

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**  
**МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**С. М. Кобзан**

**ОСНОВИ ОЦІНКИ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ**

**КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

*(для студентів 3, 4 курсів денної і заочної форм навчання  
спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

**Харків**  
**ХНУМГ ім. О. М. Бекетова**  
**2020**

**УДК 332.6**

**Кобзан С. М.** Основи оцінки майнових комплексів : конспект лекцій для студентів 3, 4 курсів денної і заочної форм навчання спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій / С. М. Кобзан ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. – 58 с.

Автор канд. техн. наук, доц. С. М. Кобзан

Рецензент

**К. А. Мамонов**, доктор економічних наук, професор кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківського національного університету імені О. М. Бекетова

*Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 1 від 30 серпня 2019 р.*

© С. М. Кобзан, 2020

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
<b>ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1 НАПРЯМИ ТА ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ .....</b>	<b>5</b>
Тема 1 Базові визначення та поняття. Законодавче забезпечення оцінки майнових комплексів .....	5
Тема 2 Основи оцінки земельно майнового комплексу.....	15
<b>ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2 ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ .....</b>	<b>21</b>
Тема 3 Методичний підхід капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок.....	21
Тема 4 Методичний підхід зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок. Методичний підхід врахування витрат на земельні поліпшення .....	23
Тема 5 Методичні підходи для експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення .....	26
Тема 6 Методичні підходи для експертної оцінки земель лісогосподарського призначення .....	28
<b>ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3 ЗВІТ ПРО ОЦІНУ МАЙНОВОГО КОМПЛЕКСУ: ХАРАКТЕРИСТАКА ТА ОСОБЛИВОСТІ СКЛАДАННЯ .....</b>	<b>32</b>
Тема 7 Особливості оцінки майнових комплексів .....	31
Тема 8 Оформлення звіту з оцінки та його надання замовнику. Рецензування звіту .....	53
<b>СПИСОК ДЖЕРЕЛ .....</b>	<b>56</b>

## ВСТУП

На сьогодні, особливої проблеми набуває проблема справедливої ринкової вартості майнового комплексу. У зв'язку з переходом до розвиненої ринкової структури економіки України, почалася реалізація і запровадження нових ринкових підходів. Саме запровадження цих підходів потребує достатньо кваліфікованого визначення ринкової вартості нерухомого майна, земельної ділянки з застосуванням усіх сучасних підходів в оцінці майна та майнових прав.

Метою курсу «Основи оцінки майнових комплексів» є ознайомлення з особливостями оціночної діяльності в Україні, процедурами проведення експертної оцінки різних земельних ділянок. Вивчення видів оцінки та правильне застосовувати методичні підходи та методи під час визначення відповідного виду вартості. Піднімається проблема визначення нерухомості в різних законодавчих актах України та взаємозв'язок нерухомого майна із земельною ділянкою. Висвічуються перспективи розвитку та взаємодії цих понять на практиці.

Предметом курсу є вивчення методів та підходів, які використовуються в оцінці земельних ділянок. Вивчення та аналіз чинних законодавчих і нормативних актів, регулюючих оцінку різних видів земельних ділянок. У конспекті лекцій стисло наведене правове поле оціночної діяльності в Україні, рівень законодавчого забезпечення оцінки земельних ділянок та нерухомого майна, особливості практичного оцінювання майнових комплексів.

Об'єктом вивчення є методичні підходи з основ оцінки майнових комплексів.

# ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1 ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ПРОВЕДЕННЯ ЕКСПЕРТИЗИ ЗЕМЕЛЬНО МАЙНОВОГО КОМПЛЕКСУ

## Тема 1 Базові визначення та поняття. Законодавче забезпечення оцінки майнових комплексів

Нерухомість, нерухоме майно, земельна ділянка. Ринок нерухомості в Україні. Особливості регіональних ринків земельних ділянок

1. Нерухоме майно – це в першу чергу земля і земельні поліпшення, пов'язані зі зміною якісних характеристик земельних ділянок, зокрема з розміщенням на них будинків, споруд, об'єктів інфраструктури.

Земля – специфічний засіб виробництва, який функціонує у всіх галузях народного господарства. Як засіб виробництва, земля характеризується певними особливостями, які безпосередньо впливають на оцінку її вартості:

- не є результатом попередньої праці;
- просторово обмежена;
- не замінюється іншими засобами виробництва;
- має незмінне місце розташування;
- не схильна до зносу при правильному використанні;
- територіально різноякісна;
- кожна конкретна земельна ділянка характеризується специфічною, тільки для неї можливою корисністю;
- практично у всіх сферах діяльності людини (крім сільського та лісового господарства) земля виступає, в основному, як просторовий операційний базис. Тому земля нерозривно пов'язана з об'єктами, які на ній розташовані: будинками, спорудами, дорогами, меліоративними системами, іншими матеріальними елементами, створеними працею людини, тобто поліпшеннями.

Особливості землі як об'єкта оцінки зумовлюють залежність її вартості від якісних характеристик і властивостей, правового режиму, місця розташування, а також кон'юнктури ринку.

Будинки і споруди як об'єкти нерухомого майна також характеризуються рядом особливостей:

- пов'язані з землею і не можуть бути переміщені в інше місце без заподіяння непоправного фізичного збитку;
- зношуються;
- в процесі оцінки їх вартості доцільне застосування узагальнюючих технічних характеристик, наприклад: 1 м<sup>2</sup> площі, 1 м погонний довжини, 1 м<sup>3</sup> обсягу і т. д.;
- ринок нерухомості розвивається досить динамічно, тут найбільш сильно діє закон попиту і пропозиції, який сприяє застосуванню середніх цін для оцінки аналогічних об'єктів.

У зв'язку з тим, що земля є одним з головних багатств суспільства, володіння яким визначає майновий і соціальний стан різних груп населення, то необхідний ефективний механізм правового регулювання різноманітних

соціально-економічних відносин між юридичними і фізичними особами з приводу володіння, розпорядження та користування землею (надання в оренду, купівля-продаж, розподіл, організація використання, охорона і т. ін.).

2. В даний час на ринку нерухомості України настав етап цивілізованих відносин. Ріелтори різних регіонів стверджують і розробляють спільні плани взаємодії на ринку нерухомості. Функціонує, розвивається і вдосконалюється загальноукраїнська мультилистингова система (дані – МЛС) Асоціації спеціалістів з нерухомості України (дані – АСНУ). У багатьох регіонах налагоджено самостійне взаємодію ріелторів на місцевих ринках нерухомості.

Наприклад, в Харківському регіоні ще з середини 90-х років ріелторське співтовариство організовує постійні зустрічі, на яких вирішуються актуальні питання спільної діяльності, взаємовідносин з клієнтами, вдосконалення технологій і багато інших актуальних питань. В кінці 90-х – початку 2000-х були розроблені прийняті загальні правила Міжагентських (ріелторських) відносин на ринку Харкова. Базовими положеннями яких користуються агентства нерухомості і до цього дня.

Серйозний професійний розвиток ринків нерухомості також спостерігається в Дніпропетровському регіоні, в Одесі, у Львові та Києві. Якщо раніше ріелторські конференції проводилися 1 раз на рік, то в даний час конференції проводяться 3–4 рази на рік. Вже стало традиційним проведення ріелторських конференцій в Одесі і Києві, а також Львові, Дніпропетровську, Харкові. Особливе місце займають семінари, від часових до 1–2 денних, майстер класи і просто різні ріелторські круглі столи.

Розвиток ринку нерухомості є необхідним для функціонування ринкових відносин, як окремих сфер економіки, так і в економіки України в цілому.

Багато професіоналів ринку нерухомості і просто його учасників зацікавлені в існуванні саме ринкових, цивілізованих відносин на ринку нерухомості.

Це і безпосередньо самі ріелтори, нотаріуси, оцінювачі, покупці і продавці.

Ріелторів все частіше турбують такі питання:

- 1) багатофакторний аналіз ринку нерухомості;
- 2) моніторинг ринку нерухомості;
- 3) прогнозування на ринку нерухомості;
- 4) високоякісна і професійна оцінка нерухомості;
- 5) законодавче забезпечення повноцінного реєстру нерухомості;
- 6) фінансування операцій з нерухомістю та забезпечення законних взаєморозрахунків при операціях з нерухомістю;
- 7) сучасні технології в ріелторській діяльності.

Ринок нерухомості існує не відокремлено, а саме в економічному середовищі розкриваються всі фізичні властивості ринку і його основні характеристики. Зупинимося на визначенні нерухомості, оскільки саме нерухомість спільно з грошовими ресурсами складає основу будь-якого ринку нерухомості.

«Нерухомість – земля як фізичний об'єкт і все, що з нею тісно пов'язано (знаходяться на ній)» [1].

Цивільний кодекс України Стаття 181. Нерухомі та рухомі речі.

«До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Рухомими речами є речі, які можна вільно переміщувати у просторі:

– Закон України «Про іпотеку» – «Нерухоме майно (нерухомість) – це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» (стаття 1).

– Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» – «Нерухомим майном визнає жилий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає під визначення першої групи основних фондів згідно із Законом України «Про оподаткування прибутку підприємств».

– Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» – «Нерухоме майно (нерухомість) – це об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей)».

Таким чином, з огляду на всі наведені вище визначення, можна виділити наступні ознаки нерухомості:

1) об'єкти розташовані на земельній участі і нерозривно пов'язані з землею (тобто вони не когуч існувати окремо від землі);

2) переміщення таких об'єктом неможливо без нанесення їм шкоди або зміни селевого призначення;

3. Зупинимося детальніше на визначенні, яке дано в Цивільному кодексі (Цивільний кодекс України Стаття 181. Нерухомі та рухомі речі).

«До нерухомого промов (Нерухоме майно, нерухомість) належати земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливо без їх знецінення та Зміни їх призначення».

Зазначені ознаки є основними і розглядати їх необхідно в сукупності. При цьому, крім Кодексу слід враховувати інші нормативні акти, які визначають статус того чи іншого виду нерухомого майна. У той же час ряд нормативних актів не містять конкретних посилань відносно належності того чи іншого об'єкта нерухомого майна, однак, аналізуючи норми, що регулюють відносини по цих об'єктах, можна зробити висновок про їх правовий статус.

Кодекс поділяє нерухоме майно на житлові будинки, будівлі, споруди тощо.

Розвинений об'єкт нерухомого майна включає в себе три основних елемента:

– земля (земельна ділянка);

- удосконалення (поліпшення) землі;
- приналежності нерухомого майна.

Перша складова нерухомості – земля: опис будь-якого об'єкта нерухомості повинна включати в себе його зв'язок з землею. Придбання прав на будь-який об'єкт нерухомості має передбачати придбання права на землю.

Друга складова нерухомості – удосконалення (поліпшення) (improvements) землі: під удосконаленнями землі розуміються будь-які дії з землею зміни, в якості яких можуть виступати як і удосконалення самої землі в результаті проведених на ній робіт (меліорація, дренаж, комплексна інженерна підготовка забудові), так і побудовані на землі будівлі і споруди.

Третя складова нерухомості – приладдя (fixtures): під приналежностями розуміються рухомі за своєю природою речі, прикріплені до нерухомого майна (земельної ділянки, будівлі) та є його невід'ємною (технологічно або за законом, договором) частиною.

Нерухоме майно = земля + удосконалення + приналежності.

REAL ESTATE = The ground area + improvements + fixtures

Нерухома власність = нерухоме майно + право власності.

REAL PROPERTY = REAL ESTATE + The property right

Природною основою і першою складовою частиною будь-якого об'єкта нерухомості є земля. Власне, саме прихильність до землі і створює головну визначеність об'єкта нерухомості. На одному і тому ж ділянці землі можна побудувати різні за архітектурою, що використовуються, і призначенням будівлі. Але одне змінити неможливо прихильність їх до певного місця земної поверхні.

Нерухомість, прив'язана до певного місця на землі, завжди має на собі вплив навколишнього середовища – сусідніх будівель, споруд, транспортних шляхів, екологічної ситуації в районі та ін. Місцезнаходження нерухомості це головна з її характеристик, в істотній мірі робить вплив на такі економічні параметри, як ціна, ліквідність, прибутковість нерухомості. Звідси ясно, що місце розташування – зовсім не тільки і не стільки географічна, скільки економічна характеристика нерухомості.

Об'єкти нерухомості можуть істотно відрізнитися один від одного, по географічному положенню і в той же час бути близькі за економічним (відноситься до зон з однаковим рівнем ділової активності, з однаковим соціальним складом населення та ін.).

Значимість розташування як фактора, що визначає цінність нерухомості, надає проблемі визначеності прав користувача нерухомості, землю істотний економічний сенс.

Теоретично при цьому право на землю означає не тільки право на поверхню землі, а й на те, що знаходиться під землею і над нею, хоча на Практиці це право ніколи не буває необмеженою. Так, відповідно до законодавства більшості європейських країн права на надра належать державі, обмежені і права на повітряний простір.

Земля є найважливішим елементом нерухомості, саме тому, опис будь-якого об'єкта нерухомості необхідно обов'язково пов'язати з землею.



Придбання прав на будь-який об'єкт нерухомості має передбачати придбання права на землю.

Одне з важливих обставин, які визначають цінність нерухомості, – її оточення.

Друга складова нерухомості – удосконалення (поліпшення) (improvements) землі: під удосконаленнями землі розуміються будь-які зміни з землею, в якості яких можуть виступати як у удосконалення самої землі в результаті проведених на ній робіт (меліорація, дренаж, комплексна інженерна підготовка забудови), так і побудовані на землі будівлі і споруди.

Внесення поліпшень – надзвичайно важливий фактор, що прямо впливає на природу нерухомості. Для того щоб точніше зрозуміти його значення, згадаємо, що один з найпоширеніших підходів до дослідження економічних процесів в економічній теорії – підхід з точки зору факторів виробництва. Їх існує три – праця, земля і капітал. З огляду на це, можливо помітити, що внесення поліпшень якісно змінює природу об'єкта нерухомості – він стає продуктом взаємодії вже двох факторів виробництва.

Законне питання про природу нерухомості набуває тут уже цілком практичне значення – чи достатньо, наприклад, компенсувати забудовнику його витрати по будівництву при перепродажі об'єкта незавершеного будівництвом чи він має право претендувати на щось більше? В умовах вільного обороту землі відповідь на це питання дає сам ринок. При відсутності такого обороту питання виявляється важко вирішуваним, що, наприклад, добре видно на прикладі випадків, коли постає питання про примусове відчуження об'єктів незавершеного будівництва в разі невиконання ним своїх зобов'язань перед державою, коли будівництво ведеться на державній землі на так званих «інвестиційних умовах».

Потрібно дозволити вільний обіг ділянок під забудову. Тільки цей крок дозволить реально оцінити вклад землі і капіталу в «поліпшені» ділянки землі.

У ряді країн наявність пакета проектно-кошторисної документації на будівлю, прив'язане до ділянки землі, вже є удосконаленням і земля з цим поліпшенням, вступаючи в ринковий обіг, має вже іншу ціну, ніж просто земля. Українське законодавство, ще нема точної відповіді на те, що є достатнім для того, що б вважати ділянку землі ділянкою «з поліпшеннями».

Така складова нерухомості – як приладдя (fixtures): під приналежностями розуміються рухомі за своєю природою речі, прикріплені до нерухомого майна (земельної ділянки, будівлі) та є його невід'ємною (технологічно або за законом, договором) частиною.

За всіма зовнішніми ознаками приналежність об'єкта нерухомості, не буде описана в договорі як така (наприклад, деталі оздоблення приміщень), то це дає повне право продавцеві відокремити її і з елемента нерухомості перетворити на цілком «рухоме» майно. (Приклад з англ. тексту про продаж будинку з красивим ділянкою – квіти, клумби, дерева).

Тому, одне з важливих умов при укладанні договорів про відчуження (повному або частковому) нерухомості є точний опис цієї нерухомості з усіма її приналежностями.

Наявність (відсутність) приладдя є фактором, що впливає на вартість об'єкта нерухомості. Опис об'єкта нерухомості має містити вказівку на його приналежності.

Підводячи підсумки сказаного, ще раз сформулюємо:

Нерухоме майно = земля + удосконалення + приналежності.

А також, об'єкт нерухомості, що включає в себе не тільки землю, а й поліпшення, є продуктом взаємодії всіх факторів виробництва, кожен з яких вносить свій внесок в цінність цього об'єкта.

### **Правова регуляція оцінки земель. Нормативна база з оцінки земель. Види вартості. Цілі та принципи оцінки. Виді оцінки земель. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень**

**Правове регулювання оцінки землі здійснюється відповідно до Конституцією України (254к / 96–ВР).**

**Земельного кодексу України (2768–14).**

**Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658–III від 12 липня 2001 року.**

**Закону України «Про оцінку земель» № 1378–IV від 11 грудня 2003 року, інших законів та нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.**

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» оцінка земель проводиться на основі принципів:

- законності, дотримання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору в сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних по оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності в сфері оцінки земель.

### **Нормативна база оцінювання земель**

1. Акти загального характеру.
2. Право власності на землю.
3. Набуття права власності на земельні ділянки (в т. ч. приватизація земель).
4. Право землекористування.
5. Право на земельну частку (пай).
6. Обмеження та обтяження прав на землю. Права на чужі земельні ділянки.
7. Управління у галузі використання, охорони та відтворення земель.
8. Економічний механізм у галузі земельних відносин (в т. ч. оцінка земель).
9. Правова охорона земель.

10. Юридична відповідальність за земельні правопорушення.
11. Правовий режим окремих категорій земель.
12. Міжнародне співробітництво.

### **Види вартості. Цілі та принципи оцінки. Виді оцінки земель**

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

– земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо);

– невідємне поліпшення нерухомого майна - результати заходів, спрямованих на покращення фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень;

– надлишкове поліпшення нерухомого майна - результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких не призведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки та (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) та приростом ринкової вартості, що зумовлений такими витратами;

– будівлі – земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;

– валовий дохід – сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки;

– операційні витрати – прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу. До операційних не належать витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, отриманого від використання об'єкта оцінки, єдиного податку, фіксованого податку;

– чистий операційний дохід – дохід, що визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами;

– рентний дохід (земельна рента) – дохід, що може бути отриманий із землі як засобу виробництва залежно від якості та місця розташування

земельної ділянки. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отримуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне.

Під час застосування витратного підходу інформація, що використовується для проведення оціночних процедур, повинна відповідати ринковим даним про витрати на створення цього нерухомого майна або подібного нерухомого майна в сучасних умовах з урахуванням доходу підрядника.

Застосування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Оцінка земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання;
- визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;
- розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;
- визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Ринкова вартість земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання визначається згідно з вимогами цього Стандарту.

Вихідними даними про фізичні характеристики земельних поліпшень можуть бути:

- документи бюро технічної інвентаризації;
- проектно-кошторисна документація будівництва об'єкта оцінки у разі, коли під час ідентифікації цього об'єкта не виявлено розбіжностей між його фактичними фізичними характеристиками та такою документацією;

– документи натурних обмірів об'єкта оцінки та документи, що підтверджують фізичний (технічний) стан поліпшень, проведених спеціалізованими організаціями, які відповідно до законодавства мають право виконувати такі роботи.

У разі відсутності будь-якого із зазначених документів подається документ, що підтверджує проведення натурних обмірів або обстеження фізичного (технічного) стану власником (балансоутримувачем) об'єкта оцінки або особою, яка уповноважена управляти цим об'єктом оцінки, скріплений підписом керівника суб'єкта господарювання, або оцінювачем, який безпосередньо проводить оцінку об'єкта оцінки, скріплений підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання.

### **Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень**

Закон визначає правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за цим Законом, та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (Державний реєстр прав) – єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав.

Нерухоме майно – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення.

Обтяження – заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.

Державна реєстрація прав є обов'язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав.

Держава гарантує достовірність зареєстрованих прав на нерухоме майно.

Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Права на нерухоме майно, що виникли до набрання чинності цим Законом, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим Законом, за таких умов:

– якщо реєстрація прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

– якщо на момент виникнення прав діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав.

Державна реєстрація прав є публічною, проводиться органом державної реєстрації прав, який зобов'язаний надавати інформацію про зареєстровані права та їх обтяження в порядку, встановленому цим Законом. Державна реєстрація прав та їх обтяжень проводиться в порядку черговості надходження заяв.

Державна реєстрація прав проводиться за місцем розташування об'єкта нерухомого майна в межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації прав.

### **Контрольні запитання:**

1. Дайте визначення терміну «нерухоме майно».
2. Назвіть особливості землі як засобу виробництва, які безпосередньо впливають на її вартість.
3. У чому полягає особливість землі, як об'єкту оцінки?
4. Назвіть особливості будинків і споруд, як об'єктів нерухомого майна.
5. Що належить до нерухомих речей, згідно Цивільного кодексу України?
6. Перерахуйте закони, якими визначається термін «нерухоме майно».
7. Назвіть та дайте визначення основним елементам об'єкту нерухомості.
8. Дайте визначення терміну «поліпшення».
9. Дайте визначення терміну «приналежності».
10. Згідно з чим здійснюється правове регулювання оцінки землі.
11. Назвіть основні принципи оцінки земель, відповідно до Закону України «Про оцінку земель».
12. Дайте визначення терміну «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно», відповідно до Закону України «Про оцінку земель».
13. Дайте визначення терміну «державний реєстр речових прав на нерухоме майно», відповідно до Закону України «Про оцінку земель».
14. Дайте визначення терміну «обтяження», відповідно до Закону України «Про оцінку земель».
15. Чи є державна реєстрація речових прав на нерухоме майно обов'язковою? Де це зазначено?
16. Яким органом проводиться державна реєстрація речових прав на нерухоме майно?

## **Тема 2 Основи оцінки земельно майнового комплексу**

**Застосування базових методичних підходів для визначення ринкової вартості земельних ділянок. Основні поняття та терміни. Застосування порівняльного підходу оцінки нерухомості. Застосування витратного підходу оцінки нерухомості. Застосування дохідного підходу.**

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

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

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Економічна оцінка земель – оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Бонітування ґрунтів – порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах;

Валовий дохід – сукупні грошові надходження, які очікуються від реалізації прав на земельну ділянку;

Вартість земельної ділянки – еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець;

Дата оцінки земельної ділянки – дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка земельної ділянки та визначається її вартість. Для нормативної грошової оцінки земельної ділянки – дата, вказана в технічній документації;

Основні визначення:

– капіталізація – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі чистого операційного або рентного доходу від його використання;

– метод оцінки – спосіб визначення вартості об’єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід;

– непрофесійна оцінка земель – оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначаються цим Законом;

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

– рентний дохід (земельна рента) – дохід, який можна отримати із землі як фактору виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки;

– ціна земельної ділянки – фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця;

– чистий операційний дохід – різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов’язаними з одержанням валового доходу.

### **Принципи проведення оцінки земель**

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

– законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;

– єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;

– безперервності процесу оцінки земель;

– доступності використання даних з оцінки земель;

– рівності перед законом суб’єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

### **Види оцінки земель**

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

– бонітування ґрунтів;

– економічна оцінка земель;

– грошова оцінка земельних ділянок.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.



Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами.

Бонітування ґрунтів порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Валовий дохід сукупні грошові надходження, які очікуються від реалізації прав на земельну ділянку.

Вартість земельної ділянки еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець.

Дата оцінки земельної ділянки дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка земельної ділянки та визначається її вартість. Для нормативної грошової оцінки земельної ділянки - дата, вказана в технічній документації.

Економічна оцінка земель – оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок - результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Земельна ділянка це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Земельні поліпшення зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень,

лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо).

Капіталізація визначення вартості об'єкта оцінки на підставі чистого операційного або рентного доходу від його використання.

Метод оцінки спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Оціночні процедури дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку земельної ділянки.

Рентний дохід (земельна рента) - дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки.

Ціна земельної ділянки фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця.

Чистий операційний дохід це різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу.

#### **Принципи проведення оцінки земель**

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

–законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;

–єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;

–безперервності процесу оцінки земель;

–доступності використання даних з оцінки земель;

–рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Види оцінки земель

**Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється види:**

1) бонітування ґрунтів;

2) економічна оцінка земель;

3) грошова оцінка земельних ділянок.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних,

проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту. Експертна грошова оцінка земельної ділянки, відповідно до чинного законодавства, здійснюється *на основі таких методичних підходів*:

- 1) капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма) від використання земельних ділянок;
- 2) зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- 3) урахування витрат на земельні поліпшення.

**Контрольні запитання:**

1. Дайте визначення терміну «експерта грошова оцінка земельних ділянок».
2. Який з методів оцінки земельних ділянок є найбільш привабливим? Чому?
3. Який підхід використовується для оцінки земель покращеного типу?
4. У якому випадку використовується дохідний підхід оцінки земель?
5. Назвіть документи, які потрібні для оцінки земельної ділянки.
6. Які роботи включає в себе експертна грошова оцінка земельних ділянок?
7. На основі яких методичних підходів здійснюється експертна грошова оцінка земельної ділянки?

## ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2 ЕКСПЕРТИЗА ТА ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ В МАТЕРІАЛЬНІЙ ФОРМІ

### Тема 3 Методичний підхід капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок

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

**Чистий операційний дохід** – різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу. Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

**Рентний дохід (земельна рента)** – дохід, який можна отримати від землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Він розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами й прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід від землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

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

**Непряма капіталізація** ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу (реверсії).

Коефіцієнт капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок, шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей або кумулятивним способом як сума без ризикової процентної ставки, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки.

Коефіцієнт капіталізації для землі може бути визначений також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

**Метод середньозваженого коефіцієнта капіталізації** – модифікація метода прямої капіталізації, що ґрунтується на пайовому підході до оцінки.

Розрахунки за даним методом виконуються в декілька етапів:

1. Розраховуються пропорції, у яких вартість всього земельно-майнового комплексу поділяється на вартість земельної ділянки та вартість (поліпшень) будівель і споруд. Для цього використовують дані про нормативні ціни землі та ціни на будівельні роботи.

2. Визначається середньозважений (загальний) коефіцієнт капіталізації – коефіцієнт, який використовується для капіталізації всього чистого операційного доходу. Він розраховується виходячи із структури вартості об'єкта.

$$K_{КСР} = K_{КЗ} \times ДЗ + K_{КБ} \times ДБ \quad (1)$$

де  $K_{КСР}$  – середньозважений (загальний) коефіцієнт капіталізації

$K_{КЗ}$ ,  $K_{КБ}$  - коефіцієнти капіталізації для землі та для будівель і споруд;

$ДЗ$ ,  $ДБ$  – частка земельної ділянки та будівель і споруд відповідно до загальної вартості.

3. Визначається вартість усього земельно-майнового комплексу ( $Взmk$ ) методом капіталізації доходу:

$$Взmk = ЧОД / K_{КСР} \quad (2)$$

4. Вартість земельної ділянки ( $Вз$ ) розраховується з урахуванням часткового коефіцієнта:

$$Вз = Взmk \times ДЗ \quad (3)$$

**Метод капіталізації земельної ренти** полягає у визначенні вартості земельної ділянки за допомогою коефіцієнта капіталізації доходів від здавання її в оренду.

Значимість даного методу зростає в умовах наявності і розвитку активного земельного орендного ринку, коли вакантні ділянки часто здаються в оренду, що забезпечує спів ставні земельні ренти та коефіцієнти капіталізації для землі.

Розрізняють наступні види ренти:

Диференціальна рента відображає конкретну цінність земельної ділянки і поділяється на такі види:

– рента за рахунок доступності ділянок, що зумовлена скороченням транспортних витрат (часу та коштів), а також збереженням високої продуктивності праці за рахунок мінімізації транспортної втоми робітників;

– рента за рахунок освоєння території, що визначається зниженням собівартості продукції завдяки скороченню витрат на створення загально регіональної системи інженерно-транспортної інфраструктури (магістральних мереж енерго- та водопостачання, каналізації, шляхів сполучення, благоустрою тощо);

– рента за рахунок ефективності додаткових капіталовкладень в облаштування території, яка зумовлена можливостями й вигодами даної ділянки, а також способом її використання.

Абсолютна рента характеризує ефективність цільового використання земельної ділянки. На відміну від диференціальної ренти, вона не залежить від конкретних властивостей ділянки. Якщо диференціальна рента безпосередньо пов'язана з територіальною структурою міста, то абсолютна рента – з його функціональною структурою. Її показники належать у цілому до галузі чи виду діяльності й визначаються в притаманній їй органічній будові капіталу: на ідентичних за споживчими властивостями ділянках різні види діяльності будуть мати різну віддачу. Тому її можна назвати рентою переваги мети використання.

Монопольна рента утворюється на всіх ділянках незалежно від їх місце розташування в межах міста, оскільки різні види діяльності можуть висувати найрізноманітніші умови для свого розміщення, а пропозиції вільних ділянок унаслідок обмеженості міської території в цілому, як правило, не відповідають попиту на них. Особливо це стосується районів, які мають специфічні властивості, котрі практично неможливо відтворити: ядро центру, що історично склався; заповідні території, території з оздоровчими властивостями тощо.

Загальний розрахунок вартості земельної ділянки за цим методом проводиться за формулою:

$$B_3 = ((O_C * P_H) / K_H) * K_F * K_M * P_3, \quad (4)$$

де  $B_3$  – вартість земельної ділянки, грн.;

$O_C$  – витрати на освоєння та благоустрій території, грн./км<sup>2</sup>;

$P_H$  – нормативна рентабельність (як правило, складає не більше 6%);

$K_H$  – нормативний коефіцієнт капіталізації (не перевищує 3%);

$K_F$  – коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки;

$K_M$  – коефіцієнт місце розташування земельної ділянки;

$P_3$  – площа земельної ділянки, км<sup>2</sup>.

#### **Контрольні запитання:**

1. Що передбачає методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу?
2. Дайте визначення «чистий операційний дохід».
3. Дайте визначення «рентний дохід (земельна рента)».
4. На чому ґрунтується пряма та непряма капіталізація?
5. Як визначається коефіцієнт капіталізації?
6. У чому полягає метод середньозваженого коефіцієнта капіталізації?
7. У чому полягає метод капіталізації земельної ренти?
8. Назвіть види ренти.

#### **Тема 4 Методичний підхід зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок. Методичний підхід врахування витрат на земельні поліпшення**

За методичним підходом, що базується зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок (метод спів ставного продажу) і використовується в умовах розвинутого ринку землі та нерухомого майна, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. Даний метод заснований на зіставленні й аналізі інформації про продаж аналогічних земельних ділянок, як правило, за останні 3–6 місяців, при цьому вартість об'єкта оцінки визначається як медіанне (серединне для ранжованого ряду) або модальне (найбільш поширене значення отриманих результатів).

Основним принципом методу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок є принцип заміщення, відповідно до якого за умов наявності на ринку декількох подібних об'єктів інвестор не погодиться на придбання даного об'єкту за ціною, більшою ніж вартість земельної ділянки з аналогічною корисністю.

Співставлення і порівняння оцінюваної земельної ділянки з проданими об'єктами-аналогами проводиться у розрізі двох основних компонентів: за одиницями порівняння, за елементами порівняння.

*Одиниця порівняння* виражає зв'язок між ціною ділянки землі та її окремими характеристиками. Середня чи типова вартість одиниці порівняння визначається для кожної однорідної групи ділянок на підставі фактичних даних з продажу. Залежно від характеру використання земельної ділянки цими показниками можуть бути ціни за м<sup>2</sup>, 0,01 га, 1 га ділянки, за 1 м її фронтальної межі, за одиницю щільності, за 1м<sup>2</sup> чи 1м<sup>3</sup> розташованої на ділянці будівлі або споруди, за одиницю, що дає прибуток, за місце в гаражі, на стадіоні, за місце паркування та ін.

*Елемент порівняння* визначається як властивість ділянки, нерухомості чи умов продажу, які справляють істотний вплив на зміну вартості об'єкта оцінки. Серед цих ознак у якості об'єктів порівняння найбільш прийнятними є:

- правове відношення до земельної ділянки (наявність прав володіння, користування, розвитку, розпорядження земельною ділянкою, правових зобов'язань і сервітутів);
- умови продажу (вільний продаж, вимушений продаж, ліквідаційний продаж, продаж при позбавленні власника права викупу застави, умови фінансування та ін.);
- дата продажу (різниця в часі між різноманітними операціями з продажу, що відображує зміну ринкових умов, рівень інфляції, активність ринку (сезонна, циклічна, змішана), взаємодія попиту та пропозиції тощо);
- місце розташування (розбіжності в розташуванні земельних ділянок у містах різної категорії та в плані міста відносно основних центрів тяжіння);
- фізичні характеристики (розмір, конфігурація, довжина фронтальної лінії земельної ділянки, її інженерно-геологічні параметри);

– використання прилеглої території (функціональне використання прилеглих земельних ділянок, щільність населення, рівень інженерно-транспортної інфраструктури, стан довкілля).

**Урахування витрат на земельні поліпшення (метод витрат на освоєння)** – використовується в основному для оцінки малоосвоєних територій, які підлягають розбиттю на ділянки під забудову з їх наступним продажем, а також для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного).

Метод ґрунтується на принципі додаткової продуктивності, а алгоритм оцінки заснований на методі дисконтування грошових потоків і відповідає порядку розрахунку чистої приведеної вартості. Доскладу відтоків капіталу відносять поточні витрати на планування, проектування та делімітацію ділянок, попереднє упорядкування масиву, витрати на продаж ділянок і прибуток первинного власника (або витрати на поліпшення). До притоків капіталу відносять виручку від продажу ділянок, вільну від витрат на продаж та освоєння кожного лота (або капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання)

#### ***Метод співвідношення (переносу).***

Полягає у поділі загальної ціни продажу аналогічного земельно-майнового комплексу на дві складові – ціну будівель і споруд та ціну земельної ділянки. При цьому спочатку оцінюється вартість будівель та інших споруд, що знаходяться на землі, а потім із загальної вартості земельно-майнового комплексу вираховують їх визначену суму і отримують вартість земельної ділянки.

#### ***Метод розбивки земельної ділянки.***

Використовують коли необхідно визначити вартість земельної ділянки, придатної для розбивки на окремі індивідуальні ділянки.

Розрахунок проводять за такими етапами:

1) визначаються кількість і розміри індивідуальних ділянок. Тут повинні враховуватися юридичні обмеження, фізичні вимоги, що стосуються розмірів, топографії, якості ґрунтів;

2) озраховується вартість освоєних ділянок за допомогою методу порівнянних продажів;

3) розраховуються витрати освоєння та витрати, пов'язані з продажем, інженерні витрати з розчищення, розмічування, остаточної підготовки землі, витрати на будівництво доріг, підземних інженерних комунікацій, оплата податків, комісійних за продаж і рекламу, а також розраховується розумний підприємницький прибуток;

4) складається графік освоєння та передбачення продажів;

5) визначаються розміри виручки від продажу індивідуальних ділянок;

6) визначається чиста виручка від продажу шляхом вирахування витрат освоєння, витрат із продажу і підприємницького прибутку з прогнозованої виручки від продажу ділянок;

7) визначається ставка дисконту;



8) дисконтується чиста виручка від продажу земельних ділянок для розрахунку вартості земельної ділянки, розбитої на окремі ділянки.

**Контрольні запитання:**

1. Як визначається вартість земельної ділянки за методичним підходом, що базується зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок (метод співставного продажу)?

2. Що виражає одиниця порівняння?

3. Як визначається елемент порівняння?

4. Назвіть найбільш прийнятні ознаки у якості об'єктів порівняння.

5. На яких принципах ґрунтується метод витрат на освоєння?

6. У чому полягає метод співвідношення (переносу)?

7. Як проводиться розрахунок вартості земельної ділянки методом розбивки земельної ділянки?

## Тема 5 Методичні підходи для експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення

**Врахування витрат на земельні поліпшення (метод витрат на освоєння)** – використовується в основному для оцінки малоосвоєних територій, які підлягають розбиттю на ділянки під забудову з їх наступним продажем, а також для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного).

Метод ґрунтується на принципі додаткової продуктивності, а алгоритм оцінки заснований на методі дисконтування грошових потоків і відповідає порядку розрахунку чистої приведеної вартості. Доскладу відтоків капіталу відносять поточні витрати на планування, проектування та делімітацію ділянок, попереднє упорядкування масиву, витрати на продаж ділянок і прибуток первинного власника (або витрати на поліпшення). До притоків капіталу відносять виручку від продажу ділянок, вільну від витрат на продаж та освоєння кожного лота (або капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання)

**Метод залишку для землі.** Базується на концепції класичної економічної теорії, початково розробленої для земель сільськогосподарського призначення, яка розглядає увесь дохід, що відноситься до земельної ділянки, як залишковий. Даний метод використовується при оцінці земельної ділянки з поліпшенням вакантної (неосвоєної) ділянки, призначеної для комерційного використання.

Етапи розрахунку:

1. Достатньо точне визначення поточної вартості будівель і споруд ( $V_6$ ), а також чистого операційного доходу від земельно-майнового комплексу в цілому (ЧОД).

2. Визначення частини чистого операційного доходу, яка припадає на будівлі та споруди (ЧОД<sub>б</sub>), шляхом перемноження їх поточної вартості на коефіцієнт капіталізації.

Коефіцієнт капіталізації для будівель і споруд ( $K_{к6}$ ) може бути отриманий як внесок на амортизацію грошової одиниці

$$K_{к6} = K_{п} + K_{з} \quad (5)$$

де  $K_{п}$  – коефіцієнт повернення (відшкодування) капіталу;

$K_{з}$  – коефіцієнт капіталізації для землі. Капіталізація в цьому випадку здійснюється тільки за ставкою доходу на інвестиції без урахування відшкодування капіталу, тому що вважається, що земля не зношується.

3. Визначається залишок чистого операційного доходу, що приходиться на земельну ділянку (ЧОД<sub>з</sub>):

$$\text{ЧОД}_з = \text{ЧОД} - \text{ЧОД}_б \quad (6)$$

5. Методом прямої капіталізації визначається вартість земельної ділянки ( $V_z$ ):

$$V_z = \text{ЧОД}_z / K_z \quad (7)$$

Метод залишку для землі може бути використаний при визначенні варіанта найкращого та найбільш ефективного використання.

**Контрольні запитання:**

1. Для оцінки чого використовується метод витрат на освоєння?
2. На яких принципах ґрунтується метод врахування витрат на земельні поліпшення?
3. Для оцінки чого використовується метод залишку для землі?
4. Назвіть етапи розрахунку методу залишку для землі.

## Тема 6 Методичні підходи для експертної оцінки земель лісогосподарського призначення

Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.

Для визначення рентного доходу із земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя, враховується типовий для даної місцевості набір культур, що забезпечує її ефективне використання, дотримання сівозміни і збереження родючості землі.

Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добутком нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур та цін його реалізації на ринку. Нормальний (типовий) урожай сільськогосподарських культур включає їх природну урожайність та прибавку урожаю за рахунок застосування агротехнічних заходів. Для визначення нормальної (типової) урожайності можуть використовуватися багаторічні дані спостережень щодо фактичної урожайності ґрунтів у межах земельної ділянки, що оцінюється, або дані польових дослідів про урожайність культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів.

До виробничих витрат належать:

- технологічні витрати на одержання сільськогосподарської продукції (включаючи загальногосподарські витрати);
- витрати первинної переробки;
- витрати реалізації.

Технологічні витрати на гектар вирощування сільськогосподарських культур на ґрунтах з різною урожайністю визначаються за типовими технологічними картами з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або шляхом аналізу середньобагаторічних даних щодо їх рівня, який склався в районі розташування об'єкта оцінки.

Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати в частині віднесення їх до даної земельної ділянки включають:

- витрати системи управління сільськогосподарським підприємством;
- витрати на утримання загальногосподарських служб та підрозділів.

При віднесенні частки цих витрат до даної земельної ділянки їх загальна сума розподіляється пропорційно технологічним витратам або витратам праці на одержання сільськогосподарської продукції.

Прибуток виробника визначається як відсоток загальних витрат або очікуваного доходу від продукції, одержаної на земельній ділянці.

Для визначення вартості земельної ділянки на підставі капіталізації доходу від орендних платежів чистий операційний дохід обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, розмір яких визначається шляхом аналізу ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією ділянки.

Для сільськогосподарських підприємств до щорічних витрат включаються витрати на правління земельною власністю, упорядкування угідь та сплату земельного податку.

До щорічних витрат не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

При зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями враховуються соціально-економічні та інші фактори, що впливають на ціну земельних ділянок, зокрема:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- дати продажів (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов);
- особливості місця розташування (відмінності земельних ділянок, розміщених у різних мікрокліматичних зонах, масивах сільськогосподарських земель, транспортний фактор, доступність до ринків збуту продукції та мережі агротехсервісу, демографічна та соціально-економічна ситуація, умови використання прилеглої території тощо);
- якісні характеристики (розмір та конфігурація земельної ділянки), її геологічні параметри (експозиція та крутизна схилу, заболоченість, еродованість, рівень інженерно-меліоративного облаштування, режим ґрунтових вод та паводків), переважний напрямок повітряних потоків, ізико-хімічні характеристики, родючість та стан ґрунтів (бонітет) тощо;
- типова набірка культур, що вирощуються в районі розташування земельної ділянки.

Для визначення ринкової вартості земельних ділянок під природними сіножатями і пасовищами, а також перелогами оцінюється земля разом з рослинним покривом. При цьому враховуються такі характеристики: місце розташування, стан рослинного покриву, рівень продуктивності, стан ґрунтів, природні умови тощо.

При зіставленні цін продажу земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями одиницею порівняння є один фізичний гектар землі.

В основу визначення витрат на земельні поліпшення покладаються витрати на підготовку ділянки для її функціонального використання (планування території, плантажна оранка, заходи меліорації та спорудження меліоративних систем, закладання багаторічних насаджень, послуги з проектування та фінансування, прибуток інвестора).

Багаторічні насадження оцінюються разом із земельною ділянкою або ж окремо – тільки багаторічні насадження з урахуванням їх віку та стану.

Вік багаторічних насаджень для потреб оцінювання поділяється на три періоди:

- а) період створення і догляду – від початку агротехнічних робіт до початку періоду плодоношення, коли ціна самих насаджень може бути визначена виключно шляхом розрахунку витрат у цей період;

б) період плодоношення – ціну самих насаджень можна визначити, застосовуючи кілька методичних підходів;

в) період ліквідації насаджень – ціну самих насаджень можна визначити як кошти на їх ліквідацію.

Розрахунок витрат на відновлення багаторічних насаджень для їх оцінювання здійснюється за агротехнічними операціями.

Для визначення вартості будівель і споруд, меліоративних систем у складі поліпшених сільськогосподарських ділянок застосовується вартість відновлення або заміщення з урахуванням усіх видів зносу.

Визначення вартості земельних ділянок багатофункціонального використання (які включають сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя, землі під сільськогосподарськими будівлями і спорудами тощо) може здійснюватися шляхом виділення окремих частин за функцією їх використання (якщо вони так представлені на ринку).

Вартість незабудованих земельних ділянок, рекультивованих для потреб землеробства, може бути від'ємною величиною, якщо у випадках, визначених законодавством, необхідно здійснювати додаткові витрати для досягнення встановленого рівня якості сільськогосподарських угідь.

#### **Контрольні запитання:**

1. Для оцінки чого використовується метод витрат на освоєння?
2. Перерахуйте, що належить до виробничих витрат?
3. Як визначаються технологічні витрати?
4. Що включають загальногосподарські витрати для сільськогосподарських підприємств?
5. Як визначається прибуток виробника?
6. Як визначається чистий операційний дохід на підставі капіталізації доходу від орендних платежів?
7. Перерахуйте, що включається до щорічних витрат для сільськогосподарських підприємств.
8. Які фактори враховуються при зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями?
9. На які періоди поділяється вік багаторічних насаджень?
10. У яких випадках вартість може буди від'ємною величиною?

# ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 3 ЕКСПЕРТИЗА ТА ОЦІНКА НЕМАТЕРІАЛЬНИХ АКТИВІВ І ЦІЛОСНИХ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ

## Тема 7 Особливості оцінки майнових комплексів

Оцінка земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу.

Оцінка вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу земельних ділянок проводиться з урахуванням багатофункціонального використання лісів.

При оцінці земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від використання усіх лісових ресурсів та виробничими витратами і прибутком за період обороту рубки.

Для визначення рентного доходу враховується характерний для даного типу лісорослинних умов деревостан (середня лісівничо-таксаційна характеристика).

Очікуваний дохід від використання земельної ділянки включає дохід від реалізації деревини та інших продуктів лісу, а також від надання мисливських, рекреаційних, оздоровчих та інших послуг.

Витрати, пов'язані з лісокористуванням, визначаються шляхом аналізу відповідних показників діяльності лісогосподарських підприємств з урахуванням розряду лісових такс і включають:

технологічні витрати на вирощування лісу (включаючи загальногосподарські витрати);

- витрати первинної переробки;
- витрати реалізації.

Вартість земельної ділянки (капіталізований рентний дохід) визначається як різниця суми дисконтованих доходів від використання усіх лісових ресурсів та суми дисконтованих витрат, пов'язаних з лісокористуванням, за період обороту рубки.

При оцінці земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, чистий операційний дохід визначається на основі доходу, що його можна отримати на ринку від оренди землі за умови її найбільш ефективного використання.

Чистий операційний дохід розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів та інших надходжень від надання послуг щодо використання залісненої земельної ділянки, які можуть бути отримані протягом року, за винятком операційних витрат, пов'язаних з утриманням земельної ділянки.

При обчисленні чистого операційного доходу від надання в оренду заліснених земельних ділянок для визначення вартості землі застосовується принцип залишку для землі.

При визначенні вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, шляхом зіставлення цін продажу за основу беруться ціни продажу ділянок (без урахування деревостану), які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою.

До елементів порівняння належать:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов);
- особливості місця розташування (тип лісорослинних умов, пояс та розряд лісових такс, умови використання прилеглої території тощо);
- фізичні характеристики (розмір та конфігурація земельної ділянки, орієнтація та крутизна схилу, режим ґрунтових вод та заболоченість, таксаційні виділи тощо);
- типовий деревостан та вік рубки головного користування.

Визначення вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, може здійснюватися шляхом виділення окремих частин (якщо вони так представлені на ринку).

#### **Методичні підходи для експертної оцінки земель водного фонду**

Вартість земельних ділянок, у межах яких розташовані природні та штучні замкнуті водойми, що використовуються для господарської діяльності, визначається як вартість поліпшених земельних ділянок.

При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення.

Очікуваний дохід від продажу визначається шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою, з урахуванням, зокрема, таких характеристик, як місце розташування, якість води, характер використання водного об'єкта, наявність будівель та інших споруд.

Чистий операційний дохід, що підлягає капіталізації, обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, рівень яких визначається шляхом аналізу їх на ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією водного об'єкта і ділянки.

Якщо водний об'єкт використовується з метою ведення рибного господарства, рентний дохід обчислюється в порядку, передбаченому для визначення рентного доходу для сільськогосподарських угідь.

До витрат на земельні поліпшення включаються ринкові витрати, пов'язані із створенням водного об'єкта та будівництвом гідротехнічних споруд.

Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ділянки (включаючи можливі виплати відповідних сум компенсації), вартості гідротехнічного будівництва, облаштування та озеленення, оплати



послуг з проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування та прибутку інвестора. До витрат на земельні поліпшення включаються також витрати на оплату маркетингових послуг.

У разі визначення ринкової вартості при існуючому використанні земельної ділянки витрати на земельні поліпшення визначаються з урахуванням усіх видів зносу.

Вартість частини земельної ділянки, зайнятої водною поверхнею, що використовується для розміщення нерухомих об'єктів, визначається відповідно до розділу VI цієї Методики.

Вартість частини земельної ділянки, зайнятої каналами та водотоками (річками, струмками), визначається як вартість права обмеженого користування чужою земельною ділянкою.

### **Контрольні запитання:**

1. Як розраховується рентний дохід при оцінці земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу?
2. Як визначаються витрати, пов'язані з лісокористуванням?
3. Як визначається вартість земельної ділянки (капіталізований рентний дохід)?
4. За якими критеріями належить порівнювати земельні ділянки, вкриті лісовою рослинністю та призначені для вирощування лісу, шляхом зіставлення цін продажу?
5. Як визначають вартість земельних ділянок, у межах яких розташовані природні та штучні замкнуті водойми?
6. Як визначається очікуваний дохід від продажу?
7. Як визначається чистий операційний дохід, що підлягає капіталізації?
8. З чого складаються витрати на земельні поліпшення?

## Тема 8 Особливості оцінки майнових комплексів

### Співставлення цін продажу подібних земельних ділянок

Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок відноситься до методів оцінювання порівняльного підходу, використання якого можливе лише за наявності інформації достатньої кількості щодо продажів аналогічних ділянок. Якщо база для аналізу достатня, об'єкт оцінки – типовий (наприклад оцінка вартості ділянки під автостоянку), застосування даного методу виявиться найпростішим і при тому достатньо обґрунтованим. У загальному випадку оцінка виконується у наступному порядку.

На відповідному ринку нерухомості виявляється та аналізується масив даних щодо фактичного продажу земельних ділянок, аналогічних оцінюваному по сукупності важливих показників, у першу чергу, це вид діяльності та рівень цільового використання.

Інформація формується та обробляється у напрямку виявлення найбільш повного аналогу, відносно якого упорядковують необхідну порівняльну ринкову інформацію (ціна продажу, величина орендної плати й ін.). Потім ця інформація про фактичні угоди перевіряється на наявність прихованих мотивів та умов продажу, оцінюється можливість її використання в процесі оцінки.

Складається перелік важливих для покупця відхилень характеристик об'єкта оцінки від обраного аналога та визначаються коефіцієнти врахування їх впливу на вартість ділянки (розмір, місце розташування, якщо це важливо для покупця – тип ґрунтів, рельєф й т.д.). Іноді порівняння виконується за кількома аналогами, отримані після корегування результати по кожному об'єкту порівняння узгоджуються між собою, і виводиться підсумкова величина ринкової ціни.

Основним принципом методу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок є принцип заміщення, відповідно до якого, за умов наявності на ринку пропозиції кількох аналогічних об'єктів продажу, покупець не погодиться на ціну, більшу, ніж вартість аналога. В Україні 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 ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість».

Зіставлення і порівняння з аналогами звичайно виконується за типовими для оцінюваної земельної ділянки одиницями порівняння з урахуванням індивідуальних елементів порівняння.

Одиниця порівняння відображує середню вартість одиниці виміру, характерної для типової ділянки землі. Середня вартість одиниці порівняння визначається для кожної однорідної (типової) групи ділянок на підставі фактичних даних з продажу.

Найбільш поширеними показниками одиниці порівняння є ціни за 1 м<sup>2</sup>, 0.01 Га, 1 га ділянки, за 1 м її фронтальної межі, за одиницю щільності забудови, за 1 м<sup>3</sup> чи 1 м<sup>3</sup> розташованих на ділянці приміщень, за місце та ін.

Елементи порівняння відображують сукупність властивостей ділянки та її поліпшень, її зовнішнього оточення, кон'юнктури ринку та конкретних умов продажу, які справляють істотний вплив на вартість об'єкта. Звісно, що не всі елементи порівняння однаково впливають на вартість конкретної ділянки, але це потребує перевірки за кожним пунктом.

Найчастіше до елементів, що впливають на вартість земельної ділянки за наведеним методом та потребують розрахунку коригуючих поправок при відхиленні, відносять 1105,1741:

- правовий режим земель (права володіння, користування, розпорядження, наявність правових обмежень та сервітутів) та форма власності;

- офіційне цільове призначення та фактичне використання попереднім власником;

- місцезнаходження (відмінності у розташуванні земельних ділянок за кадастровою оцінкою);

- експлуатаційні характеристики (розмір і конфігурація ділянки, рельєф, ухил поверхні, категорія ґрунтів, режим фунтових вод та паводків, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки площі);

- наявність та стан поліпшень для об'єкта оцінки та подібних земельних ділянок;

- функціональне використання прилеглої території та рівень інженерно-транспортної інфраструктури, стан довкілля;

- умови продажу за конкретною угодою (вільний продаж, наявність прихованих умов та неявних мотивів, продаж за фактором обмеженості у часі, продаж задіяної ділянки, ліквідаційний продаж; продаж за конфіскацією, продаж ділянки, зупинка діяльності на якій приносить збитки та інше);

- рівень інфляції за час, що минув з моменту продажу ділянки-аналога;

- кон'юнктура ринку на момент продажу аналога та об'єкта оцінки.

Поправки до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують їх відмінності в умовах угод та характеристиках, визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних. Відмінності, які визначають вартість ділянки у порівнянні з аналогом, враховуються через надбавку чи знижку до ціни або внесенням додаткових умов до угоди. Для цілей оцінки застосовуються таблиці коригувань, що повинні враховувати відхилення в ціні за елементами порівнянь, але на жаль вони не мають належного обґрунтування кількісних значень коригувальних коефіцієнтів, тим більш, що деякі елементи порівняння з точки зору конкретного покупця можуть не мати жодного значення, а інші навпаки.

Коригування може проводитися в натуральних, вартісних або відносних одиницях за кожним елементом чи за всією їхньою сукупністю шляхом додавання, або на основі застосування кумулятивного методу через множення значень коефіцієнтів.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$C_{за} = C_a \sum_{j=1}^m \Delta C_{aj} \quad (8)$$

де  $C_{за}$  – скоригована ціна продажу  $j$ -ї подібної земельної ділянки;

$C_a$  – фактична ціна продажу подібної земельної ділянки;

$M$  – кількість факторів порівняння;

$\Delta C_{aj}$  – різниця (поправка) з урахуванням знака (+, -) в ціні продажу  $j$ -ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за  $i$ -м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів. Звичайно, за основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, найбільш збігаються з оцінюваною.

В практиці оціночної діяльності землі під забудовою іноді використовують метод співвідношення (перенесення), який полягає у поділі загальної ціни продажу аналогічного земельно-майнового комплексу на дві складові – ціну будівель і споруд та ціну земельної ділянки. При цьому, обраним методом, який найбільш відповідає характеру забудови, окремо оцінюється вартість будівель та споруд, яка вираховується із загальної ціни майнового комплексу, визначеного, наприклад, порівнянням. Ця різниця являє собою вартість земельної ділянки.

Вважається, що досвід зарубіжних оцінювачів, який дає змогу встановити співвідношення між вартістю окремих частин нерухомого комплексу може бути використаний в умовах України: «За даними Національної асоціації житлових будівельників США, частка витрат на придбання землі під будівництво становить 35 %, а для незабудованих ділянок – 15%. Англійські фахівці за оцінки комерційної нерухомості величину вартості землі рекомендують брати для країн з розвинутою ринковою економікою 15–30% від загальної вартості нерухомості». На наш погляд, зробити такий перехід вкрай важко, оскільки є велика різниця не тільки у методах, якості, вартості, технології будівництва, але і у рівні оподаткування нерухомості (на цей час в Україні такий закон ще не прийнятий), не кажучи вже про кризисний стан Української економіки та не прогнозований характер розвитку подій на ринку нерухомості. Достатньо співставити вартість житла у Києві та столицях розвинутих держав, де рівень життя незрівнянно вищий, щоб встановити: проведення аналогій носить занадто нестабільний характер і потребує занадто багато коректив, щоб використовувати цей досвід в практичній оціночній діяльності України. За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Достоїнство методу – висока достовірність результату розрахунку, обумовлена використанням ринкових даних, максимально наближених до умов конкретної угоди продажу. Недоліки пов'язані з тим, що немає впевненості у достатньої обґрунтованості попередніх угод-аналогів, та не завжди є

порівняльні дані за необхідний базовий період, що характерно для умов сучасної України. До даного класу методів відносять також метод розподілу (іноді його називають методом перенесення або співвіднесення). Даний метод заснований на визначенні співвідношення між вартістю земельної ділянки й зведених на ньому споруджень, оскільки існує стійкий зв'язок між вартістю землі й вартістю споруджень для певного типу нерухомості в певному регіоні або природній зоні.

Якщо в районі розташування оцінюваного об'єкта не набралось достатньої кількості порівнянних продажів, то варто пошукати схожі об'єкти в суміжних кварталах, районах, регіонах з аналогічними ринковими умовами й зібрати дані по продажах у цих регіонах. Далі слід визначити типові співвідношення між вартістю землі й вартістю поліпшень об'єкта нерухомості й використати це співвідношення при аналізі продажів ділянок, які будуть служити об'єктом порівняння в оцінюваному регіоні. Відсутність потрібної бази даних на вітчизняному ринку нерухомості обумовлює використання даного методу у спрощеному варіанті, за яким аналог підбирається в суміжних регіонах (оцінних зонах) і з відповідними корективами застосовується до об'єкта оцінки.

Кількість оцінних зон, на які повинна бути розділена територія, залежить не тільки від її розміру, але також і від того, наскільки значні розходження в ринковій вартості нерухомості, розташованої в ті границях.

Разом з тим, закордонна практика виконання такої оцінки показала, що в багатьох випадках кількість продажів в оцінних зонах обмежено, що не дозволяє застосовувати статистичні методи. У таких випадках рекомендується виконання експертної оцінки, отримання додаткової інформації від розрахунків витратними методами або даних кадастрової оцінки земель.

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

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

$$P = S_{\text{зем.діл}} (P_{\text{інфр.і}} + P_{\text{зем.діл}}) K_i \quad (9)$$

де  $S_{\text{зем.діл}}$  — площа земельної ділянки ( $\text{м}^2$ );

$P_{\text{інфр.і}}$  — лінійна функція від факторів для і-го кластера, що враховує особливості інфраструктури поселення (інфраструктура складова),  $\text{грн}/\text{м}^2$ ;

$P_{\text{зем.діл}}$  — лінійна функція параметрів угоди для і-го кластера, що враховує особливості конкретної земельної ділянки (локальна складова),  $\text{грн}/\text{м}^2$ ;

$K_i$  — коефіцієнт переходу від питомого показника кадастрової вартості землі (ППКВЗ) під типовим об'єктом по виду функціонального використання,

для якого існує інформація про угоди із земельними ділянками й іншими об'єктами нерухомості до ППКВЗ по виду функціонального використання, по якому статистика ринкових угод відсутня. ППКВЗ розраховується з урахуванням вартості нового будівництва типового об'єкта й коефіцієнта зношування типового об'єкта методом «витягу»;

i – номер кластера.

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

### **Метод співвідношення**

Метод співвідношення ціни і доходу ґрунтується на припущенні, що величина доходу, принесеного нерухомістю, є ціноутворюючим фактором, і соизмерение ціни та доходу за аналогічним об'єктам дає підставу для використання усереднених результатів при оцінці конкретного об'єкта нерухомості.

В залежності від виду принесеного доходу нерухомістю можна використовувати валовий рентний мультиплікатор (ВРМ) і загальний коефіцієнт капіталізації (ЗКК).

Валовий рентний мультиплікатор – це показник, відображає співвідношення ціни продажу та валового доходу об'єкта нерухомості. Валовий рентний мультиплікатор застосовується для об'єктів, за якими можна достовірно оцінити або потенційний, або дійсний валовий дохід. Даний показник розраховується за аналогічним об'єктам нерухомості використовується як множник до адекватного показника оцінюваного об'єкта.

Етапи оцінки нерухомості за допомогою валового рентного мультиплікатора:

1. Оцінюється валовий дохід оцінюваного об'єкта, або потенційний, або дійсний.

2. Підбирається не менше трьох аналогів оцінюваного об'єкта, яким є достовірна інформація про ціну продажу та величиною потенційного або дійсного доходу.

3. Вносяться необхідні коригування, збільшують порівнянність аналогів з оцінюваним об'єктом.

4. По кожному аналогу розраховується валовий рентний мультиплікатор.

5. Визначається підсумковий ВРП як середня арифметична розрахункових ВРП по всьому аналогам.

Розрахуємо середній валовий рентний мультиплікатор за аналогом і його середнє значення.

$$(100\ 000/20\ 000 + 95\ 000 / 21\ 000 + 120\ 000/27\ 000) / 3 = 4,656$$

ВРП не коригують на відмінності між об'єктом оцінки і порівнянними аналогами, так як в основі розрахунку ВРП покладені фактичні орендні платежі і продажні ціни, в яких вже враховано зазначені відмінності.

Ринкова вартість оцінюваного об'єкта

$$25\ 000 \times 4,656 = 116\ 402.$$

Метод досить простий, але вимагає дотримання таких умов, як наявність розвинутого й активного ринку нерухомості, можливість отримання достовірної ринкової та економічної інформації. До недоліків методу можна віднести неможливість досягнення повної порівнянності оцінюваного об'єкта і аналогів, а також вплив на ринкову вартість величини операційних витрат.

Загальний коефіцієнт капіталізації застосовується до чистого операційного доходу об'єкта нерухомості. Загальний коефіцієнт капіталізації (ЗКК) визначається відношенням чистого операційного доходу (ЧОД) порівнянного аналога до його ціни:

**Основні етапи розрахунку вартості об'єкта нерухомості при допомозі загального коефіцієнта капіталізації.**

1. Розраховується чистий операційний дохід оцінюваного об'єкта нерухомості.

2. Підбирається не менше трьох аналогів оцінюваного об'єкта, яким є достовірна інформація про ціну продажу та величиною чистого операційного доходу.

3. Вносяться необхідні коригування, збільшують порівнянність аналогів з оцінюваним об'єктом.

4. По кожному аналогу розраховується загальний коефіцієнт капіталізації.

5. Визначається підсумковий ЗКК як середня арифметична розрахункових ЗКК по всьому аналогам.

6. Розраховується ринкова вартість оцінюваного об'єкта як відношення чистого операційного доходу оцінюваного об'єкта до середнього ОКК з відібраних аналогам.

Підбір аналогів, порівнянних з оцінюваним об'єктом, проводиться у відповідному за призначенням сегменті ринку нерухомості; ідентифікація об'єктів включає такі параметри, як ступінь ризику, рівень доходу і т. д.

**Витрати на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці. Оцінка забудованих земельних ділянок**

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

Чистий операційний дохід розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів, які можуть бути отримані протягом року, та операційних витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією земельної ділянки і її поліпшеннями, що склалися на ринку.

До операційних витрат в обов'язковому порядку включаються витрати на управління нерухомістю (якщо вони є), поточний ремонт, сплату земельного податку та інших податків на нерухомість.

До операційних витрат не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

При оцінці забудованих земельних ділянок визначення витрат на земельні поліпшення здійснюється на основі ринкових витрат, пов'язаних із спорудженням будинків, будівель та споруд, що розташовані в межах земельної ділянки (включаючи підземний простір), за умови її найбільш ефективного використання.

Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ділянки під забудову (включаючи витрати на знесення існуючих будівель і виплати передбачених законодавством сум компенсації), вартості будівництва, облаштування та озеленення, оплати послуг з проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування і прибутку забудовника.

При зіставленні цін продажу подібними визначаються забудовані земельні ділянки, що мають:

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

На вартість забудованої земельної ділянки може впливати:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових цін на нерухомість);
- особливості місця розташування;
- фізичні характеристики земельної ділянки та стан забудови;
- умови та обмеження щодо використання земельної ділянки.

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

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



Об'єкт оцінки визначається як спеціалізований або як такий, що має обмежений ринок, за наявності таких істотних ознак:

- виконання об'єктом специфічних суспільно-економічних функцій (неприбуткових і прибуткових);
- територіальна розосередженість ринку товарів та послуг;
- особливе географічне положення;
- тривалий період маркетингу у порівнянні з об'єктами, що користуються попитом.

За відсутності ринкових даних про ціни продажу (оренди) подібних земельних ділянок оцінка землі ґрунтується на припущенні про умовну зміну характеру її використання на такий, що забезпечує отримання доходу на ринку. Така зміна може включати умовний поділ земельної ділянки чи її об'єднання з іншими ділянками.

Вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбаченого використання та дисконтованими витратами, пов'язаними із змінами характеру використання.

Розрахунок очікуваного доходу може базуватися на визначенні додаткових надходжень без зміни характеру використання земельної ділянки, включаючи можливі надходження від побічних продуктів, які отримує власник, та компенсаційні виплати з бюджету відповідно до законодавства.

#### **Капіталізація чистого доходу від використання земельної ділянки;**

Для проведення оцінки права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря земельної ділянки або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, застосовуються такі методичні підходи:

- 1) зіставлення цін продажу;
- 2) капіталізація додаткового доходу орендаря земельної ділянки або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію від землі.

Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу, вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається на рівні ринкових цін продажу таких прав для подібних земельних ділянок, у тому числі на земельних торгах, з урахуванням таких розбіжностей, що впливають на їх ціну, як умови і дата продажу земельної ділянки, місце її розташування, фізичні характеристики, наявність обтяжень та обмежень щодо використання земельної ділянки, строк її оренди.

#### **Об'єднання декількох методичних підходів при умовному розподілу забудованої земельної ділянки на компоненти (ділянка, будівля, споруда).**

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;

- збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку.

**Оцінка права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою.**

Оцінка права оренди земельної ділянки або користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію) ґрунтується на попередньому визначенні ринкової вартості земельної ділянки.

Оцінка прав орендодавця (власника) земельної ділянки визначається як сума чистого операційного доходу від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для даної земельної ділянки, та поточною вартістю реверсії за формулою

$$Ц_{пв} = \sum_{t=1}^n \frac{Д_{ді}}{(1+С_k)^t} + P \quad (10)$$

де  $Ц_{пв}$  – вартість прав власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію;

$Д_{ді}$  – чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію;

$С_k$  – ставка капіталізації для землі;

$P$  – поточна вартість реверсії;

$n$  – кількість періодів (у роках), що залишилися до кінця строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором;

$t$  – певний період (рік) у межах строку оренди або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором ( $t$  від 1 до  $n$ );

У разі продажу права оренди земельної ділянки, в тому числі на конкурентних засадах, вартість такого права визначається з урахуванням позитивного додаткового доходу потенційного орендаря.

Оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію проводиться з урахуванням впливу на функціональну цілісність її земельної ділянки, забудову, можливості найбільш ефективного використання.

При цьому оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може проводитися стосовно земельних ділянок,

щодо яких зазначені права встановлені, та земельних ділянок, обтяжених такими правами.

Вартість затверджених прав визначається як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки до встановлення таких прав і ринковою вартістю після їх встановлення.

Вартість права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може бути визначена також шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, відмінність яких полягає у наявності (відсутності) таких прав.

У передбачених законодавством випадках під час визначення вартості права постійного користування застосовується метод прямої капіталізації очікуваного додаткового доходу.

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

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

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

$$V_{зд} = \frac{NOI}{R} \quad , \quad (11)$$

де  $V_{зд}$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації (у гривнях);

$NOI$  – чистий операційний або рентний дохід (у гривнях);

$R$  – ставка (коефіцієнт) капіталізації.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей. Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

Непряма капіталізація використовується для випадків, коли має місце змінність грошового потоку від використання земельної ділянки в часі. При

цьому вартість земельної ділянки визначається як Поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою:

$$V_{зд} = \sum_{i=1}^n \frac{D_{ді}}{(1+c_k)^i} + FV \quad (12)$$

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

$NOI$  – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за  $i$ -й рік (у гривнях);

$FV$  – поточна вартість реверсії (у гривнях);

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

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

Експертна грошова оцінка земельної ділянки, відповідно до чинного законодавства, здійснюється на основі таких методичних підходів:

– капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма) від використання земельних ділянок;

– зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

– урахування витрат на земельні поліпшення.

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

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

**Чистий операційний дохід** – різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу. Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

**Рентний дохід (земельна рента)** – дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Він розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами та прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Коефіцієнт капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок, шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей або кумулятивним способом як

сума безризикової процентної ставки, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки.

Коефіцієнт капіталізації для землі може бути визначений також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

*Приклад.* Оцінити вартість земельної ділянки, використання якої за прогнозними даними забезпечує власнику отримання щорічного чистого операційного доходу в розмірі 25 тис. грн. протягом 5 років Коефіцієнт капіталізації для подібних об'єктів нерухомості – 20 %. Поточна вартість продажу земельної ділянки в післяпрогнозному періоді – 56 тис. грн.

*Рішення.* Вартість такої земельної ділянки розраховуємо за методом непрямої капіталізації:

$$25\,000 \times 2,9906 + 56 = 74,8 + 56 = 130,8 \text{ тис. грн}$$

За методичним підходом, що базується на *зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок* і використовується в умовах розвинутого ринку землі та нерухомого майна, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. Даний метод заснований на зіставленні й аналізі інформації про продаж аналогічних земельних ділянок, як правило, за останні 3–6 місяців. Основним принципом методу зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок є принцип заміщення, відповідно до якого за умов наявності на ринку декількох подібних об'єктів інвестор не погодиться на придбання даного об'єкту за ціною, більшою ніж вартість земельної ділянки з аналогічною корисністю.

При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

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

Скоректована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$ЦЗП_{\text{скор}} = ЦЗП_{\text{факт}} + \sum_{j=1}^m \Delta ЦЗП_j, \quad (13)$$

де  $ЦЗП_{\text{скор}}$  – коректована ціна продажу подібної земельної ділянки;

$ЦЗП_{\text{факт}}$  – фактична ціна продажу подібної земельної ділянки;

$m$  – кількість факторів порівняння;

$\Delta ЦЗП_j$  – різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за  $j$ -м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне 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.

До факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, належать:

- правовий режим земельної ділянки;
- цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки;
- умови продажу (вільний продаж, змушений продаж);
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана зі зміною ринкових умов);
- місцезнаходження (відмінності у розташуванні земельних ділянок в різних природнокліматичних зонах, населених пунктах різної категорії та у межах населених пунктів у різних містопланувальних і економікопланувальних зонах згідно з містобудівною документацією);
- фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки та її інженерно-геологічні параметри: ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, характер та стан об'єктів нерухомого майна);
- використання прилеглої території (функціональне використання прилеглих земельних ділянок, щільність населення, рівень інженерно-транспортної інфраструктури, стан довкілля).

*Приклад.* На основі інформації про ціни продажу та характеристики подібних об'єктів (табл. 1) оцінити вартість земельної ділянки.

Таблиця 1 – Вихідна інформації про подібні земельні ділянки

<i>Номер об'єкта</i>	<i>Ціна продажу, тис. грн</i>	<i>Розмір, Га</i>	<i>Ухил поверхні</i>	<i>Інженерне забезпечення</i>	<i>Місцезнаходження</i>
1	10	1,0	з ухилом	вода	прилеглий до центру
2	7	0,9	рівний	вода	центральний район
3	9	1,0	рівний	вода, газ	прилеглий до центру
4	12	1,0	рівний	вода, газ	центральний район
5	11	1,0	рівний	вода	центральний район
6	13	0,9	з ухилом	вода, газ	прилеглий до центру

*Розв'язання.* Розрахуємо скоректовану вартість типової земельної ділянки з використанням формули (13) шляхом послідовного вирахування (додавання) величини поправок, які мають місце внаслідок розбіжностей у розмірах, ухилі

поверхні, наявності інженерного забезпечення для об'єкта оцінки та подібних земельних ділянок. Розрахунки скоректованої вартості наведено в таблиці 2.

Таблиця 2 – Процедура оцінки земельної ділянки шляхом зіставлення цін продажів подібних об'єктів

Характеристики	Об'єкт оцінки	1	2	3	4	5
Ціна продажу, тис. грн.						
Розмір		-20		-20	-20	-20
Ухил поверхні			-15	-15	-15	-15
Інженерне забезпечення		+30	+30			+30
Місцезнаходження			-105		-105	-105
Поправка		+10	-75	-35	-140	-110
Скоректована вартість						
Вартість об'єкта оцінки						

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

Методичний підхід, що базується на *врахуванні витрат на земельні поліпшення* (метод абстрагування), використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (або капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$V_3 = D_o - V_n, \quad (14)$$

де  $D_o$  – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки або капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання;

$V_n$  – витрати на земельні поліпшення.

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

Даний метод доцільно використовувати для визначення ціни одиниці площі землі типових земельних ділянок, забудованих індивідуальними

житловими будинками, дачами, котеджами. Саме така масова оцінка землі набула поширення в Швеції.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки.

Розглянуті методи оцінки земельних ділянок мають і модифікації. Так, інтегрованим методичним підходом оцінки можна вважати *метод залишку для землі*, який ґрунтується на виділенні та капіталізації чистого операційного доходу від використання земельної ділянки, що входить до складу нерухомого майна (земельна ділянка, будівлі та споруди), використання якого, в свою чергу, створює дохід для власника.

Для застосування методу залишку мають бути відомі:

- вартість будівель і споруд;
- чистий операційний дохід, отриманий від використання землі, будівель і споруд;
- коефіцієнти капіталізації для землі, будівель і споруд.

Розрахунки цим методом виконуються в декілька етапів:

1. Визначається дохід, що отримується від використання будівель і споруд, як добуток їхньої вартості та коефіцієнта капіталізації для будівель і споруд:

$$NOI = V_{\text{буд}} \times R_{\text{буд}}, \quad (15)$$

де  $V_{\text{буд}}$  – поточна вартість будівель і споруд;

$NOI_{\text{буд}}$  – чистий операційний дохід, що приходить на будівлі і споруди;

$R_{\text{буд}}$  – коефіцієнт капіталізації для будівель і споруд.

Коефіцієнт капіталізації для будівель і споруд може бути отриманий як внесок на амортизацію грошової одиниці:

$$R_{\text{буд}} = R_{\text{пов}} + R_z, \quad (16)$$

де  $k_{\text{пов}}$  – коефіцієнт повернення (відшкодування) капіталу;

$k_z$  – коефіцієнт капіталізації для землі.

Капіталізація в цьому випадку здійснюється тільки за ставкою доходу на інвестиції без урахування відшкодування капіталу, тому що вважається, що земля не зношується.

2. Визначається залишок чистого операційного доходу, що приходить на земельну ділянку:

$$ЧОД_z = ЧОД - ЧОД_{\text{буд}}, \quad (17)$$

де  $ЧОД_z$  – чистий операційний дохід, що приходить на земельну ділянку;

$ЧОД$  – загальний чистий операційний дохід.



3. Розраховується залишкова вартість землі шляхом капіталізації залишкового чистого операційного доходу від використання землі:

$$V_z = \frac{NOI_z}{R_c} . \quad (18)$$

Техніка залишку для землі може бути використана при визначенні варіанта найкращого та найбільш ефективного використання.

*Приклад.* Визначити вартість земельної ділянки, на якій інвестор планує розмістити АЗС на три колонки. Питомі капіталовкладення в розрахунку на 1 колонку визначені в розмірі 48 780 грн. Аналіз експлуатації діючих АЗС в аналогічних за місцем розташування умовах дозволив установити, що протягом години на одній колонці в середньому заправляються 4 автомобілі; одне заправлення в середньому дорівнює 20 літрам; чистий дохід з одного літра бензину складає близько 0,026 грн., число днів роботи АЗС – 300 днів у рік при цілодобовому режимі. Планована прибутковість від об'єкта нерухомості – 12 %; термін економічного життя визначений у 6 років. Відшкодування інвестицій здійснюється за прямолінійним методом.

Рішення.

Визначимо загальний обсяг інвестицій (I), необхідний для розміщення АЗС на земельній ділянці, що оцінюється:

$$I = 48780 \times 3 = 146340 \text{ грн.}$$

Чистий операційний дохід від експлуатації АЗС з урахуванням результатів аналізу діяльності аналогічних об'єктів складатиме:

$$3 \text{ кол.} \times 4 \text{ автом.} \times 24 \text{ год.} \times 300 \text{ дн.} \times 20 \text{ л} \times 0,026 \text{ грн.} = 44298 \text{ грн.}$$

Визначимо коефіцієнт капіталізації з урахуванням відшкодування інвестицій. За умовами завдання відшкодування інвестицій здійснюється прямолінійним методом, а термін економічного життя складає 6 років, тому річний процент відшкодування інвестицій складатиме 16,7 % (100/6).

Загальний коефіцієнт капіталізації дорівнює сумі ставки доходу на інвестиції та процента відшкодування інвестицій, тобто

$$k_{\text{кап}} = 12 + 16,7 = 28,7 \text{ \%}.$$

Визначимо дохід, що отримується від використання споруд, як добуток розміру інвестицій на прибутковість від експлуатації об'єкта нерухомості (коефіцієнт капіталізації для споруд):

$$\text{ЧОД}_{\text{спор}} = 146340 \times 0,287 = 41988 \text{ грн.}$$

Визначимо дохід, що приходить на земельну ділянку, за допомогою техніки залишку:

$$\text{ЧОД}_3 = 44298 - 41988 = 2940 \text{ грн.}$$

Розрахуємо вартість земельної ділянки як відношення залишкового чистого операційного доходу від землі до коефіцієнта капіталізації для землі. Коефіцієнт капіталізації в даному випадку дорівнює ставці доходу на нерухомість, тому що земля при використанні її як базису для розміщення об'єктів підприємницької діяльності не зношується. Таким чином:

$$B_3 = 2940/0,12 = 24500 \text{ грн.}$$

Певною модифікацією метода прямої капіталізації є *метод середньозваженого коефіцієнта капіталізації*, який ґрунтується на «пайовому» підході до оцінки. Розрахунки цим методом також виконуються в декілька етапів [57]:

1. Приблизно розраховуються пропорції, у яких вартість нерухомості поділяється на вартість земельної ділянки та вартість будівель і споруд. Традиційно для цього використовуються дані про нормативні ціни землі та ціни на будівельні роботи.

2. Визначається середньозважений, загальний коефіцієнт капіталізації – коефіцієнт, який використовується для капіталізації всього чистого операційного доходу. Він розраховується виходячи зі структури вартості об'єкта, тобто розподілу на вартість землі та вартість будівель і споруд, за формулою:

$$R_{\text{кап ср}} = R_{\text{буд}} \times d_{\text{буд}} + R_3 \times d_3, \quad (19)$$

де  $R_{\text{кап ср}}$  – середньозважений (загальний) коефіцієнт капіталізації;

$d_{\text{буд}}, d_3$  – частка будівель, споруд і земельної ділянки відповідно в загальній вартості;

3. Визначається вартість усього нерухомого майна методом капіталізації доходу:

$$B_{\text{НМ}} = \frac{\text{ЧОД}}{R_{\text{кап ср}}}, \quad (20)$$

де  $B_{\text{НМ}}$  – вартість усього нерухомого майна.

6. Вартість земельної ділянки розраховується за допомогою часткового коефіцієнта:

$$B_3 = B_{\text{НМ}} \times d_3. \quad (21)$$

*Приклад.* Вартість нерухомого майна підприємства складається із вартості земельної ділянки та вартості будівель у співвідношенні 1 : 3. Коефіцієнти капіталізації для землі та будівель дорівнюють 12 % та 16 % відповідно. Від використання нерухомості очікується щорічний чистий операційний дохід в розмірі 120 тис. грн. Оцінити вартість земельної ділянки.

*Рішення.* Умови завдання вимагають застосування методу середньозваженого коефіцієнта капіталізації для визначення вартості земельної ділянки.

На першому етапі здійснюється розрахунок величини середньозваженого коефіцієнта капіталізації за формулою (6.9):

$$k_{\text{середн.}} = 12 \% \times 0,25 + 16 \% \times 0,75 = 15 \%$$

Загальна вартість нерухомого майна підприємства за методом прямої капіталізації (формула 6.10) складає:

$$B_{\text{нм}} = \frac{120}{0,15} = 800 \text{ (тис. грн).}$$

Вартість земельної ділянки за формулою (6.11) дорівнює:

$$B_3 = 800 \times 0,25 = 200 \text{ (тис. грн).}$$

Коли необхідно визначити вартість земельної ділянки, придатного для розбивки на окремі індивідуальні ділянки, використовується *метод розбивки земельної ділянки*. У процесі застосування методу виділяють наступні етапи:

1. Визначаються кількість і розміри індивідуальних ділянок. Тут повинні враховуватися юридичні обмеження, фізичні вимоги, що стосуються розмірів, топографії, якості ґрунтів.

2. Розраховується вартість освоєних ділянок за допомогою методу порівнянних продажів.

3. Розраховуються витрати освоєння та витрати, пов'язані з продажем, інженерні витрати з розчищення, розмічування, остаточної підготовки землі, витрати на будівництво доріг, підземних інженерних комунікацій, оплата податків, комісійних за продаж і рекламу, а також розраховується розумний підприємницький прибуток.

4. Складається графік освоєння та передбачуваних продажів.

5. Визначаються величини виручки від продажу індивідуальних ділянок.

6. Визначається чиста виручка від продажу шляхом вирахування витрат освоєння, витрат із продажу і підприємницького прибутку з прогнозованої виручки від продажу ділянок.

7. Визначається ставка дисконту.

8. Дисконтується чиста виручка від продажу земельних ділянок для розрахунку вартості земельної ділянки, розбитої на окремі ділянки.

### **Контрольні запитання:**

1. Розкрийте сутність методу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.
2. В чому полягає метод співвідношення ціни і доходу?
3. Назвіть етапи оцінки нерухомості за допомогою валового рентного мультиплікатора.
4. Назвіть основні етапи розрахунку вартості об'єкта нерухомості при допомогою загального коефіцієнта капіталізації.
5. Перерахуйте ознаки, за наявності яких об'єкт оцінки визначається як спеціалізований або як такий, що має обмежений ринок.
6. На чому ґрунтується оцінка землі за відсутності ринкових даних про ціни продажу (оренди) подібних земельних ділянок?
7. Назвіть послідовність проведення експертна грошова оцінка земельної ділянки.
8. Дайте визначення термінів «емфітевзис» та «суперфіцій».
9. Які методичні підходи застосовуються для проведення оцінки права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря земельної ділянки або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцій?
10. Як проводиться оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцій?
11. Як визначається пряма та непряма капіталізація?
12. Перерахуйте етапи, які виділяють у процесі застосування методу розбивки земельної ділянки.
13. Що має бути відомо для застосування методу залишку для землі?
14. На чому заснований метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок?
15. Назвіть основний принцип методу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.
16. Що передбачає методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу?

## **Тема 9 Оформлення звіту з оцінки та його надання замовнику. Рецензування звіту**

### **Договір на проведення оцінки майна**

Договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може виступати особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник. У цьому випадку на платника як сторону договору поширюються обмеження, зазначені в статті 8 цього Закону.

Замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених осіб. Замовники оцінки повинні забезпечити доступ суб'єкта оціночної діяльності до майна, що підлягає оцінці на законних підставах, отримання ним необхідної та достовірної інформації про зазначене майно для проведення його оцінки.

Сторони договору на проведення оцінки майна (замовник, платник) мають право вільного вибору суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання за умови виконання вимог Закону.

Істотними умовами договору на проведення оцінки майна є:

- зазначення майна, що підлягає оцінці;
- мета, з якою проводиться оцінка;
- вид вартості майна, що підлягає визначенню;
- дата оцінки;
- строк виконання робіт з оцінки майна;
- розмір і порядок оплати робіт;
- права та обов'язки сторін договору;
- умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки, інформації, використаної під час її виконання;
- відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору;
- порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів.

Законодавством або за згодою сторін договору в ньому можуть бути передбачені інші істотні умови.

Розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначаються за домовленістю сторін або у випадках відбору суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах - за результатами конкурсу. Не допускається встановлення у договорі розміру оплати робіт як частки вартості майна, що підлягає оцінці. Права, обов'язки та відповідальність оцінювача (суб'єкта оціночної діяльності), який проводить експертизу на підставі ухвали (постанови) суду про її призначення, визначаються законодавством України про судову експертизу та цим Законом.

### **Звіт про оцінку майна (акт оцінки майна)**

Звіт про оцінку майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання відповідно до договору. Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Вимоги до змісту звіту про оцінку майна, порядку його оформлення та рецензування встановлюються положеннями (національними стандартами) оцінки майна. Зміст звіту про оцінку майна повинен містити розділи, що розкривають зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки майна.

Акт оцінки майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності - органом державної влади або органом місцевого самоврядування самостійно. Якщо процедурами з оцінки майна для складання акта оцінки майна передбачене попереднє проведення оцінки майна повністю або частково суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання, звіт про оцінку такого майна додається до акта оцінки майна. Акт оцінки майна підлягає затвердженню керівником органу державної влади або органу місцевого самоврядування.

### **Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна)**

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється на вимогу особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, у тому числі на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, судів та інших осіб, які мають заінтересованість у неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за власною ініціативою суб'єкта оціночної діяльності. Підставою для проведення рецензування є письмовий запит до осіб, які відповідно до цієї статті мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна).

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) може виконувати оцінювач, який має не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, експертні ради, що спеціально створені саморегульованими організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами – членами саморегульованої організації, оцінювачі, які мають не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна та працюють у Фонді державного майна України.

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна), якщо зазначена оцінка погоджується, затверджується або приймається органом державної влади або органом місцевого самоврядування, є обов'язковим.

Якщо письмовим запитом про необхідність проведення рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) встановлюється вимога щодо надання висновку про вартість майна, така вимога задовольняється шляхом проведення оцінки майна. У цьому випадку рецензент здійснює або забезпечує

здійснення оцінки майна в порядку, встановленому нормативно-правовими актами з оцінки майна.

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) оцінювачем, який працює в органі державної влади, на запити органів державної влади або у зв'язку з виконанням своїх посадових обов'язків здійснюється в межах повноважень, визначених посадовими інструкціями. Якщо запитом органу державної влади передбачено надання висновку про вартість майна і підготовка зазначеного висновку вимагає проведення незалежної оцінки, органи державної влади забезпечують її проведення у порядку, встановленому цим Законом.

В інших випадках рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється на платній основі.

### **Рецензування звітів з експертної оцінки земельних ділянок**

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню.

Рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу заінтересованих осіб та в інших випадках, визначених законом.

Підставою для рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок на вимогу заінтересованих осіб є їх письмове звернення до осіб, яким відповідно до цього Закону надано право здійснювати рецензування.

Частину четверту статті 22 виключено Порядок рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається Кабінетом Міністрів України.

Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється:

оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок із стажем практичної роботи не менше двох років;

експертними радами саморегульованих організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок

### **Контрольні запитання:**

1. Назвіть, що є істотними умовами договору на проведення оцінки майна.

2. Як називається документ, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна?

3. Чим відрізняється звіт про оцінку майна і акт оцінки майна?

4. На чію вимогу здійснюється рецензування звіту про оцінку майна?

5. Хто може виконувати рецензування звіту про оцінку майна?

6. Що є підставою для рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок?

7. Ким може здійснюватися рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок?

## СПИСОК ДЖЕРЕЛ

### *Список використаної та рекомендованої літератури*

1. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості : навч. посібник : у 5 ч. / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ, 2014. – Ч. 1. Оцінка сільськогосподарських земель / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко. – 2014. – 191 с.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посібник / [Ю. Ф. Дегтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха]. – Київ : Профі, 2007. – 624 с., 8 іл.
3. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посібник / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. – Київ : ЦУЛ, 2009. – 434 с.
4. Перович Л. М. Оцінка нерухомості : навч. посібник / Л. М. Перович, Ю. П. Губар. – МОН Львів : Видавництво Львівської політехніки, –2010. – 296 с.
5. Харрисон Г. С. «Оценка недвижимости» : учеб. пособие / Г. С. Харрисон. – М. : Мособлупрполиграфиздат, 1994. – 231 с.
6. Горемыкин В. А. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие / В. А. Горемыкин. – М. : Высшее образование, 2007. – 456 с.
7. Петрушина В. Операции с недвижимостью: монография / В. Петрушина, М. Бойцова, С. Кобзан. – Харьков : Фактор, 2010. – 656 с.
8. Операции с землей : монография / [К. Пейчев, Ю. Ляшенко, С. Кобзан, В. Левков]. – Харьков : Издательский дом Фактор, 2013. – 1040 с.
9. Мамонов К. А. Анализ рынка недвижимости и технологии риелторского бизнеса : монография / К. А. Мамонов, С. М. Кобзан, Т. В. Анопрієнко. – Харьков : ФЛП Панов А. Н., 2016. – 158 с.
10. Кобзан С. М. Рынок недвижимости : от риэлтора до инвестора : монография / С. М. Кобзан, А. В. Попов, В. В. Рыльцева. – Харьков : ФЛП Панов А. Н., 2017. – 128 с.
11. Пузенко С. А. Основы теории оценки. Порядок проведения независимой оценки в Украине : учебник / С. А. Пузенко. – Киев : ФАДА, ЛТД, 2007. – 192 с.
12. Оценка имущества и имущественных прав в Украине : монография / [Н. Лебедь, А. Мендрул, В. Ларцев и др.]. – Киев : Принт-Экспресс, 2007.– 688 с.
13. Перович Л. М. Оцінка нерухомості: навч. посібник / Л. М. Перович, Ю. П. Губар. – Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2010. – 296 с.
14. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів : наукове видання / Ю. М. Палеха. – Київ : Профі, 2006. – 324 с.



*Список законодавчих, нормативних документів  
та методичних рекомендацій до них*

15. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), № 3–4, 2002. – 12 с.
16. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17 – 112 с.
17. Цивільний кодекс України // Офіційний вісник України від 28.03.2003., № 11 – 461 с.
18. Про землеустрій // Закон України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36 – 282 с.
19. Про оцінку земель // Закон України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15 – 229 с.
20. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні // Закон України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, С. 251.
21. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова Кабінету міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 // Офіційний вісник України від 26.09.2003 р., № 37, стор. 64, ст. 1995.
22. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: постанова Кабінету міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442 // Офіційний вісник України від 19.11.2004 р., № 44, стор. 31.
23. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: постанова Кабінету міністрів України від 29 листопада 2004 року № 1655 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF>.
24. Про затвердження Методики оцінки майна: постанова Кабінету міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF>.
25. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: постанова Кабінету міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 // Офіційний вісник України від 01.11.2002 р., № 42, стор. 144, ст. 1941.
26. Міжнародні стандарти оцінки [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.vipo.biz.ua/ru/mezhdunarodnye-standarty-oczenki.html>.

*Навчальне видання*

**КОБЗАН** Сергій Маркович

## **ОСНОВИ ОЦІНКИ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ**

### **КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

*(для студентів 3, 4 курсів денної і заочної форм навчання  
спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

Відповідальний за випуск *О. Є. Поморцева*

За авторською редакцією

Комп'ютерний набір *С. М. Кобзан*

Комп'ютерне верстання *І. В. Волосожарова*

План 2018, поз. 20 Л

---

Підп. до друку 18.02.2020. Формат 60 × 84/16.

Друк на ризографі. Ум. друк. арк. 3,4.

Тираж 50 пр. Зам. №

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.

Електронна адреса: [rektorat@kname.edu.ua](mailto:rektorat@kname.edu.ua)

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 5328 від 11.04.2017.