отримати результат, що найбільш точно відображає вартість об'єкта на дату оцінки. Отриманий цим підходом результат на сьогоднішній день може реально відображати вартість об'єкта оцінки.

Отже, приймаючи до уваги вищезазначене та враховуючи мету оцінки, приймаємо за основу результат отриманий порівняльним підходом – 8 127 700,00 грн.

Вартість земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, площею 0,1000 га (кадастровий номер 3210700000:01:002:0078), за адресою: Київська область, місто Васильків, вулиця Декабристів, будинок 157А становить 710 600,00 грн.

В цілому, вартість об'єкта нерухомого майна становить: 8 838 300,00грн.

ВИСНОВКИ

Приватна власність на землю та майно, правове забезпечення ринку нерухомості, зміни у ринкових відносинах економіки країн стали передумовами формування інституту оцінки.

Основні принципи та методи оцінки майна ґрунтуються на теорії оцінки вартості. Серед відомих у світовій практиці та визначених законодавством методичних підходів до оцінки вартості підприємства виділяють: витратний; дохідний та порівняльний (підхід аналогів продажу).

І хоча оцінювач на власний розсуд обирає один чи декілька підходів, у своїх судженнях він спирається на порівнянні дані, притаманні усім ринкам.

В даній магістерській роботі у практичній частині проведена незалежна оцінка вартості земельної ділянки та станції технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів, що розміщений на ній.

Проаналізувавши стан, специфіку функціонального призначення підлягаючого оцінці об'єкта, особливості місця розташування, можливість застосування до визначення вартості об'єкта трьох класичних підходів оцінки активів, ми дійшли таких висновків:

- Застосування різних методів оцінки, як свідчить українська практика, полягає в поелементній оцінці вартості нерухомості і ділиться на складові частини (як правило, земельна ділянка та майновий комплекс на земельній ділянці), кожна з яких оцінюється окремо, а потім підсумовуванням визначається вартість усієї нерухомості. Така оцінка має проводитися з суворою відповідністю, відповідаючи міжнародним та національним стандартам оцінки. Чітке формулювання і визначення дефініції «експертна грошова оцінка об'єктів нерухомості» з урахуванням й узагальненням теоретичних досліджень та практичних напрацювань фахівців багатьох країн світу дає можливість дійти власного висновку щодо тлумачення цього поняття, що є процесом визначення їх вартості, максимально наближеної до можливої ціни

продажу зазначеного об'єкта або прав на нього на дату оцінки чи на перспективу за певних, чітко визначених умов, а також якщо продавець і покупець діятимуть без примусу, компетентно і кожен на свою користь.

- Витратний підхід, який ґрунтується на заміщенні об'єкта оцінки функціональним аналогом або на відтворенні точної копії об'єкта з наступним урахуванням усіх складових фізичного зносу – дозволяє отримати прийнятні результати оцінки його ринкової вартості у відповідності з принципом кращого, найбільш ефективного використання. За цих обставин, значення вартості, отримане із застосуванням витратного підходу має більше неточностей ніж результат, отриманий за допомогою порівняльного підходу, у якому розрахунки базуються на інформації про достатньо сформований ринок продажу земельних ділянок та житлових будівель, розміщених на них;
- Дохідний підхід враховує сьогоденні та майбутні вигоди від використання об'єкта оцінки. Переваги даного методу полягають в тому, що він безпосередньо приймає до уваги вигоди від використання об'єкта і можливості отримання доходів на протязі періоду володіння.
- Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. На момент оцінки пропозицій на ринку продажу подібного майна достатньо, щоб провести аналіз цін пропонування і отримати результат, що найбільш точно відображає вартість об'єкта на дату оцінки.
- Вартість визначена за допомогою порівняльного підходу найбільш точно відображає ринкову вартість об'єкта оцінки;
- Оцінка вартості станції технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів, загальною площею 559,2 м², що розташована на земельній ділянці для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, площею 0,1000 га (кадастровий номер

3210700000:01:002:0078), за адресою: Київська область, м. Васильків, вулиця Декабристів, будинок 157А. визначається сумою двох складових:

- **вартість земельної ділянки** для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, площею 0,1000 га (кадастровий номер 3210700000:01:002:0078), що розміщена за адресою: Київська область, місто Васильків, вулиця Декабристів, будинок 157А становить: **710 600,00 грн. (сімсот десять тисяч шістсот гривень);**
- вартість станції технічного обслуговування автомобілів з магазином непродовольчих товарів, загальною площею 559,2 м², що розміщена за адресою: Київська область, місто Васильків, вулиця Декабристів, будинок 157А становить: **8 127 700,00 грн. (Вісім мільйонів сто двадцять сім тисяч сімсот гривень);**
- Загальна вартість об'єкту оцінки становить: **8 838 300,00 грн. (Вісім мільйонів вісімсот тридцять вісім тисяч триста гривень).**
- Матеріали магістерської роботи стануть у пригоді для визначення експертної оцінки подібних земельних ділянок при викупі їх фізичними та юридичними особами а також для визначення ринкової вартості об'єкту оцінки для внесення під заставу в якості забезпечення кредитних зобов'язань.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

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

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

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

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А**ДОВІДКА ПО ПОКАЗНИКИ НА ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО
МАЙНА**

ДОДАТОК Б

ФОТОФАСАДИ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

ДОДАТОК В

ФОТОФІКСАЦІЯ ПРИМІЩЕНЬ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

