

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ФАКУЛЬТЕТ НАЗЕМНИХ СПОРУД І АЕРДРОМІВ  
КАФЕДРА АЕРОКОСМІЧНОЇ ГЕОДЕЗІЇ ТА ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ДОПУСТИТИ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач випускової кафедри

\_\_\_\_\_Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 р.

ДИПЛОМНА РОБОТА  
(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)  
ВИПУСКНИЦІ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ «БАКАЛАВР»  
ЗА СПЕЦІАЛЬНІСТЮ 193 «ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ»

**Тема: «Обґрунтування методики розрахунку експертної грошової оцінки  
земельної ділянки в межах м. Києва.»**

Виконала: студентка групи ЗК-410Б

Толстова Вікторія Василівна \_\_\_\_\_

Керівник: PhD, доцент Іщенко Наталія Федорівна \_\_\_\_\_

Нормоконтролер: к.е.н, доцент Стецюк Михайло Петрович \_\_\_\_\_

КИЇВ 2023

# НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет наземних споруд і аеродромів

Кафедра аерокосмічної геодезії та землеустрою

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Землеустрій та кадастр»

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Завідувач випускової кафедри

\_\_\_\_\_ **Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 р.

## **ЗАВДАННЯ**

### **на виконання дипломної роботи**

Толстової Вікторії Василівни

1. Тема роботи: «Обґрунтування методики розрахунку експертної грошової оцінки земельної ділянки в межах м. Києва» затверджена наказом ректора від 10.05.2023 року № 677/ст.
2. Термін виконання роботи: з 29.05.2023 р. по 25.06.2023 р.
3. Вихідні дані роботи: законодавча база України щодо проведення оцінки земель в Україні: Конституція України, Земельний Кодекс України, Національні стандарти, дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.
4. Зміст пояснювальної записки: Вивчено теоретичні поняття грошової оцінки земельних ділянок в Україні, розглянуто законодавчу базу, яка регулює процес грошової оцінки земель, проведено аналіз ринку земельних ділянок в населених пунктах, охарактеризовано земельні поліпшення, обтяження та обмеження щодо

використання земельної ділянки, проведено розрахунок ринкової вартості земельної ділянки, яка знаходиться в Дарницькому районі м. Києва.

5. Перелік обов'язкового ілюстративного матеріалу: 10 таблиць, 16 рисунків.

6. Календарний план-графік

№ з/п	Завдання	Термін виконання	Підпис керівника
1	Отримати завдання до виконання дипломної роботи		
2	Розглянути законодавчу базу щодо проведення оцінки земельних ділянок в населених пунктах		
3	Ознайомитися з поняттями та методикою проведення оцінки земель		
4	Написання теоретичної частини дипломної роботи		
5	Обґрунтувати отримані результати дослідження		
6	Підготувати дипломну роботу до захисту		

Дата видачі завдання: 29 травня 2023 р.

Керівник дипломної роботи: \_\_\_\_\_ Іщенко Н.Ф.

Завдання прийняла до виконання: \_\_\_\_\_ Толстова В.В.

## РЕФЕРАТ

Дипломна робота на тему: «Обґрунтування методики розрахунку експертної грошової оцінки земельної ділянки в межах м. Києва» має: 62 сторінки, 10 таблиць, 16 рисунків, 34 використаних джерела.

**Об'єкт дослідження** є процес розрахунку експертної грошової оцінки земельних ділянок.

**Предметом дослідження** є сукупність методичних і практичних питань, які пов'язані із здійсненням експертної грошової оцінки земельних ділянок.

**Мета роботи:** обґрунтувати та розрахувати експертну оцінку земельної ділянки, яка знаходиться у Дарницькому районі міста Київ.

**Методи дослідження:** монографічний, системного аналізу, аналогій та порівнянь, економіко-статистичний, аналізу та синтезу.

**Результатом бакалаврської роботи** є вибір методичного підходу щодо розрахунку вартості земельної ділянки, визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки та обґрунтування отриманих результатів щодо вартості земельної ділянки, яка розташована в Дарницькому районі м. Києва

ГРОШОВА ОЦІНКА, ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, РИНОК НЕРУХОМОСТІ,  
РИНКОВА ВАРТІСТЬ.

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	
1.1. Теоретичні поняття грошової оцінки земельних ділянок в Україні	
1.2. Законодавче забезпечення здійснення грошової оцінки земельних ділянок	
1.3. Методичні підходи розрахунку експертної грошової оцінки земельних ділянок	
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО РОЗТАШОВАНА В ДАРНИЦЬКОМУ РАЙОНІ м. КИЄВА	
2.1. Аналіз ринку земельних ділянок в населених пунктах	
2.2. Місце розташування та характеристика об'єкта оцінки	
2.3. Характеристика земельних поліпшень, обтяжень та обмежень щодо використання земельної ділянки	
РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	
3.1. Вибір методичного підходу щодо розрахунку вартості земельної ділянки	
3.2. Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки	
3.3. Обґрунтування отриманих результатів щодо вартості земельної ділянки, яка розташована в Дарницькому районі м. Києва	
ВИСНОВКИ.....	
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	

## ВСТУП

**Актуальність теми.** В умовах економічних перетворень, запровадження інституту приватної власності на землю та платності землекористування, формування ринку землі та нерухомості, становлення земельно-іпотечного кредитування обсяги проведення робіт з оцінки земель за останній час значно зросли, а сфера їх застосування - розширилась. Разом з тим нормативна грошова оцінка потребує корегування її показників, удосконалення методичних підходів та удосконалення законодавчої бази на новій інформаційній основі з урахуванням ринкових умов.

У міру переходу української економіки на функціонування в ринкових умовах зростає значення оцінки земель як ресурсного потенціалу і просторової бази існування людини, а також оцінки ринкової вартості земельних ділянок. Точність визначення вартості землі є критичним елементом ефективної системи оподаткування, – однією з умов правильності оцінки вартості освоєних земельних ділянок і гарантією сплати кожним землевласником та землекористувачем справедливої частки податку. Об'єктивна оцінка землі забезпечує правильність прийняття рішень у галузі землекористування не тільки в державному, але й у приватному секторі.

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Важливість проведення робіт з грошової оцінки земель за останній час зростає, а сфери її застосування розширюються. Проблемність ситуації полягає у тому, що всі суб'єкти земельних відносин погоджуються з тим, що земля має свою ціну, але існують розбіжності у методичних підходах до оцінки, а отже і у практичній реалізації.

Аналіз останніх досліджень щодо методичних підходів оцінки землі їх види та теоретичне і практичне значення розглядали такі науковці, як О. Драпиковський, І. Іванова, Ю. Дехтяренко, П. Кулинич; визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України досліджували Ю. Палеха, В. Носік, Т. Євсюков; методичні аспекти оцінки земель в Україні – Н.

Соловяненко, А. Федун, В. Кілочко, та сучасний стан оцінки земельних ділянок потребує подальших досліджень, що і обумовлює актуальність обраної теми.

**Метою** є обґрунтування та розрахунок експертної оцінки земельної ділянки, яка знаходиться у Дарницькому районі міста Київ.

**Завдання дослідження:**

- розглянути теоретичні поняття грошової оцінки земельних ділянок в Україні;
- дослідити методичні підходи розрахунку експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- проаналізувати ринок земельних ділянок в населених пунктах;
- дати характеристику земельних поліпшень, обтяжень та обмежень щодо використання земельних ділянок;
- визначити найбільш ефективне використання земельної ділянки;
- обґрунтувати результати розрахунку вартості земельної ділянки;

**Об'єктом дослідження** є процес розрахунку експертної грошової оцінки земельних ділянок.

**Предметом дослідження** є сукупність методичних і практичних питань, які пов'язані із здійсненням експертної грошової оцінки земельних ділянок.

**Методи дослідження:** монографічний, системного аналізу, аналогій та порівнянь, економіко-статистичний, метод аналізу та синтезу.

**Практичне значення отриманих результатів.** В дипломній роботі досліджено методику розрахунку експертної грошової оцінки земельної ділянки, результати яких, можна використовувати для практичних занять при підготовці фахівців в сфері землевпорядкування.

# РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

## 1.1 Теоретичні поняття грошової оцінки земельних ділянок в Україні

Формування ринку землі та економічного механізму регулювання земельних відносин є не можливим без об'єктивної, законодавчо обґрунтованої оцінки земельних ділянок.

Оцінка землі є складовою частиною державного земельного кадастру, рис.

1.1

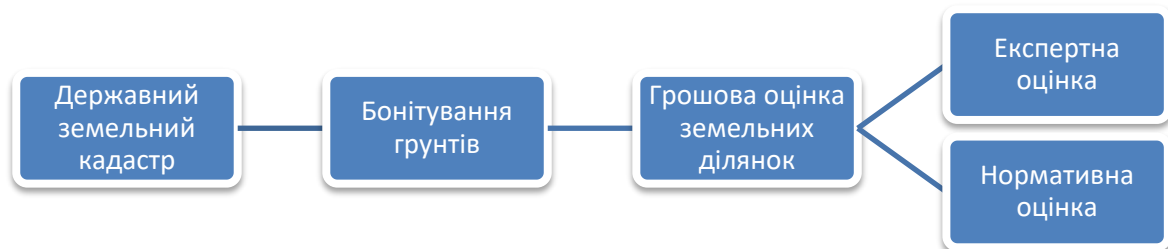


Рис. 1.1 Оцінка земельних ділянок в системі Державного земельного кадастру

Останніми роками в Україні чимало зроблено для вдосконалення правової бази оцінки земель, її науково-методичного забезпечення. Істотним є запозичення досвіду країн із традиційно ринковою економікою, особливо стосовно методів визначення ринкової вартості земельних ділянок. Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України [13], Земельного кодексу України [12], «Про оцінку земель» [22], інших нормативно-правових актів, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання земельно-оціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їхнього виконання.

Об'єктами оцінки земель є території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи



їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

Оцінка землі ґрунтується на основних принципах:  $\frac{3}{4}$  законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;  $\frac{3}{4}$  єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;  $\frac{3}{4}$  безперервності процесу оцінки земель;  $\frac{3}{4}$  доступності використання даних з оцінки земель;  $\frac{3}{4}$  рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності.

Оцінка земель передбачає розробку та впровадження нормативно-методичного забезпечення; навчальну діяльність; ліцензування проведення робіт із землеустрою та земельно-оціночних робіт; розробку документації з оцінки земель та внесення результатів оцінки до відомостей державного земельного кадастру; державну експертизу технічної документації з оцінки земель; затвердження технічної документації з оцінки земель; надання консалтингових послуг та іншу діяльність у сфері оцінки земель. У системі управління земельними ресурсами основне місце належить організації раціонального та ефективного їхнього використання й охорони на основі кількісної, якісної характеристики земель, що забезпечується проведенням геодезичних знімачів й обстежень, природно-сільськогосподарського районування території, класифікацією ґрунтів і порівняльною оцінку земель. Ці функції виконує державний земельний кадастр, який проводиться у межах усіх адміністративно-територіальних утворень і господарських рівнів. Він містить відомості щодо реєстрації земельних ділянок землевласників, землекористувачів, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів та грошової оцінки земель [14].

Складність оцінки земельних ділянок полягає в тому, що цей ринок у окремих випадках ще не досить розвинений в Україні, відсутні ряд нормативних актів, а ті, що існують, застарілі та не завжди відповідають сучасним умовам.

Досить актуальним питанням є проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, особливо під час зняття мораторію на продаж земель або іншим способом відчуження земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок,

виділених у натурі (на місцевості) власникам для ведення особистого селянського господарства тощо. Через нерозвиненість ринку зазначених земель недоцільним стає застосування порівняльного підходу під час оцінки таких ділянок, але саме цей підхід є найбільш ринковим і дає змогу визначити реальну вартість ділянок та врахувати всі зміни на ринку на дату оцінки.

На відміну від нормативної, експертна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення має свої етапи та засади проведення, які наведено на рис. 1.2 [1].



Рис. 1.2. Фактори впливу на формування вартості земельних ділянок

Під час створення моделі експертної грошової оцінки земельних ділянок потрібно врахувати основні аспекти формування вартості земель, зокрема:

- правовий;
- екологічний;
- соціально-психологічний;
- фізичний

Правовий аспект формування вартості земельних ділянок включає: – законодавче забезпечення;

- форму власності;
- категорію земель;
- наявність правових обмежень, обтяжень, сервітутів;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування тощо [1].

Під час оцінки в рамках категорії земель особливе значення займає функціональне використання земельної ділянки та склад угідь. Земельні ділянки багатофункціонального використання можуть бути оцінені як окремі складові, якщо вони так представлені на ринку. Але переважна більшість наявних на земельній ділянці правових обмежень, обтяжень або сервітутів негативно впливає на вартість земельних ділянок. Водночас умови продажу та пов'язане з ним фінансування мають прямий вплив на встановлення мети оцінки, відповідно до застосування ринкових або неринкових баз оцінки, і як результат визначення ринкової або неринкових видів вартості об'єктів оцінки.

Фізичний аспект формування вартості земельних ділянок включає такі складники: –

площа ділянки;

- конфігурація ділянки;
- співвідношення сторін ділянки;
- склад угідь; – якість ґрунтів;
- експозиція та крутизна схилу;
- умови використання прилеглої території; – наявність під'їзних шляхів з твердим покриттям;
- віддаленість від населених пунктів;
- доступність до ринків збуту продукції, у тому числі мережі агротехсервісу; – наявність і можливість використання системи зрошення для сільськогосподарського виробництва;
- характер і стан земельних поліпшень тощо.

Фізичні характеристики земельних ділянок мають великий вплив на формування їхньої вартості. При цьому слід відзначити, що здійснення комерційної діяльності на земельних ділянках великих розмірів може приносити

більший прибуток, ніж на ділянках невеликих розмірів, за однакових умов забудови (відсутність правових обмежень, обтяжень, сервітутів, а за їх наявності – однакове місце положення). Стосовно місцеположення земельних ділянок, слід зазначити, що залежно від функціонального використання ділянок вартість може коливатися в декілька разів за інших однакових показників оцінки.

Екологічний аспект формування вартості земельних ділянок включає:

- екологічний стан;
- природні умови;
- наявність санітарно-захисних та охоронних зон;
- раціональне використання земель із застосуванням принципу найбільш ефективного використання земель;
- природоохоронні заходи під час ведення господарської діяльності; – збереження та поліпшення природних агроландшафтів.

Згідно з нормами чинного законодавства для ряду об'єктів установлюють санітарно-захисні та охоронні зони, які, з одного боку, забезпечують безпечне функціонування безпосередньо об'єктів для (від) яких їх установлено, з другого – зменшують негативний вплив довкілля та людину зокрема. Тобто такі фактори мають і позитивний, і негативний вплив, що необхідно враховувати під час проведення оцінки.

Економічний аспект формування вартості земельних ділянок включає:

- економічний рівень країни та регіону;
- наявність потужних підприємств, у тому числі сільськогосподарських;
- рівень заробітної плати тощо. Коливання цін на ринку нерухомості має прямий зв'язок з економічною ситуацією як у країні, так і в окремих її регіонах.

Наявність стабільних виробничих підприємств дає робочі місця місцевому населенню та збільшує привабливість території населених пунктів, у яких або поряд з якими їх розміщено. Нестабільна робота або закриття підприємств призводить до падіння цін, тобто знецінення об'єктів.

Соціально-психологічний аспект формування вартості земельних ділянок включає такі складники:

- демографічна ситуація в регіоні;
- соціально-економічна ситуація в країні та регіоні;
- наявність соціальної інфраструктури та її рівень; – наявність робочих місць у сільській місцевості;
- наявність молоді з вищою освітою сільськогосподарського профілю тощо.

Стабільна економічна ситуація має позитивний вплив на демографічну ситуацію, та спонукає місцеві органи влади до розвитку інфраструктури й поліпшення її рівня [14, 9].

Отже, оптимальний взаємозв'язок складових вищезазначених аспектів дасть змогу сформувати обґрунтований, достатньо високий рівень цін на земельні ділянки, та залучити ефективних інвесторів для виведення господарств на новий, більш високий рівень.

## **1.2 Законодавче забезпечення здійснення грошової оцінки земельних ділянок.**

Правовою основою виконання робіт із грошової оцінки земель є перш за все Конституція України [13] та Земельний кодекс України [12], Закон України «Про оцінку земель» [22], якими передбачено види оцінки земель, одна з яких – грошова. Залежно від порядку проведення та призначення вона поділяється на нормативну та експертну, з визначеною періодичністю їх проведення.

Під час здійснення землеустрою Законом України «Про землеустрій» [18] передбачено такі роботи: бонітування ґрунтів, земельно-оціночні роботи та природно-сільськогосподарське районування земель. Природно-сільськогосподарське районування земель є основою для проведення оцінки земель, розробки схем землеустрою та техніко-економічного обґрунтування використання й охорони земель, робочих проектів землеустрою. У свою чергу, земельно-оціночні роботи виконують з метою визначення якісних характеристик, економічної цінності та вартості земель [18]. Формування нормативно-правової бази оцінки земель відбувається в складних економічних умовах і триває не одне десятиліття [24, 25].

Земельним кодексом [12] передбачено розподіл земель на дев'ять категорій за основним цільовим призначенням. З метою визначення вартості земельних ділянок різних категорій земель, цільового призначення та видів використання земельних ділянок у межах певної категорії земель, для різних цілей прийнято чотири методики та чотири відповідні порядки, які регулюють питання різних видів грошової оцінки земель [21, 22, 24, 25], а саме:

- методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [27];
- методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [28];
- методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [29];
- методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [26];
- порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [27];
- порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [28];
- порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [23];
- порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [24].

У Законі України «Про оцінку земель» [22] зазначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами. Тобто, проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок різних категорій та функціонального призначення відбувається відповідно до визначених методик [21-28] і включає:

- для земель сільськогосподарського призначення – норматив капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення відповідного угіддя;
- для земель населених пунктів – витрати на освоєння та облаштування території населених пунктів;

– для земель несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, – норматив рентного доходу для відповідної категорії земель.

Ураховуючи економічні перетворення в країні та розвиток законодавчої бази, 11 жовтня 2002 р. Постановою Кабінету Міністрів України № 1531 затверджено чинну Методику експертної грошової оцінки земельних ділянок [18], якою регламентується проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх без винятку категорій земель, під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку. Новою методикою встановлено, що «об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами». Під час оцінки земельна ділянка або її частина розглядаються як вільні від поліпшень та придатні для найбільш ефективного використання. Тобто у новій методиці [26] передбачено розгляд варіантів використання земельних ділянок з погляду не лише ефективного, а найбільш ефективного їхнього використання.

Порядком проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [30], затвердженим наказом Держкомзему України від 9 січня 2003 р. № 2, визначено склад робіт з експертної грошової оцінки, вимоги до оформлення її результатів, здійснення рецензування звітів про оцінку земельної ділянки, її частини та прав щодо неї. Порядком [30] передбачено термін чинності звіту – один рік з дати оцінки та можливість публікації її результатів, якщо про це йшлося в договорі про оцінку.

У Податковому кодексі України [34], прийнятому 2 грудня 2010 р. № 2755-VI ст. 289 передбачено індексацію нормативної грошової оцінки земель. З 1 січня 2015 р. Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» від 28 грудня 2014 р. № 71-VIII внесені зміни до ст. 289 Податкового кодексу України [34] і передбачено, що коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової

оцінки земель, а у випадку, якщо індекс споживчих цін (I) не перевищує 100 %, його застосовують зі значенням 100:

$$K_i = I:100, (1.1)$$

де I – індекс споживчих цін за попередній рік. Згідно із змінами, внесеними.

Нині діє Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [18], затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 з останніми змінами, унесеними Постановою Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2017 р. № 637 [28]. Для оцінки земель у межах населених пунктів наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 р. № 489 затверджено новий Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [28], у п. 11 якого зазначено, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, які розташовані в межах населених пунктів, здійснюється відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, який затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 р. № 262 [28].

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [22] «експертна грошова оцінка земельних ділянок – це 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».

Варто зазначити, що Законом України «Про оцінку земель» [22] передбачено, що звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню «у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу заінтересованих осіб та в інших випадках, визначених законом» (ст. 22), а ст. 21 зазначеного закону передбачено, що «звіти з експертної



грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності в разі їх продажу підлягають державній експертизі відповідно до закону» [22].

Отже, відзначено розбіжності в ряді нормативно-правових актів, які вимагають негайного усунення з метою однозначного трактування відповідних положень.

Також під час здійснення оцінки та застосування її результатів можуть бути застосовані й інші нормативно-правові акти. Ураховуючи, що «експертна грошова оцінка земельних ділянок є результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав», то, наприклад, більш детально речові права, у тому числі на чуже майно та їх реєстрація, прописані в Цивільному кодексі України, Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», орендні відносини – у Законі України «Про оренду землі», особливості іпотеки або застави – у законах України «Про іпотеку» та «Про заставу» тощо.

### **1.3 Методичні підходи розрахунку експертної грошової оцінки земельних ділянок**

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [26] регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством.

Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їхні частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому «земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання». Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [22] та методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [26] експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі трьох методичних підходів, які наведено на рисунку, 1.3.



Рис. 1.3 Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок за законом «Про оцінку земель» [22]

Під час оцінки застосовують методичний підхід, який забезпечений найбільш повною інформацією. У рамках кожного методичного підходу або їх поєднання існують певні способи визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур яких дає змогу реалізувати певний методичний підхід, тобто методи оцінки [22].

Національний стандарт №1 [31] є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна, рисунок 1.4.

Стандартом № 1 [31] регламентовано базу оцінки та порядок визначення вартості, види вартості, методичні підходи до оцінки майна та їхні основні засади. Зазначено загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна, складання звіту про оцінку та підготовки висновку про вартість майна, рецензування звіту про оцінку майна.

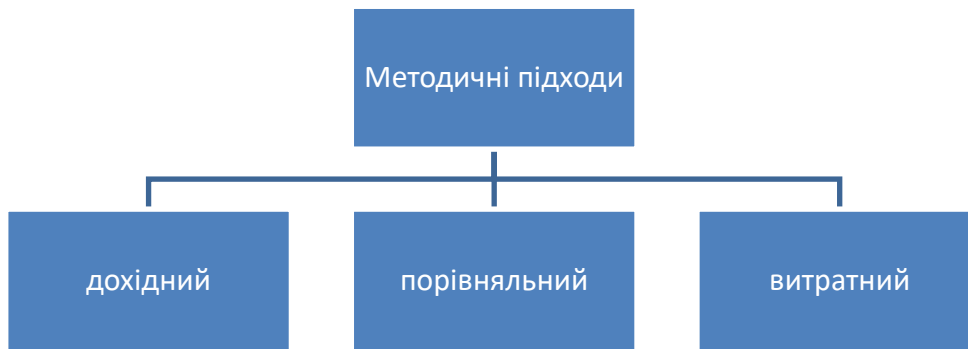


Рис. 1.4 Методичні підходи до проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок за національним стандартом [31]

Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» [32] є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна та проводять державну експертизу звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності в разі їхнього продажу.

Стандартом № 2 передбачено, що об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їхні частини), що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їхні частини), що містять земельні поліпшення, і земельні поліпшення. У певних випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень [32].

Перспективи становлення та розвитку ринку землі в Україні визначили норми плати за землю, що справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається в залежності від грошової оцінки земель. Отже, результати грошової оцінки земель законодавчо були визначені базою для їх оподаткування. На сьогоднішній день оподаткування є найбільш широкою сферою застосування результатів грошової оцінки. Норми податку і орендної плати визначаються Податковим кодексом України [34].

Також у стандарті охарактеризовано особливості застосування методичних підходів та оцінки окремих видів нерухомого майна. Залежно від об'єкта оцінки,

його функціонального використання, цільового призначення, мети та виду оцінки, наявності та прозорості ринку схожих об'єктів, інформації про них застосовують певний метод. Наприклад, у рамках методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок використовують методи прямої і непрямой капіталізації доходу.

Слід відзначити, що в класичному розумінні автори-оцінювачі наводять 10 методів експертної грошової оцінки земельних ділянок: метод попарного порівняння, метод статистичного аналізу ринку, метод базової земельної ділянки, метод зисків, метод співвіднесення (перенесення), метод залишку для землі, метод розподілення доходу, метод розвитку (можливого використання), інвестиційний метод, економічний метод [8]

Основні методи оцінки в рамках методичних підходів наведено в табл. 1.1.

Таблиця 1.1

Методи оцінки земельних ділянок [8]

Методи оцінки	Методичні підходи
Метод попарного зіставлення	Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок
Метод статистичного аналізу ринку	
Інвестиційний метод	Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу
Метод капіталізації земельної ренти (метод зисків)	
Метод прямої капіталізації доходу	
Метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків)	
Метод прямого відтворення	Урахування витрат на земельні поліпшення
Метод заміщення	
Економічний метод	Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення
Метод співвіднесення (перенесення)	
Метод залишку для землі	Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення
Метод розподілення доходу	
Метод розвитку (можливого використання)	Поєднує використання всіх трьох методичних підходів

Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [31] передбачено методи прямої капіталізації доходу та непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) (п. 42, 44), методи прямого відтворення та заміщення (п. 40), метод залишку для землі (п. 46). У Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна» [32] наведено метод прямої капіталізації доходу (п. 13) та метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) (п. 14), методи прямого відтворення (п. 9) та заміщення (п. 10).

Відповідно до Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [26] передбачено 13 методів, які можуть бути застосовані під час проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні, а саме: методи попарного зіставлення, статистичного аналізу ринку, інвестиційний метод, метод капіталізації земельної ренти (метод зисків), методи прямої капіталізації доходу та непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків), метод прямого відтворення, заміщення, економічний метод, метод співвіднесення (перенесення), залишку для землі, розподілення доходу, розвитку (можливого використання). Також у п. 8 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [26] зазначено, що «за наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики», тобто й інші методи, крім попарного зіставлення і статистичного аналізу ринку.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [26], загальні засади якої можна подати у вигляді схеми, рис. 1.5.



Рис. 1.5 Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [26]

Експертна грошова оцінка включає кілька основних етапів [26], які наведено на рис. 1.6 та застосовуються для всіх видів оцінки.



Рис. 1.6 Етапи проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки [26]

Незважаючи на обраний у подальшому процесі оцінки методичний підхід або підходи, обов'язковою умовою є вивчення ситуації на ринку землі, тому що вона має прямий вплив на рівень цін об'єктів-аналогів, визначення ставки капіталізації (дисконтування) тощо.

## РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО РОЗТАШОВАНА В ДАРНИЦЬКОМУ РАЙОНІ м. КИЄВА

### 2.1 Аналіз ринку земельних ділянок в населених пунктах

Важливою складовою стабільного розвитку міста та країни в цілому є становлення та розвиток ринку землі - системи юридичних і економічних відносин, де права володіння, користування й розпорядження земельними ділянками визначаються цивільним та земельним законодавством і можуть передаватися між приватними сторонами й бути легко оціненими в грошовій формі.

Зародження ринку землі в Україні, і в м. Києві зокрема, відбулося наприкінці 1990-х років, так у 2000 році в Україні було продано вже 1697 земельних ділянок на суму близько 58,3 млн.грн.

Місто Київ, як столиця держави, та місто з особливим соціально-економічним статусом є лідером по продажу земельних ділянок, та надходженням у міський бюджет, що проілюстровано в таблиці оперативної інформації про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення у 2000-2009 роках у 2015 році та у 2017-2018 роках.

Таблиця 2.1

Інформація про продаж земельних ділянок на первинному ринку  
несільськогосподарського призначення у 2018-2020 роках

РІК	Адміністративно-територіальні одиниці	Продано земельних ділянок несільськогосподарського призначення		
		кількість, од	площа, га	вартість, тис.грн.
2009	Київ	57	30,08	609939.95
	У країна	5102	6440,45	1435509,50
	без врахування Києва	5045	6410,37	825569.55
	Київ відносно України	1.12%	0.47%	42.49%
2015	Київ	11	2.61	70896,91
	Україна	3056	877,50	685980,59
	без врахування Києва	3045	874,89	615083.68



	Київ відносно України	0,36%	0,30%	10,34%
2017	Київ	18	6,52	200471
	Україна	2659	952,9	1003354
	без врахування Києва	2641	946,38	802883
	Київ відносно України	0,68%	0,68%	19,98%
2018	Київ	19	18,57	106403
	Україна	2798	882,59	1207106
	без врахування Києва	2779	864,02	1100703
	Київ відносно України	0,68%	2,10%	8,81%

За 2009-2018 роки станом на дату оцінки інформація про продаж земельних ділянок на первинному ринку несільськогосподарського призначення Держгеокадастром не оприлюднювалася.

Характерною ознакою первинного ринку земельних ділянок м. Києва був активний продаж земельних ділянок протягом 2009-2018 років для будівництва і обслуговування АЗС. починаючи з 2003 року активізувався ринок земельних ділянок для розміщення об'єктів торгівлі. Кількість продажів у сегменті ринку для розміщення адміністративних та офісних центрів у 2003-2009 рр. залишилася на рівні 13-25 ділянок в рік. Характерною ознакою ринку земельних ділянок у 2005 році була тенденція збільшення кількості та площ земельних ділянок призначених для розміщення житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями. Починаючи з 2011 року кількість проданих земельних ділянок значно скоротилася порівняно з попередніми роками.

Протягом 2009-2018 років спостерігалось поступове збільшення кількості проданих земельних ділянок до 18. В 2019 році було продано 10 земельних ділянок. Структура ринку земельних ділянок у 2000-2019 роках наведена нижче на малюнках 2.1, 2.2 , 2.3.

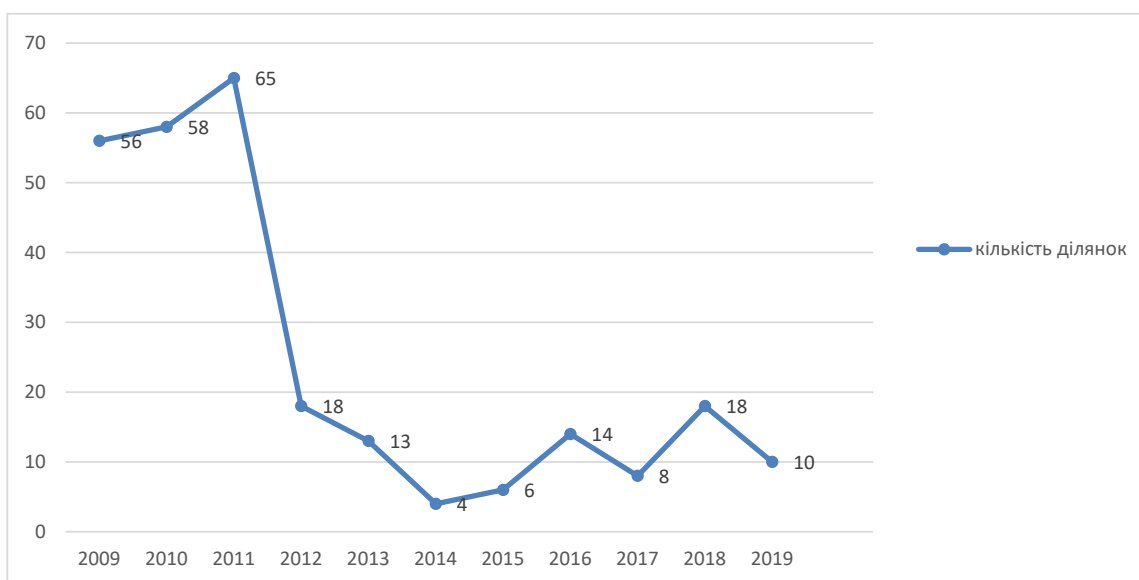


Рис. 2.1 Динаміка кількості проданих земельних ділянок за 2000-2019 роки в м. Києві

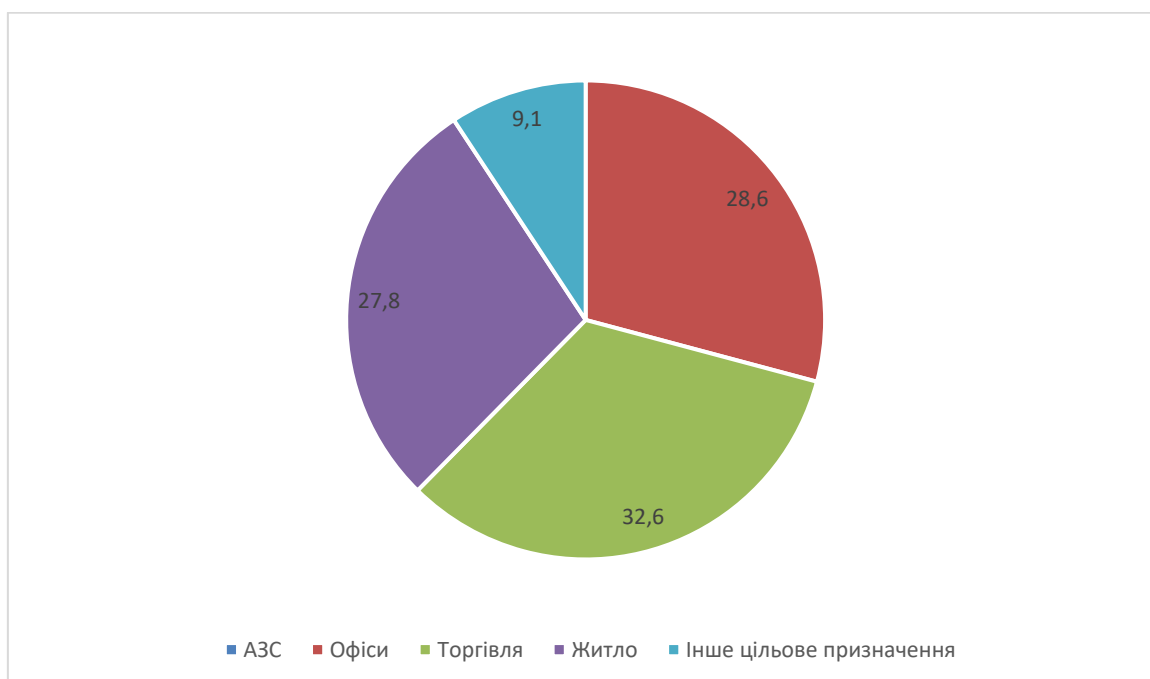


Рис. 2.2 Структура ринку земельних ділянок за 2000-2019 роки в м. Києві в розрізі цільового призначення [2]

Попит на вільні від забудови земельні ділянки значно перевищує пропозиції. Попит на землю відмічається як з боку фізичних, так і юридичних осіб. Клієнти цікавляться ділянками, як під індивідуальну забудову, так і під

розвиток у комерційній нерухомості.

Аналіз наявної інформації свідчить, що попит на ринку землі до 2005 р. в першу чергу формувався операторами роздрібною торгівлі паливно-мастильними матеріалами, які хотіли б розширити свій бізнес за рахунок збільшення кількості АЗС та СТО, комплексів сервісного обслуговування автомобілів. Спостерігалася тенденція розміщення АЗС вздовж магістральних вулиць і доріг загально міського місто-утворюючого значення та у точках їх перетину.

Але починаючи з 2005 р. на перше місце вийшли середній та дрібний види торгового бізнесу. Серед проданих ділянок у 2005 р. багато ділянок розміщено у периферійній зоні (40%). Ці ділянки тяжіють до розміщення вздовж магістралей загальноміського місто-утворюючого значення, станцій метрополітену, ринків (тобто у місцях перетину значних транспортних та пасажирських потоків). При цьому більшим попитом користуються земельні ділянки, біля яких є автостоянки або є можливість їх облаштування.

2007-2010 роки відзначилися продажем значної кількості ділянок великої площі багатофункціонального призначення. Розташування цих ділянок переважно у центрі міста та наближених до центра районів. Офісні та адміністративні будинки тяжіють до розміщення в центрі міста або у районах, близьких до нього. Це стосується не тільки окремих споруд, а й будівництва офісних ділових містечок з розвиненою сервісною інфраструктурою. Ця особливість характерна і для житлового будівництва. Також, було продано багато ділянок для індивідуального житлового будівництва у зеленому поясі.

Загальний спад економіки позначився на ринку земельних ділянок у 2010-2016 роках. В цей період продавалися в основному ділянки невеликих площ під розміщення малого та середнього бізнесу. Політична та економічна нестабільність, значне податкове навантаження та девальвація національної валюти зумовлює низьку зацікавленість потенційних інвесторів щодо викупу земельних ділянок, що позначається на статистиці продажів. У 2017-2018 роках порівняно з 2016 роком спостерігалось невелике пожвавлення ринку продажу

земельних ділянок. У 2018 році попитом користувалися ділянки як в центральній частині так і на периферії. В основному продавалися ділянки невеликої площі до 2000 кв.м. і була реалізована одна ділянка значної площі 1,4 га для експлуатації виробничих приміщень. У 2019 році продавалися земельні ділянки невеликої площі приблизно до 1500 кв.м.. і була продана одна ділянка середньої площі 0,6 га. В переважній більшості ділянки реалізовувалися в периферійній та серединній частині міста, таблиця 2.2 та рисунок 2.3 [3]

Таблиця 2.2

Динаміка цін земельних ділянок за 2009-2019 роки наведена

Рік	За договорами купівлі –продажу у поточному році	
	Кількість ділянок	Середня ціна 1 к.м (грн)
2010	65	3001.32
2011	18	3598.32
2012	13	3891,04
2013	4	4545.77
2014	6	3984.64
2015	14	3330.64
2016	8	3088,02
2017	18	3792.00
2018	18	3120,97
2019	10	3383.90

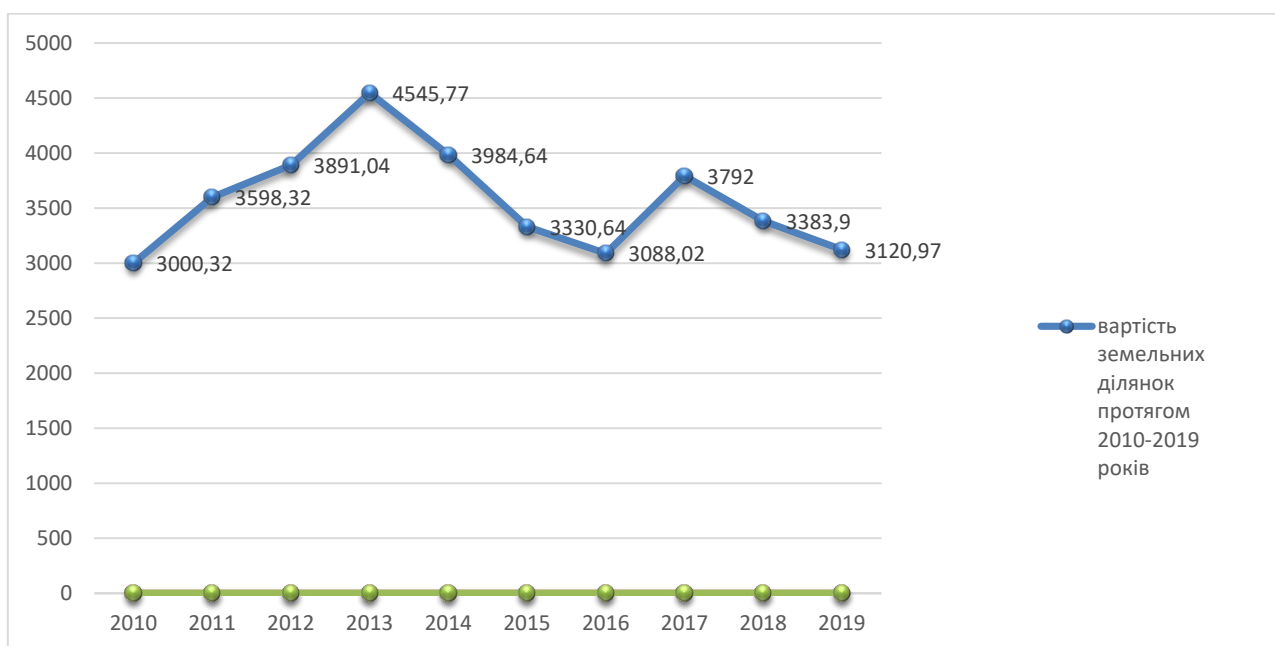


Рис. 2.3 Динаміка зміни вартості земельних ділянок протягом 2004-2019 років у м. Києві [3]

В цілому по місту за 2019 р. було продано 10 земельних ділянок площею 10743 кв.м. на суму 31853325 грн. для будівництва та експлуатації:

- об'єктів торгівлі;
- офісної будівлі;
- об'єктів іншого цільового призначення.

Максимальна ціна 1 кв.м. становила 5004,62 грн. (земельна ділянка для експлуатації та обслуговування торговельно-адміністративного будинку) в центрі міста. Мінімальна ціна 1 кв.м. - 1828.91 грн. (земельна ділянка для експлуатації та обслуговування складу-магазину) у периферійній зоні лівобережної частини міста.

Середня ціна 1 кв.м. (сума цін 1 кв.м. всіх проданих ділянок/кількість ділянок) на первинному ринку землі у 2019 р. (на 31.12.2019 р.) складала 3383,90 грн./кв.м.

Надаючи право власності на землю Київська міська рада, як правило, застосовує метод продажу земельної ділянки, в тому числі на конкурентних засадах (аукціонні продажі). Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) проводить земельні торги (аукціони) з продаж) земельних ділянок суб'єктам підприємницької діяльності під забудову. З 2003 по 2007 рік на аукціонах було продано 14 ділянок, максимальна ціна досягнула 2200 грн./кв.м. протягом 2008 - 2011 років аукціони з продажу земельних ділянок в м. Києві не проводились. У 2014 році на аукціоні продана лише одна земельна ділянка. Протягом 2015-2016 років земельні ділянки на аукціонах не продавалися. У 2017 році на аукціоні була продана земельна ділянка на вул. Електриків у Оболонському районі для будівництва, експлуатації та обслуговування магазину- автосалону. Ціна продажу земельної ділянки складала 4953,83 грн. за 1 кв.м. Протягом 2018-2020 років ділянки на аукціонах попитом не користувалися.

На вторинному ринку землі протягом 2004-2020 рр. спостерігалася стійка тенденція до придбання земельних ділянок для:

ведення садівництва:

- дачного будівництва:
- будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель і споруд;
- комерційного використання.

Таким чином, наведений аналіз даних з продажу земельних ділянок дає можливість зрозуміти механізм дії ринкових факторів на вартість нерухомості, прогнозувати ефективність використання земельних ділянок та цінові тенденції в майбутньому.

## **2.2 Місце розташування та характеристика об'єкта оцінки**

Земельна ділянка, що оцінюється, розташована на просп. Петра Григоренка, 38-в (літера А) у Дарницькому районі м. Києва . Місто Київ є столицею України, одним із найважливіших і найкрупніших політичних, економічних та соціальних центрів країни. Площа міста, в адміністративних межах, становить 82.6 тис. га. а загальна чисельність населення його складає 2,9 млн. чоловік.

В місті Києві цінність земельних ділянок, в першу чергу, обумовлена їх розташуванням та соціально-економічними факторами.

Місто Київ можна умовно розділити на чотири територіальні зони:

- центр (ядро) міста;
- великий центр;
- зона прилегла до центру (серединна);
- периферія (околиця).

Згідно з цією класифікацією територія, на якій знаходиться земельна ділянка, що оцінюється, відносяться до периферії. Схема розташування земельної ділянки, наведено на рисунку 2.4

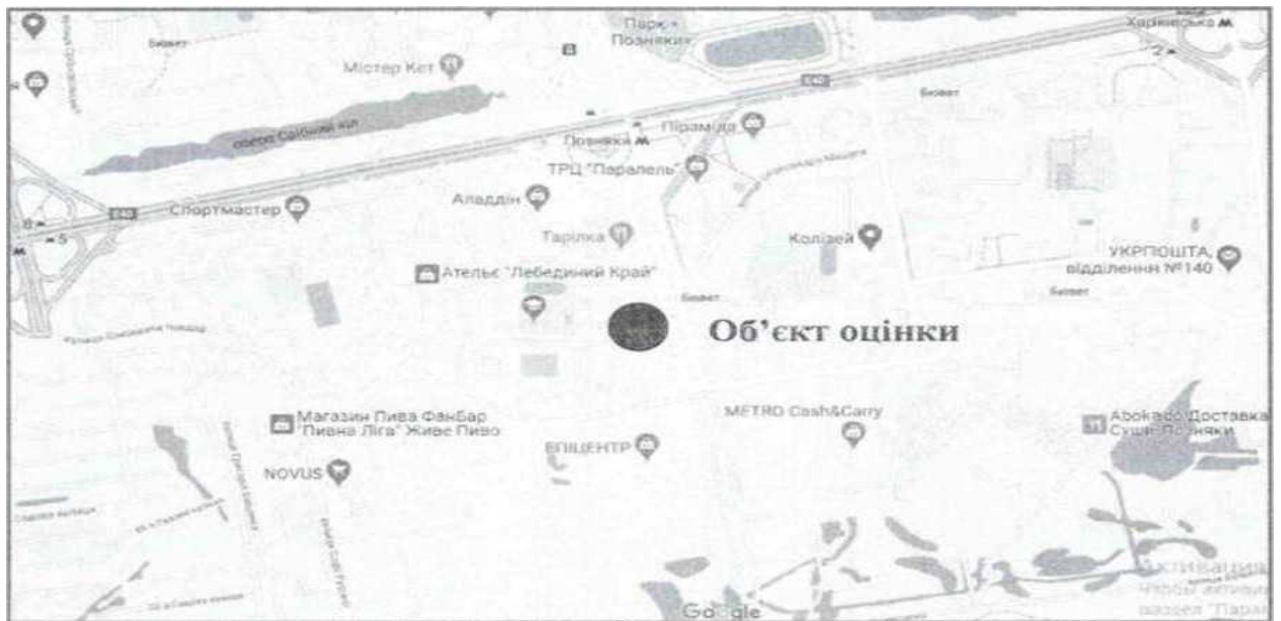


Рис. 2.4 Схема розташування земельної ділянки

Об'єкт оцінки розміщений на відстані (враховуючи найкоротший шлях по вуличній мережі) від:

- центру міста- 13 км: річкового вокзалу - 14 км;
- центрального автовокзалу - 9 км;
- центрального залізничного вокзалу - 14 км;
- аеропорту «Київ» - 16 км;
- станції метрополітену "Позняки" - 0,6 км.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 21.05.2015 року № 551/1415 земельна ділянка передбачена для продажу у власність громадянину.

Земельна ділянка площею 159 кв.м. зареєстрована в Державному земельному кадастрі Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 03.09.2004 року. Земельній ділянці присвоєно кадастровий номер - 8000000000:90:011:0005. Згідно з ст. 19 Земельного кодексу України земельна ділянка відноситься до категорії земель житлової та громадської забудови.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку визначено:

- цільове призначення земельної ділянки - роздрібної торгівлі та

комерційних послуг;

- вид використання земельної ділянки - для будівництва, експлуатації та обслуговування магазину для продажу продовольчих товарів.

Межі та площа земельної ділянки підтверджуються витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-8000157372015 від 11.02.2015 року (наведено в додатках). Площа ділянки, згідно з даним витягом, становить 159 кв.м.

Земельна ділянка передана в довгострокову оренду строком на 10 років на підставі рішення Київської міської ради від 12.02.2004 року № 59/1269. для будівництва, експлуатації та обслуговування магазину для продажу продовольчих товарів, що посвідчується договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 03.09.2004 року за № 63-6-00166. Термін дії договору оренди земельної ділянки закінчився.

Рельєф ділянки рівнинний. На основі відомостей земельного кадастру встановлено, що геологія земельних ділянок представлена ґрунтами з несучою спроможністю більше 1.0 кг/кв.см при потужності понад двох метрів. Ґрунтові води залягають на глибині більше трьох метрів. Небезпечні геологічні процеси (зсуви, карст, яружна ерозія) - відсутні. В своїй оцінці ми керувалися відомостями земельного кадастру, наявними картографічними матеріалами та обстеженням ділянки на місцевості, яке було проведене у вересні 2020 року.

Об'єкт оцінки має форму наближену до трапеції, що забезпечує раціональне використання її за цільовим призначенням. З усіх сторін земельна ділянка межує з землекористуванням Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Згода-96» (дивитись в додатках витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку). Під'їзд до ділянки здійснюється з просп. Петра Григоренка. Під'їзна дорога має асфальтне покриття та двосторонній рух. Об'єкт оцінки, відповідно до економіко-планувального зонування території м. Києва, розташований в 666 економіко-планувальній зоні. Ділянку оточує багатоповерхова житлова забудова, рис. 2.5





Рис. 2.5 Розташування земельних ділянок в межах економіко-планувальної зони

Відповідно до бази даних земельного кадастру земельна ділянка розташована в зоні пішохідної доступності до громадських центрів. Земельна ділянка передбачається для продажу у власність громадянину.

### **2.3 Характеристика земельних поліпшень, обтяжень та обмежень щодо використання земельної ділянки**

Під час обстеження встановлено, що на дату оцінки на земельній ділянці розташована одноповерхова нежитлова будівля. Функціональне використання будівлі - торговельний заклад.

Загальна площа нежитлового будинку, згідно з технічним паспортом Київського міського бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, становить 74.8 кв.м, з них: 72.4 кв. м — основна та 2,4 кв. м — допоміжна (копія технічного паспорту БТІ знаходиться в додатках).

Згідно з свідоцтвом про право власності від 31.12.2010 року та Витягом про державну реєстрацію прав від 08.02.2011 нежитлова будівля знаходиться у

власності громадянина (копія свідоцтва про право власності та витягу про державну реєстрацію прав додається в додатках).

Згідно з розпорядженням Дарницької районної у м. Києві державної адміністрації №706 від 29.10.2010 року будівлі присвоєна поштова адреса: просп. Петра Григоренка, 38-В, відповідно до свідоцтва про право власності будівля має адресу: просп. Петра Григоренка. 38-В (літера А) (копія розпорядження наведена в додатках).

Опис основних конструктивних елементів будинку:

- фундамент - залізо-бетонний;
- стіни - цегляні;
- перекриття-дерев'яне;
- підлога - кахель;
- покрівля - метало-черепиця.

Під час обстеження встановлено, що станом на вересень 2020 року вказаний будинок має фізичний знос.

Розрахунок ступеня зносу об'єкту проведений з врахуванням фактичного фізичного зносу окремих конструктивних елементів будинку і їхньої питомої ваги у вартості заміщення об'єкта оцінки відповідно до СОУ ЖКГ 75.11 - 35077234.0015:2009 за формулою:

$$\Phi_b = \sum_{e=1}^{e=m} \phi_e \frac{U_e}{100}, \text{ де}$$

$\Phi_b$  - величина фізичного зносу будинку, % :

$\phi_e$  - величина фізичного зносу окремих елементів будинку (конструкцій, інженерного обладнання), %;

$U_e$  - питома вага елемента будинку в його загальній вартості відтворення. %;

$m$  - загальна кількість окремих елементів будинку.

Розрахунок фізичного зносу наведений в таблиці 2.3

Таблиця 2.3

## Визначення фізичного зносу будівлі

Елементи конструкцій	Питома вага елементів, %	Фізичний знос елементів, %	Середньозважений фізичний знос, %
Фундамент	6	5	0,3
Стіни та перегородки	17	5	0,85
Перекриття	14	10	1,4
Покрівля	12	15	1,8
Підлога	7	10	0,7
Прорізи	16	10	1,6
Оздоблювальні роботи	3	10	0,3
Внутрішнє санітарно-технічне та електротехнічне обладнання	15	15	2,25
Інші роботи	10	10	1
Всього	100		10,2

Питома вага елементів визначена на основі збірника -N233 УПВВ для продовольчих, промтоварних магазинів та магазинів змішаної торгівлі одноповерхових.

Отже, ступінь фізичного зносу будинку становить 10%.

Технічний стан будівлі розташованої на оцінюваній земельній ділянці оцінюється як добрий. Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту. Фізичний знос будівлі є незначним і суттєво не може впливати на визначення вартості тому в подальших розрахунках оцінювачами не враховується. Основні техніко-економічні показники нежитлової будівлі наведені в таблиці 2.4

Таблиця 2.4

## Техніко-економічні показники аналога

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Кількість
1	Площа ділянки	кв.м	159
2	Площа забудови	га	0,01
3	Коефіцієнт цільності забудови	%	63
4	Кількість будинків	шт.	1
5	Поверховість	пов.	1
6	Загальна площа будівлі	кв.м	74.8

Проаналізувавши інформацію землекористувача та топоплану масштабу

1:500 встановлено, що поряд з ділянкою прокладені наступні комунікації: електрична мережа, водопровід та каналізація. Газопровід та тепломережа прокладені поряд із земельною ділянкою.

Фотографії земельної ділянки додаються та земельних поліпшень надано рисунку 2.6-2.8



Рис. 2.6 Земельні поліпшення ділянки



Рис. 2.7 Земельні поліпшення ділянки





Рис. 2.8 Земельні поліпшення ділянки

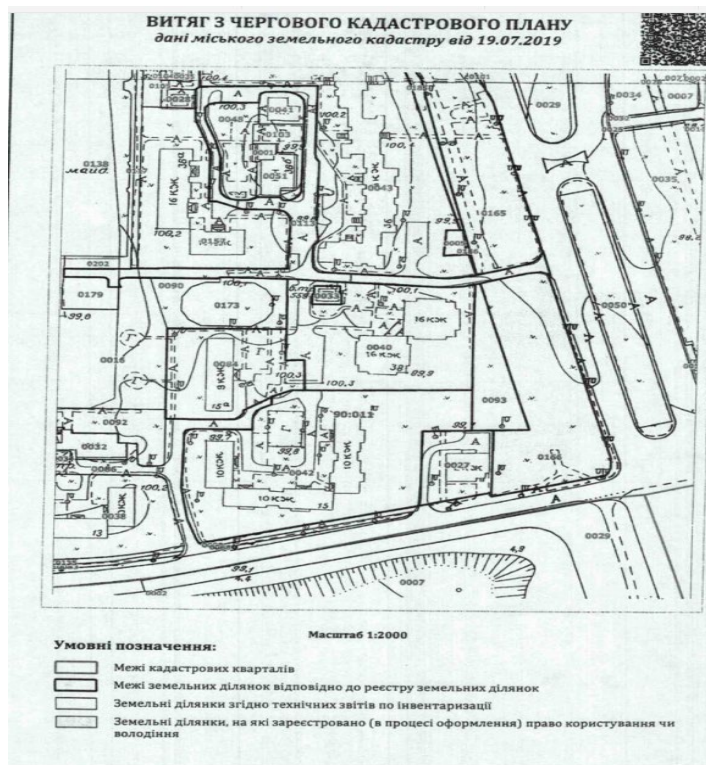


Рис. 2.9 Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку  
Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну

ділянку НВ-8000157372015 від 11.02.2015 року відомості про обмеження у використанні земельної ділянки (8000000000:90:011:0005). встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого

Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 року за № 1051. не зареєстровані. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку надано на рис. 2.8 .

На даному рисунку вказано межі кадастрових планів, межі земельних ділянок відповідно до реєстру земельних ділянок, земельні ділянки згідно технічних звітів по інвентаризації, земельні ділянки, які зареєстровано (в процесі оформлення) право користування чи володіння.

## **РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ**

### **3.1 Вибір методичного підходу щодо розрахунку вартості земельної ділянки**

Згідно з Методикою експертна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється на основі трьох методичних підходів, які були розглянуті у другому розділі роботи [28].

Проведений аналіз і збір ринкової інформації показали, що на дату оцінки, не достатньо інформації на ринку продажу подібних земельних ділянок у м. Києві. У зв'язку з відсутністю достатньої кількості необхідної інформації з продажу аналогічних земельних ділянок, оцінювачами не можливо застосовувати методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Застосування виключно підходу капіталізації чистого операційного доходу від земельних ділянок неможливе, оскільки базою для розрахунків мають бути дані про ринкові ставки орендної плати за земельні ділянки. На сьогоднішній день ринок оренди земельних ділянок практично відсутній. Орендні ставки встановлені Київською міською радою не є ринковою інформацією і не можуть застосовуватись при розрахунку експертної грошової оцінки.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок, або земельних ділянок поліпшення яких передбачається, за умов найбільш ефективного їх використання. Тому, застосування такого підходу для цілей даної оцінки можливе.

Наявність даних про цін продажу (оренди) різної нерухомості (будівель) та витрати на земельні поліпшення (проекування, будівництво будівлі, благоустрій території тощо) дає можливість використовувати порівняльний підхід у поєднанні з витратним підходом.

Беручи до уваги соціально-економічну нестабільність в країні та зміну кон'юктури ринку нерухомості, в даній ситуації, при розрахунках майбутні доходи та витрати необхідно нерівномірно розподіляти в часі. У зв'язку з цим для

визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат застосовується дисконтування відповідних грошових потоків. Аналітики та експерти прогнозують на майбутнє зростання економіки України та покращення економічних показників порівняно з сьогоднішніми [26].

Враховуючи вищезазначене та найбільш ефективне використання земельної ділянки, а також соціально-економічну ситуацію в країні, що супроводжується економіко-фінансовою нестабільністю, відсутністю активності ринку землі й іншої нерухомості для визначення ринкової вартості земельної ділянки оцінювачами використовується поєднання трьох методичних підходів в межах методу розвитку.

Згідно з наказом №2 від 09.01.2003 Держкомзему України „Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок” метод розвитку (можливого використання) поєднує використання усіх трьох методичних підходів. При цьому вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Порівняльний підхід застосовується при обчисленні доходів з одиниці площі приміщень при найефективнішому використанні земельної ділянки на основі ринкових цін продажу (оренди) приміщень.

Витратний підхід застосовується при обчисленні витрат для забезпечення найбільш ефективного використання.

Дохідний підхід застосовується при обчисленні теперішньої вартості майбутніх доходів і витрат при реалізації найбільш ефективного використання.

У зв'язку із вищевикладеним та наявною інформацією для здійснення об'єктивної оцінки, вданому випадку, застосовуються метод розвитку.

Зазначений метод ґрунтується на припущенні, що використання земельної ділянки відбувається шляхом її розвитку, тобто прогнозують будівництво будівлі, що в майбутньому дасть можливість одержувати (спрогнозувати) дохід від її використання.

Використання даного методу пов'язано із певними труднощами в



прогнозуванні очікуваних грошових потоків в період стагнації ринку нерухомості. Однак базуючись на ринкових даних на дату оцінки та враховуючі типові умови договорів інвестування та спостерігаючи за економічною ситуацією в країні при здійсненні обережних прогнозів розрахунки за цим методом мають дати достатньо надійний результат з точки зору потенційного інвестора.

Метод дисконтування грошових потоків дозволяє оцінити вартість нерухомості на основі поточної вартості доходу, що складається з прогнозованих грошових потоків.

Розрахунок вартості ділянки методом дисконтування грошових потоків (методом розвитку) здійснюється у такій послідовності:

— визначається прогнозний період. У міжнародній оціночній практиці середня величина прогнозного періоду 5 - 10 років, для України - це період тривалістю 3-5 років.

— розрахунок витрат» необхідних для забезпечення найбільш ефективного використання.

— розрахунок доходів від найбільш ефективного використання.

— визначення ставки дисконту.

— визначення вартості земельної ділянки.

Зважаючи на фізичні характеристики земельної ділянки та об'єми забудови відповідно до найбільш ефективного використання за прогнозний період оцінювачі приймають 5 років з кількістю періодів 20.

Витрати на освоєння зазвичай складаються з витрат:

- на відведення земельної ділянки та виготовлення документів, що посвідчують право власності (користування) земельною ділянкою

- сплату пайової участі

- будівництво будівлі

- прибуток інвестора (забудовника)

- інших витрат.

Витрати на відведення земельної ділянки та виготовлення документів

визначені на підставі кошторисів на землепорядні роботи і дорівнюватимуть 50 000 грн. (без ПДВ).

Витрати пов'язані зі сплатою пайової участі замовників у розвитку інфраструктури м. Києва (РПУ) розраховуються відповідно до «Порядку залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі замовників у розвитку інфраструктури м. Києва» затвердженого рішенням Київської міської ради від 15 листопада 2016 р. N411/1415 за формулою:

$$РПУ - ЗКВоб'єкта * 4\%, де$$

*РПУ* - розмір пайової участі об'єкта, грн.:

*ЗКВ об'єкта* - загальна кошторисна вартість об'єкта будівництва / реконструкції, грн.

$$ЗКВоб'єкта = Зоб'єкта \times Nнежитл, де$$

*Зоб'єкта* - загальна площа об'єкта будівництва або додатково створені площі внаслідок реконструкції, кв.м.

*N нежитл.* - норматив одиниці створеної потужності для будівництва або реконструкції об'єктів нежитлового призначення, який дорівнює 13500 грн./кв.м.

Відповідно до найбільш ефективного використання на ділянці пропонується розміщення закладу торгівлі, витрати на будівництво якого не перевищують витрати типового закладу.

Витрати на будівництво об'єкта, відповідно до Національного стандарту № 2, прийняті на основі вартості заміщення. Вартість заміщення визначена на підставі аналога, згідно з даними СПД Курбета VI.B., який побудував заклад торгівлі на вул. Зодчих, 72-а у Святошинському районі м. Києва.

Відповідно до декларації про готовність об'єкта до експлуатації кошторисна вартість будівництва закладу торгівлі загальною площею 88.8 кв.м за затвердженою у 2010 році проектною документацією, з урахуванням

інженерної підготовки та облаштування ділянки в цінах 2010 року становила 161000 грн. з ПДВ, що в розрахунку на один квадратний метр дорівнює 1813.06 грн. (або 1510,88 грн. без ПДВ).

На дату оцінки інформація про опосередковану вартість будівництва об'єктів станом на початок 2020 року Міністерство розвитку громад та територій України не публікувалась та не оприлюднювалась.

Витрати на дату оцінки на будівництво об'єкта загальною площею 100 кв.м. (Вос буд.) складатимуть:

$$\text{Восбуд.} = 1510.88 \times 1.92 \times 1,65 \times 100 = 478\ 646.78 \text{ грн.},$$

де 1510,88 - вартість будівництва 1 кв.м закладу торгівлі в цінах 2010 року, грн. без ПДВ;

Отже, загальні витрати на будівництво об'єкту становлять 478 646.78 грн.

Згідно з "Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок" від 11 жовтня 2002 року № 1531 методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, передбачає визначення витрат на земельні поліпшення проводити з урахуванням прибутку інвестора. Необхідно визначити суму даного прибутку для обраного варіанту освоєння земельної ділянки [26].

Інвестор, який вкладає кошти в будь-який бізнес, в тому числі і будівництво розраховує отримати прибуток на вкладений капітал. В умовах ринкової економіки дані про фактичні прибутки відносяться скоріше до комерційної таємниці компанії, тому в край важко визначити рівень прибутку, який можливо було б вважати типовим для будь-якого варіанту будівництва. Особливості ведення бізнесу в Україні передбачають високий рівень прибутковості (напевно, при високому рівні ризику).

В зв'язку з відсутністю достовірних даних про рівень прибутку інвестора, оцінювачі вважають можливим прийняти прибуток інвестора на рівні деякого мінімального прибутку, який спонукає інвестора вкладати кошти в розвиток об'єкту і відповідає депозитній банківській ставці. Інвестор вкладаючи кошти в

будівництво прагне отримати прибуток не менше того, що він міг би отримати при розміщенні цих коштів на депозитах провідних банків України.

Отже, прибуток інвестора (забудовника) приймається на рівні 10,08 % від загальних витрат на земельні поліпшення.

Зведені витрати на освоєння земельної ділянки відповідно до найбільш ефективного використання наведені в таблиці 3.1

Таблиця 3.1

Зведені витрати на освоєння земельної ділянки

№	Найменування витрат	Грн., без ПДВ
1	Відведення земельної ділянки	30 000.00
2	Сплата пайової участі	54 000,00
3	Будівництво об'єкту	478 646,78

Управлінські витрати прийняті на основі аналітичних досліджень управління нерухомістю та її експлуатації.

Протягом всього періоду освоєння ділянки після отримання документів на землю землекористувач сплачує земельний податок, який визначається на основі нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки станом на 2020 рік становить 943 013.00 грн. згідно довідки № НГО/2020-10740 про розмір нормативної грошової оцінки (НГО) земельної ділянки (8000000000:90:011:00051, виданої Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської держаної адміністрації).

Згідно з Податковим кодексом України та рішенням Київської міської ради від 23 червня 2011 року №242/5629 (із змінами від 20.12.2018 року N 490/6541) для земельної ділянки з кодом КВЦПЗ - 03.07 розмір земельного податку становить 1% від нормативної грошової оцінки [34].

В якості інформаційної бази, для визначення доходу від забудованих земельних ділянок, використовувалися дані за січень-вересень 2020 газети "Aviso", інтернет сайти - [www.lQQrealtv.ua](http://www.lQQrealtv.ua).[www.olx.ua](http://www.olx.ua). в яких наведена інформація про орендні ставки нежитлових приміщень розташованих неподалік від об'єкту оцінки. Також, проводились консультації з ріелторами агентства „Благовіст”.

З метою зменшення розбіжностей в розрахунках рівня потенційної дохідності і дотримуючись принципу розумної обережності при визначенні орендних ставок за аналоги брались ціни за приміщення в типових будівлях. Крім того ставки, що значно відрізняються від середніх значень не враховувались, оскільки вони є відображенням завищених очікувань орендодавців, а не реальної ситуації на ринку оренди нерухомості.

Оцінювачами було проаналізовано подібні об'єкти. Після ретельного їх аналізу відібрано 3 пропозиції по оренді приміщень, які наближені до об'єкта оцінки. Дані про ринок пропозицій наведені в таблиці 3.2 [2].

Таблиця 3.2

#### Ринок пропозицій по оренді приміщень

№ п/п	Адреса	Інформаційне джерело	Площа приміщень, кв.м	Ціна оренди, грн./ кв.м
1	просп. Петра Григоренка, 30 (т. 068201-01-88)	<a href="http://www.100realtv.ua">www.100realtv.ua</a>	80	500
4	вул. Ахматової Анни. 35 (т. 067-547-28-78)	<a href="http://www.100realtv.ua">www.100realtv.ua</a>	60	316
5	вул. Драгоманова, 11 (т. 068-440-06-40)	<a href="http://www.100realtv.ua">www.100realtv.ua</a>	44	454
6	вул. Драгоманова, 22 (т. 097-248-39-15)	<a href="http://www.100realtv.ua">www.100realtv.ua</a>	34	441
Середнє значення				468,86
Середнє значення, без ПДВ (20%)				390,72

Орендна плата за приміщення приймається на рівні середнього арифметичного значення (найбільш вірогідного) даних таблиці 3.2 і становить 390,72 грн. за один квадратний метр приміщень в місяць (без і ПДВ).

Розрахуємо ставку дисконту методом кумулятивної побудови, таблиця 3.3

Найменування ставки та компенсації	Значення, %
Базова ставка	0,34
Компенсація відмінностей у лікві шості вкладень	4
Компенсація відмінностей в умовах інвестицій	2
Компенсація ризиків в компетентному керуванні та менеджменті	2
Всього	8.34

Таким чином, ставка дисконту на дату оцінки визначена на рівні 8.34%

Враховуючи змінність та нерівномірність грошових потоків у часі, для розрахунку поточної вартості доходів від продажу нерухомості, оцінювачі використовують метод непрямой капіталізації (дисконтування).

Процес дисконтування передбачає визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє.

Поточна вартість майбутніх доходів визначається за загальноприйнятою формулою.

Дисконтний множник (Дм) розраховується за формулою:

$$Дм = 1 / (1 + С_k)^t, \text{ де}$$

С<sub>к</sub> - ставка дисконту;

t - період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного доходу .

Зважаючи на фізичні характеристики земельної ділянки, параметри будівлі, оцінювачі приймають строк освоєння земельної ділянки на рівні 1.5 років (6 кварталів). Для цілей оцінки, у зв'язку із браком інформації щодо норм об'ємів будівництва, прогнозуємо пропорційний розподіл витре- на будівництво за кварталами. Оцінювачі вважають, що вплив на кінцевий результат є несуттєвим.

Термін отримання правовстановлюючих документів на земельну ділянку

та розроблення проекту прийнято на рівні 6 місяців.

Термін виконання будівельних робіт та введення даного об'єкту в експлуатацію становить 12 місяців, що визначено на основі будівництва

Зважаючи на складну економічну ситуацію в країні та не можливість здійснення адекватних довготривалих прогнозів, оцінювачі при побудові моделі зміни управлінських витрат досліджують модель поведінки, яка притаманні, ситуації, що склалася в попередні 5 років.

При розрахунку вартості реверсії робиться припущення, що чисті доходи компанії в останній прогнозний рік стабілізуються і подальшого їх зростання або зниження не відбудеться. Дана ситуація є найбільш типовою, оскільки стратегія власників і менеджменту компаній така, що якщо відбувається зменшення маси і норми прибутку внаслідок фізичного і морального зносу основного обладнання, зусилля менеджменту будуть спрямовані на модернізацію, вдосконалення обладнання і технологій, освоєння випуску нових конкурентоздатних видів продукції [7].

Дисконтування грошових потоків за останній 5-рік та постпрогнозний період наведено в таблицях 3.4 та 3.5

Таблиця 3.4

Роки	5			
Періоди (квартали)	17	18	19	20
Норма заробки (освоєння)	-	-	-	-
Втрати, грн.	-	-	-	-
Відведення земельних ділянок та виготовлення документів		-	-	-
Сплата пайової участі	-	-	-	-
Будівництво об'єкту				-
Земельний податок	2 357,53	2 357,53	2 357,53	2 357,53
Витрати на управління	56 718,75	56 718,75	56 718,75	56 718,75
Податок на нерухомість	2 869,97	2 869,97	2 869,97	2 869,97
Всього витрат, грн.	61 946,25	61 946,25	61 946,25	61 946,25
Накопичені витрати, грн.	-	-	-	-

Прибуток інвестора (забудовника) (2.52% за квартал), грн.	-	-	-	-
Загальні витрати на досягнення НЕВ, грн.	61 946.25	61 946,25	61 946,25	61 946,25
Площа приміщень, що передаються в оренду, кв.м.	74,80	74.80	74,80	74,80
Прогноз зміни орендної ставки. %	5	-	-	-
Орендна ставка приміщень грн. кв.м.	430.77	430.77	430.77	430,77
Коефіцієнт завантаження	0.95	0,95	0.95	0.95
Дохід від НЕВ, грн.	91 831.55	91 831.55	91 831,55	91 831,55
Грошовий потік, грн.	29 885.30	29 885,30	29 885,30	29 885.30
Ставка дисконту. %	2.09	2.09	2.09	2.09
Дисконтний множник	0.70353	0,68913	0.67502	0,6612
Дисконтований грошовий потік, грн	21 025.21	20 594,86	20 173.18	19 760,16

Таблиця 3.5

#### Постпрогнозний період

Роки	Постпрогнозний період
Вартість реверсії в постпрогнозний період, грн.	1 429 918.66
Дисконтний множник	0,6612
Поточна вартість реверсії, грн.	945 462,22
Вартість земельної ділянки, грн.	533 624,25

Отже, ринкова вартість земельне; ділянки площею 159 кв.м. яка розташована на просп. Петра Григоренка. 38-в (літера А; у Дарницькому районі м. Києва визначена методом розвитку становить із заокругленням 534 000 грн. (П'ятсот тридцять чотири тисячі гривень). :що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює **358,49** грн.

### 3.2 Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного



використання.

Під найбільш ефективним використанням розуміється таке фізично можливе та економічно доцільне використання згідно із законодавством, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною.

Аналіз найбільш ефективного використання земельної ділянки будується на припущенні, що ділянка розглядається як умовно вільна від поліпшень. Концепція найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки базується на чотирьох критеріях, рис. 3. 1



1. *Юридична дозволеність*. Кожне із розумних та можливих використань треба перш за все, перевірити на предмет того, чи воно дозволено на даній земельній ділянці. Необхідно перевірити документи, що посвідчують права щодо власності, користування та розпорядження землею, правила використання та забудови ділянки (дозволені види функціонального використання, щільність забудови), наявність екологічних вимог, правових обтяжень та планувальних обмежень, сервітутів, договірних зобов'язань, знаходження в зонах з особливим режимом використання території (санітарно-захисні зони, зони та округи

санітарної охорони, водоохоронні зони, сейсмічні зони тощо).

2. *Фізична придатність*. Використання земельної ділянки повинно бути фізично можливим. Варіанти використання земельної ділянки можуть обмежуватися такими її характеристиками як: розмір (достатність розміру земельної ділянки для певного варіанту' використання), протяжність фронтальної межі, конфігурація, інженерно-геологічні умови (схил поверхні, якість ґрунтів, залягання ґрунтових вод, заболоченість, наявність таких небезпечних геологічних процесів, як зсуви, карст, яружна ерозія та інших небезпечних природних явищ).

3. *Економічна доцільність*. При аналізі альтернативних варіантів використання до уваги приймається попит на кожний з варіантів та наявність інших земельних ділянок, зручних для подібного використання, які і формують пропозицію. Усі юридично дозволені та фізично можливі варіанти використання, що не відповідають економічній доцільності, відхиляються, а ті, що залишилися, дозволяють оцінити потенційний чистий прибуток.

4. *Найбільша прибутковість*. Четвертим критерієм є перевірка на максимум прибутку. На цьому етапі серед усіх юридично дозволених, фізично можливих та економічно доцільних варіантів використання (освоєння та забудови) обирається той, що приносить максимум прибутку власник), а відповідно і визначає максимальну вартість самої земельної ділянки, що оцінюється [16].

Об'єктом оцінки є земельна ділянка площею 159 кв.м. На території ділянки розміщена одноповерхова нежитлова будівля загальною площею 74,8 кв.м. Будівля перебуває у доброму стані і має незначний фізичний знос. На час обстеження будівля експлуатується як торгівельний заклад. Коефіцієнт щільності забудови складає 63%.

Земельна ділянка, відповідно до ст.19 Земельного кодексу України відноситься до категорії земель житлової та громадської забудови. Відповідно до генерального плану розвитку міста, затвердженого рішенням Київради від 28.03.2002 №370/1804, територія на якій знаходиться ділянка, за

функціональним призначенням, належить до житлової багатоповерхової забудови [12].

Земельна ділянка передана громадянину в довгострокову оренду строком на 10 років для будівництва, експлуатації та обслуговування магазину для продажу продовольчих товарів, що посвідчується договором оренди земельної ділянки зареєстрованим 03.09.2004 року за №63-6-00166. Термін дії договору оренди земельної ділянки закінчився. Земельна ділянка знаходиться в периферійній частині міста. Ділянку оточує багатоповерхова житлова забудова.

На відстані близько 0.6 км від ділянки розташовані проси. Миколи Бажана, який є магістраллю підвищеного місто формувального значення та найближча станція метрополітену. Інженерно-геологічні умови земельної ділянки задовільні. До ділянки підведені електрична мережа, водопровід, каналізація. Газопровід та тепломережа прокладені поряд.

При визначенні вартості землі найбільш ефективно використання реалізується на припущенні, при якому земельна ділянка придатна для розвитку найбільш економічно виправданим способом, коли вартість землі досягає максимального значення.

Сучасна ситуація на ринку нерухомості з м. Києві склалась так, що найбільша увага приділяється будівництву житла, торгових центрів, офісних центрів та закладів громадського харчування. Вартість земельних ділянок з подібним функціональним призначенням перевищує вартість при іншому використанні землі.

Виходячи із соціальних, економічних і містобудівних вимог на території слід формувати об'єкти з найбільш високою професійною та економічною привабливістю, на базі прогресивних видів сучасної діяльності, що характеризуються найбільшою інтенсивністю використання.

Стратегічна мета розвитку Києва у довгостроковій перспективі визначена концепцією - це створення високоякісного середовища життєдіяльності населення на основі сталого розвитку міста в нових соціально-економічних умовах та забезпечення виконання Києвом функцій столиці України.

Генеральним планом розвитку міста передбачається удосконалення архітектурно-планувальної структури з урахуванням традиційних особливостей київського міського середовища та прогресивних тенденцій містобудування, забезпечення комплексної нової забудови, поліпшення архітектурно-просторової якості міського середовища, відтворення архітектурно-художнього колориту м. Києва.

Провівши аналіз можливості та ефективності розташування, на даній території, різних об'єктів встановлено, що на земельній ділянці площею близько 0,20 га доцільно розміщувати об'єкти, експлуатація яких приведе до раціонального використання території і забезпечить дотримання норм та правил забудови відповідно до генерального плану міста.

При розгляді варіантів використання оцінювачами враховувались наступні умови: в першу чергу - фізична придатність та юридична дозволеність. а також обов'язково економічна доцільність та прибутковість.

Земельні ділянки, що оцінюються розташовані у зоні регулювання забудови де повинні зберігатися основні містобудівні, стильові та масштабні особливості історичної забудови, зокрема регламенту ватися висота нових будівель.

Серед усіх юридично дозволених, фізично можливих та економічно доцільних варіантів використання (освоєння та забудови) обирається той, що приносить максимум прибутку власнику, а відповідно і визначає максимальну вартість самої земельної ділянки, що оцінюється.

Враховуючи містобудівну документацію, цільове призначення ділянок, існуючі земельні поліпшення та у зв'язку з тим, що ділянки входять в зону регулювання забудови першої категорії розміщені в зоні особливого режиму забудови в центральній частині міста оцінювачі приймають найбільш ефективне використання ділянок - торгівельний центр.

Орендні ставки на торгівельні приміщення у м. Києві є одними із найвищих. В останні декілька років в стадії активного росту перебував ринок торговельної нерухомості, хоча кризова ситуація в країні теж негативно

вплинула на розвиток даного сегменту і значно уповільнила його зростання. Дохід столичних торгових центрів є досить вагомим. Одним із умов такого успіху є місце розташування об'єкта, тобто транспортна розв'язка, близькість до спальних районів, наявність автостоянки.

Український ринок торговельної нерухомості в минулому році запам'ятався рекордним скороченням вакантності і певним зростанням орендних ставок. У 2019-му відкриття декількох великих мегамолів у столиці здатне перерозподілити потоки покупців і стабілізувати вартість оренди, проте буде спостерігатися значний дефіцит якісних торгових площ.

За даними ColliersInternational на кінець 2018 року рівень насиченості торговельними площами Києва становив 448 кв.м/1000 жителів, що значно менше за показники більшості європейських міст. Про те може свідчити активність на ринку українських і міжнародних ріелтерів, які в 2018-му істотно розширювали свої торгові мережі. Наприклад, турецька мережа LC Waikiki в минулому році відкрила 10 нових магазинів в Україні, компанії IntertopUkraine і VOVK - по 11 торгових точок, ARGO і Arber - по 8. Активно розвивалися і найбільші ріелтери інших сегментів торгівлі.

При умові зростання української економіки багато існуючих гравців ринку будуть робити ставку на масштабування бізнесу. Крім того, в країні розвиваються великі міжнародні компанії. У минулому році перші магазини в Україні відкрили шведські H&M і ZaraHome. турецькі DeFacto і Koton, HUGO. Trollbeads. POLO RalphLauren і низка інших брендів. Багато з цих брендів виходять на ринок напряму, а не за допомогою локальних партнерів, що демонструє впевненість іноземних ріелтерів в українському ринку.

Вихід знакових міжнародних ріелтерів H&M та ІКЕА безсумнівно стане позитивним фактором на ринку української комерційної нерухомості. За умови стабільної політичної і економічної ситуації в країні, можна розраховувати, що список представлених в Україні зарубіжних брендів буде збільшуватися. Не виключено, що в такій ситуації дефіцит торгових приміщень на ринку збережеться.

Подальша динаміка орендних ставок та рівня вакантності в сегменті торговельної нерухомості в Україні буде залежати від реальних термінів будівництва і якості масштабних ТРЦ та від загальної економічної ситуації в Україні.

Прогнозуючи розвиток ринку, експерти, сходяться на думці, що торгова нерухомість в Києві має високий потенціал розвитку, незважаючи на сьогоденішню складну економічну та політичну ситуацію і досить низькі доходи населення. Найбільший попит у минулому та цьому році в торговому сегменті Києва припав на приміщення торгових галерей площею 150-300 кв.м, а також на якірні площі в торгових і торгово-розважальних центрах.

Враховуючи розташування земельної ділянки її фізичні характеристики, цільове призначення оцінювачі вважають фізично можливим та юридично дозволеним розміщення на ній торговельного закладу.

При моделюванні ефективності використання, оцінювачі приймали до уваги наступні обставини:

- район має достатню ступінь комерційної привабливості;
- місце розташування земельної ділянки має розвинену житлову інфраструктуру;
- поряд із земельною ділянкою розташована пішохідна доріжка, по якій пішоходи пересуваються до станції метрополітену, зупинок громадського транспорту та житлових будинків.

ТЦ і ТРЦ розташовані на великих площах, а для людей певної категорії зручніше мати поруч невеликий торговельний заклад для придбання необхідних товарів.

На думку оцінювачів це дасть змогу для ефективного функціонування торгового закладу.

Аналізуючи можливі варіанти використання земельної ділянки з врахуванням цільового призначення, фізичних характеристик, інженерно-геологічних умов, прав користування землею, відсутності правових обтяжень та сервітутів, приймаючи до уваги споживчі властивості ділянки, враховуючи

ринковий попит на подібні земельні ділянки, що склався у м. Києві в цілому і в районі місця розташування об'єкту оцінки зокрема, оцінювачі приходять до висновку, що найкращим та найбільш ефективним використанням земельних ділянок буде розміщення на ній торговельного закладу.

Отже, найбільш ефективним використанням земельної ділянки на просп. Петра Григоренка, 38-в (літера А) у Дарницькому районі м. Києва визначається - розміщення на ній закладу торгівлі.

### **3.3 Обґрунтування отриманих результатів щодо вартості земельної ділянки, яка розташована в Дарницькому районі м. Києва**

Для визначення ринкової вартості земельної ділянки в звіті застосовувався метод розвитку в процесі використання якого утворився наступний результат 534 000 грн.

Метод розвитку включає в себе поєднання всіх трьох методичних підходів і ґрунтується на ринкових даних. Земельна ділянка, відповідно до п.2 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, повинна розглядатись як вільна від будівель та споруд і придатна для найбільш ефективного використання.

Найбільш ефективно використання земельної ділянки це фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання.

Отже, аналізуючи дані про об'єкт оцінки, його фізичні характеристики, особливості розташування та використання, а також існуючу ситуацію на ринку нерухомості в м. Києві. Керуючись «Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок», а також відповідно до Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, листа Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про виконання експертної

грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:011:0005), яка передбачена для продажу) у власність громадянина для експлуатації та обслуговування магазину для продаж продовольчих товарів на просп. Петра Григоренка, 38-в (літера А) у Дарницькому районі м.Києва, роблять висновок про наступне - ринкова вартість земельної ділянки площею 159 кв.м становить 534 000 грн. (п'ятсот тридцять чотири тисячі гривень) що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 358,49 грн.. Вартість земельної ділянки не враховує ПДВ.



## ВИСНОВКИ

За результатами дослідження на тему «Обґрунтування методики розрахунку експертної грошової оцінки земельної ділянки в межах м. Києва» можемо зробити наступні висновки:

розглянуто теоретичні поняття грошової оцінки земельних ділянок в Україні, а також оптимальний взаємозв'язок складових аспектів, зокрема екологічного, економічного, соціального, які дадуть змогу сформуванню обґрунтований, достатньо високий рівень цін на земельні ділянки, та залучити ефективних інвесторів для виведення господарств на новий, більш високий рівень.

Охарактеризовано основні принципи на яких ґрунтується оцінка земельних ділянок: 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.

Відповідно до Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок передбачено 13 методів, які можуть бути застосовані під час проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні, а саме: методи попарного зіставлення, статистичного аналізу ринку, інвестиційний метод, метод капіталізації земельної ренти (метод зисків), методи прямої капіталізації доходу та непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків), метод прямого відтворення, заміщення, економічний метод, метод співвіднесення (перенесення), залишку для землі, розподілення доходу, розвитку (можливого використання).

Проаналізувати ринок земельних ділянок в населених пунктах, зокрема м. Київ, який дає можливість зрозуміти механізм дії ринкових факторів на вартість нерухомості, прогнозувати ефективність використання земельних ділянок та цінові тенденції в майбутньому.

Визначено, що земельні поліпшення земельної ділянки є наступні,

електрична мережа, водопровід та каналізація, газопровід та тепломережа. Технічний стан будівлі розташованої на оцінюваній земельній ділянці оцінюється як добрий, є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту. Фізичний знос будівлі є незначним і суттєво не може впливати на визначення вартості. Також розраховано основні техніко-економічні показники нежитлової будівлі.

аналізуючи можливі варіанти використання земельної ділянки з врахуванням цільового призначення, фізичних характеристик, інженерно-геологічних умов, прав користування землею, відсутності правових обтяжень та сервітутів, приймаючи до уваги споживчі властивості ділянки, враховуючи ринковий попит на подібні земельні ділянки, що склався у м. Києві в цілому і в районі місця розташування об'єкту оцінки зокрема, оцінювачі приходять до висновку, що найкращим та найбільш ефективним використанням земельних ділянок буде розміщення на ній торговельного закладу. обґрунтувати результати розрахунку вартості земельної ділянки.

визначено ринкову вартість земельне; ділянки площею 159 кв.м. яка розташована на просп. Петра Григоренка. 38-в (літера А; у Дарницькому районі м. Києва визначена методом розвитку становить із заокругленням 534 000 грн. (П'ятсот тридцять чотири тисячі гривень). :що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 358,49 грн.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Гайдуцький П. І., Саблук П. Т., Лупенко Ю. О. та ін. Аграрна реформа в Україні за ред. П. І. Гайдуцького. Київ : ННЦ ІАЕ, 2005. 424 с.
2. Динаміка вартості виставлених на продаж будинків у Києві База даних «Земельне законодавство України» / ВР України. URL: <http://100realty.ua/uk/analytics/44252>
3. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 12.05.2022).
4. Довідник із землеустрою / за ред. Л.Я.Новаковського.– 4-те вид., перероб. і доп. – К.: Аграр. наука, 2015. – С. 492.
5. Драпіковський О.І. Визначення вартості земельних ділянок при їх викупі для містобудівних потреб/ О.І. Драпіковський, І. Б. Іванова// [Електронний ресурс] / – URL: <http://www.myland.org.ua/index.php?id=1454>
6. Драпіковський О.І., Іванова І. Б. Моделі масової оцінки міських земель. URL: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Vpabia\\_2013\\_7\\_7.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Vpabia_2013_7_7.pdf) 36.
7. Драпіковський О.І., Іванова І. Б. Особливості ціноутворення на первинному ринку міських земель. Власність в Україні. 2001. №1(2). С. 61-83. 37.
8. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. К.: "ПРІНТ-ЕКСПРЕС", 2004. 296 с.
9. Грабовець Н.О. Правове забезпечення основних видів земельнокадастрової діяльності в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Н. О. Грабовець-Київ, 2011.- 195 с.
10. Гоштинар С.Л. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / С.Л. Гоштинар - О., 2008. - 198 с.
11. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання. – Київ: Проф, 2002. – 256 с. .
12. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/2768-14> (дата звернення 20.04.2022).

13. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення 01.02.2017).
14. Кучеренко Є. І., Анопрієнко Т. В. Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок. Системи обробки інформації. 2016. № 1 (138). С. 94–99
15. Кульчицький В. С. Історія держави і права України: Навч. посіб. / В. С. Кульчицький, М. Настюк, Б. Й. Тищи – К., Юрінком Інтер. 2014. - 68 с.
16. Новаковська І. О. Ефективність міського землекористування: теоретико-методологічні засади та методи оцінки / І.О. Новаковська // Економіст. – 2016. – № 8.– С. 24–28.
17. Новаковська І. О. Методичні аспекти застосування коефіцієнтів при визначенні нормативної грошової оцінки земель малих міст / І. О. Новаковська, Л. В. Самойленко // Землевпоряд. вісн. – 2016.– №1– С. 24–27.
18. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV// База даних «Законодавство України» / ВР України. (дата звернення 10.05.2022)
19. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531// URL.: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>(дата звернення 10.05.2022)
20. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Наказ КМУ від 17.10.2012 № 1051 // База даних «Законодавство України»/ВР України. URL <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF> (дата звернення 1.05.2022)
21. Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова КМУ від 25.03.1995 №213 // База даних «Законодавство України»/ВР України. URL: КМ України. – URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF> (дата звернення 1.05.2022)
22. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення 12.04.2022)

23. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III // Відомості Верховної Ради України. <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення 16.04.2022)
24. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 (зі змінами на 15.06.2020). URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-p> (дата звернення: 15.06.2020).
25. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-p> (дата звернення: 15.06.2020).
26. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: затв. Постановою Кабінету Міністрів України 11 жовтня 2002 р. № 1531. URL : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-p> (дата звернення: 15.06.2020).
27. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: затв. наказом М-ва аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 р. № 262. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17> (дата звернення: 15.06.2020).
28. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: затв. наказом М-ва аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 р. № 489. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16> (дата звернення: 15.06.2020).
29. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): затв. наказом М-ва аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 р. № 508. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13/print-1360517383069506> (дата звернення: 15.06.2020).
30. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: затв. наказом Держкомзему України від 09 січня 2003 р. № 2. URL : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03?nreg=z0396-3&find=1&text=->

%EF%EE%EF%E0%F0%ED%EE%E3%EE+%E7%B3%F1%F2%E0%E2%-  
EB%E5%ED%ED%FF&x=0&y=0#w22 (дата звернення: 15.06.2020)

31. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 // [<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п>] (дата звернення 15.04.2022)
32. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442// <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п>. (дата звернення 15.04.2015)
33. Податковий кодекс України : Закон України від 05.04.2022 № 2755-VI// База даних «Законодавство України»/ВР України.  
URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення 14.04.2022)