

РОЗДІЛ 10

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Відродження інституту земельної власності та формування ринку землі потребує чіткого економічного механізму регулювання земельних відносин, обов'язковим елементом якого є ринок землі. Функціонування його не може бути ефективним без оцінки земельних ділянок.

Визначення реальної, справедливої вартості має важливе значення як для оподаткування та приватизації земельних ділянок, так і для укладання майнових угод стосовно землі та права її оренди на вторинному ринку. Крім того, оцінка землі є обов'язковою для розробки та реалізації інвестиційних проектів, отримання кредитів під заставу нерухомого майна.

У країнах з ринковою економікою існують загальновизнані підходи до оцінки землі. Усі вони базуються на принципах кон'юнктури ринку, найкращого і найефективнішого використання, очікуваних змін і додаткової продуктивності землі. При цьому у світовому співтоваристві не існує суттєвих заперечень щодо фундаментальних понять, на яких ґрунтується оцінка землі як наукова дисципліна та практична діяльність. Особливості законодавства в окремих країнах лише накладають певні вимоги до процедури оцінки, але основні її методи фактично нічим не різняться.

В Україні, де ринкові відносини в земельній сфері ще не набули достатнього розвитку, співіснують два напрями оцінки земель: нормативна грошова та експертна.

Нормативну грошову оцінку проводять відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про методiku грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів» від 23 березня 1995 р. №213. Вона і побудована на базі, відмінній від ринкової. Поза її увагою залишаються такі важливі чинники формування ринкової вартості землі, як конкретні обставини майнової угоди, попит та пропозиція на земельні ділянки певної категорії в тому чи іншому регіоні, умови інвестування, тому результати грошової оцінки не завжди збігатимуться із сумою грошей, за яку земельна ділянка може бути продана за цивільно-правовою комерційною угодою між компетентними добровільними сторонами.

На відміну від нормативної грошової оцінки в рамках експертної оцінки земельні ділянки розглядають передусім як основну складову нерухомості – житлової, виробничої, комерційної, – ринки яких достатньо сформувалися в багатьох регіонах України. Це

дає змогу у визначенні вартості землі максимально врахувати ринкові чинники. Крім того, оцінка внеску землі в загальну прибутковість об'єкта нерухомості забезпечує визначення поточної вартості реального, а не потенційного рентного доходу, в якому акумулюються індивідуальні властивості земельної ділянки та локалізованої в її межах діяльності й економічна ситуація, що склалася в населеному пункті та країні загалом на момент оцінки.

Тобто експертна оцінка ґрунтується на зовсім інших засадах, що дають змогу застосовувати гнучкіші підходи до визначення вартості земельної ділянки. Методи експертної оцінки земельних ділянок викладено в Постанові Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. №1531.

Земельний кодекс України у ст. 202 закріпив застосування експертної оцінки поряд із нормативною. При цьому нормативну грошову оцінку земельних ділянок використовують для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо, а експертну – для здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Законодавче закріплення експертної оцінки земельних ділянок, її застосування в процесі приватизації земельних ділянок вимагає наявності в системі Держкомзему України підготовлених фахівців, які достатньо оволоділи методичними підходами до експертної оцінки земельних ділянок.

10.1. Особливості ринку нерухомості

У процесі визначення ринкової вартості слід враховувати особливості ринку нерухомості і, зокрема, ринку земель сільськогосподарського призначення. Врахування особливостей його функціонування важливе не тільки з теоретичних міркувань, а й слугує необхідною умовою для визначення алгоритму оціночних процедур, аналізу стану ринку та окреслення перспектив його розвитку.

У найпростішому вигляді «ринок» – система, що регулює співвідношення попиту та пропозиції. Ринок нерухомості – ринок недосконалої конкуренції.

Фактори, що визначають особливості ринку нерухомості як ринку недосконалої конкуренції

1. Кожен об'єкт унікальний.
2. Високий рівень ризику інвестицій у нерухомість.
3. Існують різні умови фінансування.
4. Істотний вплив на нього ринку капіталу.

5. Складна юридична процедура оформлення прав на об'єкти нерухомості.

6. Низька ліквідність.

7. Неможливість досягнення рівноваги між попитом і пропозицією.

8. Циклічний характер ринку нерухомості, на який істотний вплив мають промислові цикли та ринок капіталу. При цьому цикли ринку нерухомості не збігаються з промисловим циклом.

Головна відмінність ринку нерухомості полягає в тому, що на відміну від ринку капіталу його інвестиційна привабливість у період інфляції зростає.

Поняття «ринок земель» та «обіг земель» не тотожні. Ринок, крім угод, передбачає також механізми та інфраструктуру, які їх забезпечують.

Одним із важливих інфраструктурних елементів ринку земель є експертна грошова оцінка земельних ділянок.

Оцінка земельних ділянок здійснюється для економічного врегулювання земельних відносин на момент укладання цивільно-правових угод, передбачених законодавством України. Оцінну вартість, визначену як результат оцінки земельних ділянок, враховують для визначення:

- ціни продажу земельної ділянки;
- стартової ціни продажу земельної ділянки на конкурентних засадах.

Вартість земельної ділянки визначають, виходячи з її характеристик і властивостей, правового режиму, місцезнаходження, а також із врахуванням кон'юнктури ринку. Оцінку виконують згідно зі стандартами. Стандарти оцінки – це нормативно-правове поле, в якому працює оцінювач, методологічна база його діяльності, процедури, якими він користується, а також форми подання результатів.

10.2. Принципи експертної оцінки земельних ділянок

Принципи експертної грошової оцінки традиційно об'єднують у чотири групи (табл. 10.1):

- принципи, які базуються на уявленнях користувача;
- принципи, зв'язані з вимогами до об'єкту нерухомості (землі, будівель, споруд);
- принципи, зв'язані з ринковим середовищем;
- принцип найкращого та найефективнішого використання об'єкта нерухомості.

Принципи оцінки

Група принципів	Принципи
Принципи, які базуються на уявленнях користувача	Принцип корисності
	Принцип заміщення
	Принцип очікування
Принципи, зв'язані з вимогами до об'єкта нерухомості (землі, будівель, споруд)	Принцип залишкової продуктивності
	Принцип внеску (граничної продуктивності)
	Принцип збалансованості (принцип пропорційності)
	Принцип оптимальних величин
Принципи, зв'язані з ринковим середовищем	Принцип оптимального розподілу майнових прав
	Принцип залежності (вплив зовнішніх факторів)
	Принцип відповідності ринковим стандартам
	Принцип попиту та пропозиції
	Принцип конкуренції
Принцип найкращого та найефективнішого використання об'єкта нерухомості	Принцип зміни (народження, ріст, стабільність, занепад)
	Законність
	Фізична можливість
	Фінансова здійснимість
	Найвища дохідність

До принципів, заснованих на уявленнях користувача, належать принципи корисності, заміщення та очікування.

Принцип корисності полягає в тому, що усякий об'єкт нерухомості має вартість тільки в тому разі, якщо він корисний якому-небудь інвестору (може бути використаний для реалізації певних функцій або особистих потреб, наприклад, використання нерухомості як готелю, кафе, офісу, музею тощо). Корисність – це здатність об'єкта нерухомості задовольняти потребам користувача в певному місці і протягом певного періоду часу.

Принцип заміщення визначає, що раціональний (типовий) покупець не заплатить за об'єкт нерухомості більше від мінімальної ціни, за яку пропонується другий аналогічний об'єкт такої самої корисності. Максимальна вартість об'єкта, що оцінюється, визначається найменшою вартістю, за яку може бути придбаний інший аналогічний об'єкт з еквівалентною корисністю.

Принцип заміщення використовують в усіх трьох підходах до оцінки нерухомості: витратному, прибутковому, порівняльному.

З погляду витратного підходу, принцип заміщення формулюється таким чином: раціональний покупець не заплатити за об'єкт нерухомості більше від тієї суми, яку він може заплатити за купівлю (довгострокову оренду) земельної ділянки і будівництво на ній (в нормальні терміни) аналогічного об'єкта нерухомості з такою самою корисністю; або вартість об'єкта, що оцінюється, не має перевищувати витрат на придбання аналогічного об'єкта з такою самою корисністю.

З погляду порівняльного (ринкового) підходу, принцип заміщення свідчить: якщо на ринку є декілька аналогічних об'єктів нерухомості з однаковою корисністю, то попитом користуватиметься об'єкт із мінімальною вартістю. Принцип заміщення є основним за використання ринкового підходу.

З погляду прибуткового підходу, принцип зміщення тлумачиться так: вартість об'єкта нерухомості має тенденцію встановлюватися на рівні ефективного капіталовкладення, необхідного для придбання схожого об'єкта, що приносить бажаний прибуток; або вартість об'єкта нерухомості визначається конкурентними елементами порівняння серед альтернативного вибору варіантів інвестування, що приносять аналогічний обсяг прибутку. У рамках цих уявлень ринкова вартість об'єкта нерухомості – це вартість, яка виникла на основі дій інформованих покупців на ринку нерухомості, що має схожі фізичні характеристики і місцезположення. З принципом заміщення зв'язане поняття «альтернативні витрати», тобто витрати (втраги) покупця, який відмовився від інших варіантів вкладення коштів.

Принцип очікування зв'язаний з уявами користувача об'єкта нерухомості. Він передбачає, що вартість об'єкта, який приносить прибуток, визначається величиною грошового потоку, очікуваного від використання об'єкта, що оцінюється, а також сумою, очікуваною від його перепродажу. Важливе значення має те, за який період часу отримуватиметься очікуваний прибуток, оскільки грошова одиниця коштує сьогодні більше, ніж грошова одиниця, яка отримуватиметься завтра. Принцип очікування є головним під час реалізації прибутковою підходу до оцінки.

Принцип очікування, який покладено в основу методу оцінки за капіталізацією доходу, вказує, що ринкова ціна дорівнює поточній вартості майбутніх доходів. У разі неосвоєння ділянок, які відведені під комерційне використання, принцип очікування означає, що вартість землі відображатиме капіталізовану величину очікуваного чистого доходу від комерційного освоєння землі. Аналогічно, вартість неосвоєної землі, яка відведена під житлову забудову, відображатиме капіталізовану величину реальної або уявної орендної плати, яку можна буде одержати від експлуатації цієї земельної ділянки.

До принципів, зв'язаних з вимогами до об'єкта нерухомості (землі, будівель, споруд) належать принципи: зростання і зменшення прибутковості залишкової продуктивності, вкладу (граничної продуктивності), збалансованості (принцип пропорційності), оптимальних величин, оптимального розподілу майнових прав.

Принцип залишкової продуктивності полягає в існуванні доходу від земельної власності. Останній устанавлюється як залишковий у структурі сукупного доходу після відшкодування затрат на працю, капітал і менеджмент.

Принцип залишкової продуктивності дає пояснення, чому вартість землі має значні відхилення. Якщо дві земельні ділянки використовують для аналогічної мети і подібні одна до одної з огляду на потребу в праці, капіталі і менеджменті, але одна з них за рахунок свого розміщення приносить більший сукупний дохід, ніж інша, тоді різниця в чистому прибутку буде цілком капіталізована в різниці вартостей земельних ділянок.

Принцип залишкової продуктивності свідчить: в основу вартості землі покладено її залишкову продуктивність. Щоб зрозуміти це положення, слід визнати, що будь-який вид діяльності, зазвичай, потребує наявності чотирьох складових виробництва: капіталу, праці, управління і землі.

Земельна ділянка і природні ресурси, що знаходяться на ній, є необхідною умовою будь-якої діяльності.



Праця – сукупність робіт із виробництва товару (послуги) і реалізації його на ринку. У це поняття не входить управлінська діяльність.



Капітал – це грошові кошти, що вкладаються у відтворювання основних фондів і оборотних коштів, а також в інші складові виробництва – труд, землю та управління.

Управлінська діяльність охоплює знання, уміння, підприємницькі здібності і талант управлінського персоналу підприємства. Успішне управління дає змогу оптимізувати виробництво й отримати максимальний прибуток.

Кожна складова виробництва (капітал, труд, управління і земля) має бути покрита з прибутків від підприємницької діяльності. Однак, оскільки земля фізично нерухома, а інші складові притягуються до неї для здійснення підприємництва, то насамперед оплачуються труд, капітал і управління; залишок прибутку виплачується власнику землі як рента. Отже, залишкова продуктивність виражається прибутком, що відноситься на землю, після оплати витрат на труд, капітал і управління (табл. 10.2).

Складові виробництва і джерела їх покриття

Складові виробництва	Джерела покриття
Капітал	Частина виручки від реалізації продукції
Труд	Зарплата
Управління	Прибуток
Земля	Рента

Принцип граничної продуктивності (принцип внеску) означає, що як результат інвестицій має бути отриманий прибуток, що залишається після покриття витрат. Стосовно ринку нерухомості принцип можна інтерпретувати таким чином. Нерідко витрати на ремонт квартири дають можливість збільшити її вартість, до того ж у розмірах, що значно перевищують витрати па її ремонт. У цьому разі реалізується принцип граничної продуктивності, або принцип внеску. Розмір внеску відповідає різниці між приростом ціни, одержаної в результаті ремонту квартири, і витратами на цей ремонт.

Принцип зростання і зменшення прибутковості. Суть цього принципу полягає в тому, що збільшення капіталовкладення в основні складові виробництва зумовлює зростання прибутку до певної межі, після якої приріст прибутку стає меншим, ніж приріст капіталовкладень. Ця межа відповідає максимальній вартості об'єкта нерухомості. Будь-які подальші додаткові капіталовкладення в нерухомість не дадуть пропорційного збільшення прибутку, а отже, і пропорційного зростання вартості об'єкта нерухомості.

Принцип збалансованості (пропорційності) формулюється таким чином: складові виробництва (або об'єкта нерухомості) мають поєднуватися між собою в певній пропорції. Якщо обсяги капітальних вкладень перевершують обсяги робіт у певний період часу, наприклад на будівництві об'єкта, то відбувається «заморожування капіталу» і зниження загальної ефективності проекту. Аналогічна ситуація можлива, коли в певний момент часу коштів недостатньо для будівництва об'єкта нерухомості, що добре відомо інвесторам нового будівництва. У зв'язку з цим нормативними документами в складі проектної документації на будівництво об'єкта передбачається розробка календарних графіків останнього, щоб отримати максимально можливий ефект від реалізації проекту.

Наведені міркування відносно необхідності поєднання всіх складових виробництва в певній пропорції справедливі і стосовно вже існуючого об'єкта нерухомості. Наприклад, для ефективного функціонування магазину потрібно, щоб оборотного капіталу ви-

стачило для забезпечення широкої номенклатури товарів, щоб була досить велика ділянка землі для облаштування під'їздів, стоянок, щоб керівники магазину отримували оптимальну заробітну плату, заробітна плата продавців магазину залежала від інтенсивності їх роботи. Лише за оптимального поєднання всіх чотирьох складових виробництва з об'єкта нерухомості буде отриманий максимальний прибуток а отже, вартість його під час оцінки буде вищою.

Принцип оптимальних величин. Принцип оптимальних величин (принцип оптимальної економічної величини). Відповідно до нього попит на ринку мають земельні ділянки, будівлі та споруди оптимального розміру.

Принцип оптимального розділення майнових прав. Майнові права на об'єкт нерухомості потрібно розділяти і з'єднувати таким чином, щоб збільшити загальну його вартість.

Розділення майнових прав на об'єкт нерухомості може здійснюватися через:

- поділ об'єкта нерухомості на частини,
- використання різних видів оренди, довічного володіння, господарського ведення, термінового або безстрокового користування, оперативного управління і права обмеженого використання об'єкта нерухомості;
- створення різних організаційно-правових форм господарювання (товариства з обмеженою відповідальністю, акціонерні товариства, опціони, трасти, контракти з обумовленими умовами продажу);
- використання заставних відносин.

Використання на практиці перелічених типів розподілу сукупності майнових прав та їх оптимальне поєднання дають змогу збільшити вартість об'єктів нерухомості.

До принципів, зв'язаних із ринковим середовищем, належать принципи: залежності (вплив зовнішніх факторів), відповідності ринковим стандартам, попиту та пропозиції, конкуренції, зміни (народження, ріст, стабільність, занепад).

Принцип залежності. На вартість нерухомості впливають багато чинників. Існують кілька варіантів класифікації.

Залежно від ступеня їх впливу на той чи інший об'єкт – основні та додаткові; залежно від сфери впливу – економічні, соціальні, екологічні, демографічні, юридичні, природно-кліматичні містобудівні, галузеві тощо. У свою чергу економічні чинники можуть класифікуватися за різними критеріями: фінансовим, нормативним та іншим.

Ми пропонуємо класифікувати фактори за такими ознаками.

Фактори, що впливають на ринок нерухомості

I. Об'єктивні фактори.

1. Фактори державного регулювання.

1.1. Нормативно-правові акти, які регулюють купівлю-продаж та інші трансакції.

1.2. Нормативно-правові акти, що визначають юридичну процедуру та документи, які засвідчують право власності на об'єкти нерухомості.

1.3. Нормативно-правові акти, що визначають розмір податкових платежів за угодами з нерухомістю.

1.4. Нормативно-правові акти, що обмежують суб'єктів земельних відносин (громадянство, іноземні компанії, рівень кваліфікації тощо).

1.5. Нормативно-правові акти, що визначають обмеження у використанні нерухомості (містобудівна та землепорядна документація).

2. Макроекономічна ситуація.

2.1. Стан світової економіки (активність фінансових та інших ринків, кон'юнктура світового ринку тощо).

2.2. Стан національної економіки.

2.2.1. Рівень ВВП.

2.2.2. Рівень зайнятості (безробіття).

2.2.3. Обсяги виробництва (промислового й аграрного).

2.2.4. Ставка дохідності фінансових активів (% ставки).

2.2.5. Рівень іноземних інвестицій.

2.2.6. Рівень оплати праці (доходи населення).

2.2.7. Інфляція.

2.2.8. Обсяги будівництва.

2.2.9. Міграційні процеси.

2.2.10. Стадія економічного розвитку (криза, застій, розвиток).

2.2.11. Відтік капіталу за кордон.

2.2.12. Платоспроможність населення.

2.2.13. Науково-технічний прогрес (зміни технологій у будівництві, гірничодобувній галузі тощо).

2.2.14. Валютні курси.

2.2.15. Платіжний і торговий баланс.

3. Мікроекономічні фактори.

3.1. Стан економічного розвитку регіону.

3.2. Економічні перспективи розвитку регіону.

3.3. Притік та відтік капіталу з регіону.

3.4. Особливості об'єкту нерухомості.

3.4.1. Місце розташування.

3.4.2. Інфраструктура (транспортна доступність, інженерні комунікації).

3.4.3. Стан і наявність земельних покращень.

3.4.4. Архітектурно-планувальні та конструктивні особливості.

4. Соціальні фактори.

4.1. Можливості воєнних, міжетнічних, міжрелігійних та інших конфліктів.

4.2. Рівень безробіття в регіоні

4.3. Особливості соціально-економічної політики місцевих органів влади.

4.4. Ставлення до приватного та іноземного капіталу.

4.5. Моральні і релігійні норми (світогляд, мораль, релігійні погляди, переконання).

5. Природні та екологічні фактори (кліматичні, ґрунтові тощо).

6. Політичні фактори.

II. Суб'єктивні фактори.

1. Особливості психології продавця та покупця.

1.1. Темперамент.

1.2. Обізнаність.

1.3. Чесність.

1.4. Терпеливість.

1.5. Особливості симпатії та антипатії.

1.6. Деталі психології.

2. Феномен масової свідомості (інфляція, очікування, рекламні міфи тощо).

3. Гудвіл.

Водночас слід наголосити, що в усіх випадках місце розташування – основний чинник, що впливає на вартість об'єкта нерухомості. До чинників належить також близькість об'єкта нерухомості до розвинутої інфраструктури (зв'язок з ринком користувача): до ріг, торгових і культурних центрів тощо.

Місцеположення об'єкта та його зв'язок із ринком у сукупності становлять поняття «економічне місцеположення нерухомості».

Проблему диференціації чинників, що впливають на вартість об'єкта нерухомості, досить добре досліджено на ринку житла, але менш вивчено в інших секторах ринку нерухомої власності і тому вона потребує відповідної уваги. Залежність вартості об'єкта нерухомості від різних чинників реалізується у формі зв'язків, які вимірюють (оцінюють) витратами часу, коштів або відстанню.

Принцип відповідності ринковим стандартам. Цей принцип визначає, що об'єкт нерухомості, який не відповідає існуючим в цей час ринковим стандартам, має меншу вартість, наприклад, об'єкти нерухомості, які за архітектурно-планувальними чи іншими

ми характеристиками (якістю ремонтно-будівельних робіт, оздоблювальних матеріалів тощо) мають меншу вартість. Цей принцип може стосуватися також ринкових вимог до земельних ділянок стосовно площі, конфігурації, зовнішнього оточення тощо. Зауважимо, що потреби й очікування ринку з часом змінюються.

Принцип попиту та пропозиції. Взаємодія попиту і пропозиції визначає ринкову вартість, яка у свою чергу відображається в ринкових цінах. Оскільки пропозиція землі є величиною фіксованою, то ціни на землю в конкретній місцевості визначаються чинниками попиту, наприклад, щільністю населення і темпами економічного росту, рівнями зайнятості й доходу, пропускну здатністю місцевої транспортної системи.

Хоча пропозиція землі загалом фіксована, пропозиція на ринку конкретного варіанта її використання може зростати і спадати. Принципи попиту і пропозиції пояснюють великі відмінності у вартості землі, яка розміщена в межах міста і за його межами. Взагалі, що менш рухомим є товар, то більше його ціна залежить від місцезнаходження. Вартість землі, яка абсолютно нерухома, коливається сильніше, ніж вартість всяких інших товарів, хоча зростаюча транспортна система згладжує відмінності, які зумовлені місцезнаходженням.

Принцип конкуренції. Конкуренція – це суперництво, змагання у будь-якому виді діяльності. Усі люди за своєю природою схильні до суперництва. Конкуренція або суперництво різко зростають, коли йдеться про надприбутки у певних видах діяльності. Надприбуток – це прибуток, що значно перевищує звичайний (середній) рівень прибутку в певному секторі ринку.

Ринок нерухомості щодо цього не є винятком. Якщо на ринку нерухомості можна отримати надприбутки, підприємці прагнуть потрапити на цей ринок. Загострення конкуренції призводить до зростання пропозиції на ринку. Якщо попит не зростає, ціни на об'єкти нерухомості знижуються і зменшується прибуток підприємців. І навпаки, у разі ослаблення конкуренції пропозиція зменшується і, якщо попит не зменшується, зростають ціни на об'єкти нерухомості і прибутки підприємців.

Розумна конкуренція стимулює підвищення якості об'єктів і послуг на ринку нерухомості, тоді як надмірна конкуренція призводить до зниження прибутку.

За браком конкуренції на ринку нерухомості (а це відбувається у разі монопольної ситуації) ринкову вартість об'єкта не можна визначити, оскільки вона складається тільки на конкурентному ринку.

Принцип зміни. Принцип зміни означає те, що ринкова вартість визначається динамікою економічних, політичних і демогра-

фічних чинників, наприклад, обмеженням ставок орендної плати, ставкою відсотка, станом транспортної системи і місцевими економічними умовами. Оскільки пропозиція землі фіксована, її вартість чимало залежить від коливань цих ринкових чинників.

Зміни характерні як для самих об'єктів нерухомості (наприклад, фізичний знос), так і для всіх чинників зовнішнього середовища, що впливають на їх вартість.

Характерними етапами таких змін об'єктів нерухомості, підприємств, галузей економіки держави загалом є цикли життя.

Розрізняють такі основні цикли життя.

1. Народження (проекування, будівництво об'єкта, формування галузі, суспільства, району тощо).

2. Ріст (період зростання прибутків від функціонування об'єкта нерухомості, швидкий розвиток району (міста), галузі, суспільства тощо).

3. Стабільність, період рівноваги (стабільні прибутки, сформовані смаки споживачів об'єктів нерухомості тощо).

4. Занепад (період зниження попиту на нерухомість, зменшення прибутку, спад виробництва і галузі, району, міста тощо).

Принцип найкращого і найефективнішого варіанта землекористування означає, що ринкова вартість власності залежить від потенційних варіантів використання, а не лише від поточного. Цей принцип найбільш наочний у разі неосвоєної земельної ділянки, вартість якої визначатиметься потенційними можливостями її використання. Що більші доходи може принести використання землі, то вищими будуть попит і ринкова вартість. Тому закономірно, що неосвоєна земля в межах міста завжди має більшу ціну, ніж аналогічна ділянка в сільській місцевості.

Принцип найкращого і найвигіднішого варіанта землекористування стосується й освоєних земельних ділянок.

Ринкова вартість земельної ділянки ґрунтується на принципі найкращого та найефективнішого її використання, тобто такого використання, яке з-поміж інших розумних, можливих та юридично дозволених альтернативних варіантів є фізично можливим, відповідним чином забезпеченим, фінансово здійсненим і тим, що призводить до найвищої вартості землі. Встановлення найкращого і найефективнішого використання земельної ділянки є необхідним і обов'язковим етапом у визначенні її ринкової вартості.

Аналіз найкращого і найефективнішого використання землі базується на припущенні, що ділянка вільна від забудови.

Критеріями вибору серед альтернативних варіантів є юридична дозволенисть, фізична придатність ділянки, економічна доцільність і найбільша прибутковість.

Юридична дозволеність. Кожне з розумних і можливих використання треба, передусім, перевірити на предмет того, чи воно дозволено на конкретній земельній ділянці. Слід перевірити документи, що посвідчують права щодо власності, користування та розпоряджання землею, правила використання та забудови ділянки (дозволені види функціонального використання, щільність забудови), наявність екологічних вимог, правових обтяжень і планувальних обмежень, сервітутів, договірних зобов'язань, знаходження в зонах з особливим режимом використання (санітарно-захисні зони, зони та округи санітарної охорони, водоохоронні зони, сейсмічні зони тощо).

Фізична придатність ділянки. Використання земельної ділянки має бути фізично можливим. Варіанти використання можуть обмежуватися такими характеристиками земельної ділянки: розмір (достатність розміру земельної ділянки для певного варіанта використання), протяжність фронтальної межі, конфігурація (найбільш прийнятна прямокутна форма земельної ділянки, інша форма, зазвичай, призводить до ускладнення її використання), 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).

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

Найбільша прибутковість. Четвертим критерієм є перевірка на максимум прибутку. На цьому етапі серед усіх юридично дозволених, фізично можливих та економічно доцільних варіантів використання (освоєння та забудови) вибирається той, що приносить максимум прибутку власнику, а відповідно й визначає максимальну вартість самої оцінюваної земельної ділянки.

Коли цільове використання та характер забудови земельної ділянки чітко регламентовані документами, що посвідчують право володіння, користування та розпоряджання земельною ділянкою, але не є найкращими для неї, то існуюче використання можливо розглядати як найефективніше. Те саме відбувається, якщо на зміну існуючого використання встановлено заборону. У цих випадках за базу оцінки може бути прийнята вартість за існуючого використання, якщо внесок земельної ділянки у загальну вартість ділового підприємства продовжуватиметься протягом корисної тривалості його діяльності.

Експертна оцінка земель виходить з принципу визначення найефективнішого використання земельної ділянки – розумного та можливого її використання, що має давати найвищий сукупний чистий прибуток у конкретний період часу за існуючих юридичних, містобудівних, фізичних, фінансових та інших обмежень і загального характеру споживчих переваг.

Аналіз найефективнішого використання земельної ділянки виконує дві функції:

- дає можливість оцінити сучасне використання земельної ділянки з огляду на потенційну прибутковість;
- допомагає визначити оцінну вартість земельної ділянки у порівнянні.

Встановлення найефективнішого використання земельної ділянки є необхідним етапом у визначенні її ринкової вартості.

10.3. Інформаційна база експертної грошової оцінки земельних ділянок

Для проведення експертної грошової оцінки використовують різноманітну інформацію:

- відомості державного земельного кадастру (місце розташування, кількісна та якісна характеристики земельної ділянки, її правовий режим, функціональне використання, дані економічної та грошової оцінки);

- проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою;

- проект відведення земельної ділянки;

- відомості про природні, економічні, історико-культурні, екологічні та містобудівні особливості розміщення земельної ділянки;

- дані про інженерне облаштування земельної ділянки та об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені;

- дані про ціни продажу (оренди) подібних земельних ділянок, що склалися на ринку на момент оцінки, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

- дані статистичної звітності;

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;

- дані про витрати на земельні поліпшення (земельні поліпшення – зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розміщення в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або проведення робіт (зміна рельєфу, поліпшення

грунтів тощо) та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції; інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Джерелами інформації можуть слугувати:

1. Спеціалізовані довідники (УПВС, УПСС тощо).
2. Інформація фахівців (ріелторів, будівельників, консультантів).
3. Інтерв'ю з власником;
4. Участь у виставках, семінарах, конференціях;
5. Особистий огляд об'єкта.

Види вартості. Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передуює укладанню договору на проведення оцінки майна.

Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог.

Коли в нормативно-правових актах з оцінки майна, договорі на проведення оцінки майна або ухвалі суду не зазначено вид вартості, який має бути визначений як результат оцінки, визначається ринкова вартість.

Використання ринкової вартості як бази оцінки під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе за умови відповідності угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості. При цьому умови такої угоди не передбачають будь-які додаткові обмеження або вимоги, що впливають на майбутню економічну вигоду від використання покупцем об'єкта оцінки.

Ринкова вартість – це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку відповідного майна на дату оцінки внаслідок угоди, укладеної між покупцем і продавцем, після відповідного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу.

Для визначення ринкової вартості враховують найефективніше використання об'єкта оцінки.

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів за наявності потрібної інформації.

Методи оцінки, що застосовують під час визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у разі використання порівняльного підходу, мають ґрунтуватися на результатах аналізу цін продажу (пропонування) на подібне майно.

Витрати на відтворення (заміщення) слід визначати на дату оцінки з урахуванням ринкових цін.

Під час прогнозування грошового потоку та відповідної норми доходу повинен бути врахований вплив ринкових умов на функціонування (використання) об'єкта оцінки, виходячи з принципу його найефективнішого використання.

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни продажу (пропонування) подібного майна, достовірність якої не викликає сумнівів в оцінювача. За браком або недостатністю зазначеної інформації у звіті про оцінку майна зазначають, наскільки це вплинуло на достовірність висновку про ринкову вартість об'єкта оцінки.

За браком достовірної інформації про ціни продажу подібного майна ринкову вартість об'єкта оцінки можна визначити на основі інформації про ціни пропонування подібного майна з урахуванням відповідних поправок, які враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їх пропонування.

Через істотний вплив зовнішніх чинників (соціально-економічних, політичних, екологічних тощо) на ринок подібного майна, що призводить до фактичної неможливості надання аргументованого та достовірного висновку про ринкову вартість, у звіті про оцінку майна подають додаткові роз'яснення та застереження. При цьому оцінювач має право надавати висновок про ринкову вартість об'єкта оцінки, що ґрунтується, зокрема, на інформації про попередній рівень цін на ринку подібного майна або на припущенні про відновлення стабільної ситуації на ринку.

У звіті про оцінку майна та у висновку про вартість об'єкта оцінки оцінювач відображає факт про включення або невключення до ринкової вартості суми податку на додану вартість. Оціночні процедури, зв'язані з визначенням ринкової вартості, здійснюються з урахуванням включення або невключення до неї суми податку на додану вартість.

Умову щодо визначення ринкової вартості з включенням суми податку на додану вартість зазначають у договорі на проведення оцінки майна.

Застосування неринкових видів вартості під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе у разі невідповідності умов угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, хоча б одній з умов, яка висувається для визначення ринкової вартості.

Вибір неринкового виду вартості обґрунтовується у звіті про оцінку майна.

До неринкових видів належать:

- вартість заміщення;
- вартість відтворення;
- залишкова вартість заміщення (відтворення);

- вартість у використанні;
- споживча вартість;
- інвестиційна вартість;
- спеціальна вартість;
- ліквідаційна вартість;
- чиста вартість реалізації;
- оціночна вартість;
- інші види.

Неринкові види вартості як база оцінки визначаються за допомогою методів та оціночних процедур, які ґрунтуються на результатах аналізу корисності або призначення об'єкта оцінки, а також вивченні впливу умов використання або способу відчуження об'єкта оцінки.

Для визначення неринкових видів вартості як бази оцінки використовують інформацію про подібне майно в частині, в якій вона відповідає вимогам до певного неринкового виду вартості. Неринкові види вартості здебільшого визначають на основі інформації щодо угод, які уклалися з умовами та обмеженнями, подібними до мети, з якою проводять оцінку.

Залишкову вартість заміщення (відтворення) як базу оцінки визначають із застосуванням витратного підходу і використовують для проведення оцінки спеціалізованого майна, зокрема для ведення бухгалтерського обліку з метою визначення його справедливої вартості згідно з положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку. Якщо умови угод щодо спеціалізованого майна, для укладання яких проводять оцінку, відповідають вимогам, що висувуються для визначення ринкової вартості, залишкова вартість заміщення (відтворення) може дорівнювати їх ринковій вартості.

Визначення вартості у використанні полягає у проведенні оцінки об'єкта без урахування принципу найефективнішого використання. Вартість у використанні визначається для об'єктів оцінки, щодо яких планується подальше використання специфічним запланованим або існуючим способом.

Вартість ліквідації розраховують як суму валових доходів, які очікується отримати від реалізації об'єкта оцінки як єдиного цілого або його складових, виходячи з принципу найефективнішого використання за вирахуванням очікуваних витрат, зв'язаних з такою ліквідацією. Коли за результатами розрахунків вартість ліквідації становить від'ємну величину, її значення встановлюють у розмірі однієї гривні.



Ліквідаційна вартість – це вартість, що може бути отримана за умов продажу об'єкта оцінки в строк, що є значно коротшим за термін експозиції подібного об'єкта, протя-

гом якого він може бути проданий за ціною, що дорівнює ринковій вартості.

Інвестиційна вартість об'єкта оцінки використовується для врахування умов угоди, у зв'язку з укладанням якої проводять оцінку, в частині необхідності додаткового інвестування або виконання інших вимог, що потребує додаткових матеріальних витрат.



Інвестиційна вартість – це вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог і мети інвестування в об'єкт оцінки.

Інвестиційну вартість об'єкта оцінки у формі цілісного майнового комплексу, фінансових інтересів визначають переважно за допомогою дохідного підходу із застосуванням методу дисконтування грошових потоків, а об'єкта оцінки у матеріальній формі – комбінуванням кількох методичних підходів.

Визначаючи інвестиційну вартість у звіті про оцінку майна, аналізують умови продажу (інвестування) та їх відмінність від типових умов продажу подібного майна на ринку, вплив зазначених умов на формування його вартості, зокрема виходячи з принципу найбільш ефективного використання.

Інформаційними джерелами, що дають можливість врахувати зазначені умови, можуть бути бізнес-план, проектно-кошторисна документація та документи, які підтверджують виконання певних робіт, результати аналізу впливу додаткових умов інвестування у процесі продажу об'єкта оцінки тощо.

Спеціальну вартість об'єкта оцінки визначають на основі розрахунку його ринкової вартості з подальшим збільшенням її на суму надбавки, яку встановлюють з урахуванням особливого інтересу потенційного покупця або користувача. Сума надбавки має бути обґрунтована у звіті про оцінку майна окремо від ринкової вартості



Спеціальна вартість – це сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації чи особливої зацікавленості потенційного покупця в укладенні угоди.

Спеціальну вартість не можна застосовувати під час оцінки об'єкта застави, визначення розміру відшкодування збитків та розміру прямих збитків.

У разі продажу майна у термін, який є значно коротшим від терміну експозиції подібного майна, переважно визначають його ліквідаційну вартість, якщо інше не передбачено законодавством. Для використання ліквідаційної вартості як бази оцінки слід проводити додаткове дослідження відповідності умов продажу об'єкта

оцінки, для якого проводять оцінку, типовим для ринку умовам продажу подібного майна. Ліквідаційну вартість визначають на основі інформації щодо подібних угод з подібним майном.

Одним зі способів визначення ліквідаційної вартості є застосування до визначеної ринкової вартості об'єкта оцінки знижувальних коефіцієнтів у порядку, встановленому законодавством, для стимулювання попиту потенційних покупців до придбання об'єкта оцінки.

Встановлюючи ліквідаційну вартість, оцінювач має додатково визначити ринкову вартість об'єкта оцінки та зазначити у звіті про оцінку майна свої застереження щодо використання результатів такої оцінки.

Ймовірний розмір страхової суми визначають на основі результатів аналізу умов договору страхування загалом, для окремого страхового випадку, групи страхових випадків, а також урахування особливостей фізичного стану майна, його поточного використання, впливу зовнішніх чинників на формування ринкової вартості майна тощо.

Для визначення ймовірної страхової суми використовують ринкову вартість або неринкові види вартості.

За потреби визначити розмір ймовірного страхового відшкодування оцінку застрахованого майна проводять з урахуванням умов страхування та дотриманням принципів корисності і заміщення.

Для застрахованого майна, подібного до майна, що продається (купується) на ринку, оцінку розміру ймовірного страхового відшкодування проводять, виходячи з характеристики майна на дату завдання збитків до настання страхового випадку через розрахунок прямих збитків.

Коли страхова сума становить певну частку вартості застрахованого об'єкта, ймовірний розмір страхового відшкодування оцінюється як відповідна частка оцінених прямих збитків, якщо інше не передбачено умовами страхування.

Об'єкт оцінки у разі його застави оцінюють за ринковою вартістю без включення до неї суми податку на додану вартість.

Ринкову вартість та неринкові види вартості, які визначено для цілей продажу об'єктів оцінки, за вирахуванням витрат, що супроводжують продаж, зокрема зв'язаних зі сплатою податку на додану вартість, визнають чистою вартістю реалізації.

10.4. Методичні підходи до експертної оцінки земельних ділянок

Експертну грошову оцінку земельної ділянки здійснюють на основі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
- порівняння цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.



Методичні підходи – це загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.



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



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

Оцінка майна проводиться із застосуванням методичних підходів, методів оцінки, які є складовими методичних підходів або результатом комбінування кількох методичних підходів, а також оціночних процедур.

Оцінювач застосовує, зазвичай, кілька методичних підходів, що якнайповніше відповідають визначеним меті оцінки, виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.

Для обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, порівнюють, аналізуючи вплив принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводять оцінку, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки.

Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу зв'язана з браком або недостовірністю необхідних для цього вихідних даних про об'єкт оцінки та іншої інформації, окремо обґрунтовується у звіті про оцінку майна.

10.4.1. Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення

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

$$Цв = Цо - Вос, \quad (10.1)$$

де Цв – вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення, (у грн);

Цо – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання (у грн);

Вос – витрати на земельні поліпшення (у грн).

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

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі можна визначити за допомогою характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та поліпшень у районі розміщення об'єкта оцінки.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Він передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

Знос (знецінення) – втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається або усунення його є економічно недоцільним:

- фізичний знос – знос, зумовлений частковою або цілковитою втратою первісних технічних і технологічних якостей об'єкта оцінки;

- функціональний знос – знос, зумовлений частковою або цілковитою втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки;

- економічний (зовнішній) знос – знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших чинників на об'єкт оцінки.

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення.

Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначають залишкову вартість заміщення (відтворення).

Застосовуючи метод прямого відтворення або метод заміщення, використовують вихідні дані про об'єкт оцінки, інформацію про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, які узагальнюють умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах.

Вартість об'єкта нерухомості охоплює:

- вартість нового будівництва;
- прибуток забудовника;
- вартість земельної ділянки.

Ця величина має бути зменшена на розмір накопиченого зносу.

Повна відновна вартість охоплює:

1. Прямі витрати:

- вартість будівельних матеріалів, виробів та обладнання;
- заробітна плата робітників;
- вартість супутніх будівництву споруд та інженерних мереж;
- вартість комунальних послуг;
- вартість доставки і зберігання матеріалів.

2. Непрямі витрати:

- вартість інвестицій у землю;
- гонорари проектно-кошторисним організаціям;
- маркетингові, страхові, рекламні та інші затрати.

3. Накладні витрати (витрати, необхідні для створення загальних умов будівництва його організації і обслуговування).

4. Прибуток забудовника (підприємницький дохід, винагорода за ризик, зв'язаний з реалізацією проекту).

Методи визначення вартості умовно можна розділити на дві групи.

1. Укрупнені розрахунки:

- метод порівняння одиниці (використання УПВВ);
- метод розбивки на компоненти (вартість розраховується як сума вартостей окремих будівельних компонентів: фундаментів, стін, перекриття тощо).

2. Підвищена точність:

- метод кількісного обстеження (складається повний кошторис);
- використання банку даних про вартість об'єктів аналогів;
- базисно-компенсаційний метод;
- базисно-індексний метод;
- ресурсно-індексний метод;
- ресурсний метод.

Сумарний знос поєднує фізичний, функціональний, зовнішній (економічний). При цьому для перших двох розрізняють знос, який не можна усунути та який можна усунути.

Знос, який можна усунути, – це знос, який фінансово можливо та економічно доцільно усунути (понесені затрати на його усунення сприяють підвищенню вартості об'єкта).



Сумарний знос – у вартісному виразі різниця між відновною вартістю та ринковою ціною.



Фізичний знос – поступова втрата первісно закладених у будівництві техніко-експлуатаційних об'єктів під дією природно-кліматичних та інших чинників.



Функціональний знос – невідповідність об'ємно-планувальних або конструктивних рішень сучасним стандартам, включаючи обладнання та устаткування, необхідне для його найкращого та найефективнішого використання.



Зовнішній, або економічний, знос – знецінення об'єкта, зумовлене негативним впливом зовнішнього середовища (ринковою ситуацією, сервітутами, зміна зовнішньої інфраструктури, законодавчими чи проектно-планувальними розробками).

Методи розрахунку фізичного зносу

Нормативний метод – використання нормативних інструкцій щодо фізичного зносу за певний період. Фізичний знос визначають як суму добутків відсоткового фізичного зносу і відсотка вартості окремого елемента в загальній вартості споруди.

Вартісний метод полягає у визначенні вартості необхідних ремонтних робіт для усунення зносу.

Метод строку життя полягає у визначенні зносу через співвідношення ефективного віку і типового строку життя. Розрахунок проводять або загалом для споруди, або для окремих конструктивних елементів.

У практиці використовують такі характеристики часу функціонування об'єкта:

- фізичне життя – період від введення в експлуатацію до зносу об'єкта (залежить від групи капітальності);
- хронологічний вік – період від введення в експлуатацію до дати оцінки;
- економічне життя – період експлуатації, впродовж якого об'єкт приносить дохід;
- ефективний вік – залежить від хронологічного віку та умов експлуатації об'єкта;
- залишковий строк економічного життя – період від дати оцінки до кінця економічного життя.

Функціональний знос, який можна усунути, визначають за допомогою обґрунтування обсягу затрат, необхідних для проведення реконструкції. При цьому виділяють такі причини функціонального зносу.

1. Недоліки, що потребують додавання елемента.

2. Недоліки, що потребують заміни або модернізації елемента.
3. Зайві поліпшення – наявність елементів, неадекватних сучасним ринковим стандартам або умовам найкращого використання споруди.

Функціональний знос, який неможливо усунути, зумовлений фізичною неможливістю чи економічною недоцільністю виправлення об'ємно-планувальних чи конструктивних характеристик. Вартість такого зносу можна визначити двома способами:

1. Капіталізацією втрат орендної плати;
2. Капіталізацією надлишкових експлуатаційних витрат, необхідних для експлуатації приміщення.

Економічний знос можна визначити такими методами:

- капіталізацією втрат орендної плати;
- порівнянням продажів (парних продажів);
- терміном економічного життя.

10.4.2. Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу

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



Чистий операційний дохід – різниця між доходом від орендних платежів за землю та (або) її поліпшення, який визначається попитом на ринку, і щорічними витратами на утримання й експлуатацію земельної ділянки та її поліпшення) – визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.



Рентний дохід – дохід, що його можна отримати з землі як фактора сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва залежно від її якості та місця розташування земельної ділянки, – розраховують як різницю 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 визначають розподіленням 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 ставки капіталізації за формулою:

$$Ц_{кп} = \frac{До}{Ск}, \quad (10.2)$$

де $Ц_{кп}$ – вартість земельної ділянки, визначена через пряму капіталізацію (грн);

До – чистий операційний або рентний дохід (у гривнях);

Ск – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість і 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 за формулою:

$$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^t \frac{До_i}{(1+Ск)^i} + P, \quad (10.3)$$

де $Ц_{кн}$ – вартість земельної ділянки, визначена через непряму капіталізацію грн;

$До_i$ – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за i -й рік, грн;

P – поточна вартість реверсії;

t – період (у роках), який враховується за непрямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Ставку капіталізації визначають характерним співвідношенням між чистим операційним доходом і ціною продажу подібних земельних ділянок або за допомогою розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставку капіталізації для землі можна визначити також як різницю між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

Застосовуючи методичний підхід, використовують такі терміни та поняття:

дисконтування – визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє;

капіталізація – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація

може здійснюватися із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація, чи дисконтування);

ставка капіталізації – коефіцієнт, який застосовують для визначення вартості об'єкта, виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення; ставка капіталізації – коефіцієнт, за допомогою якого рентний або чистий операційний дохід перераховується в поточну вартість об'єкта оцінки;

ставка дисконту – коефіцієнт, який застосовують для визначення поточної вартості, виходячи з грошових потоків, які прогнозуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в післяпрогнозний період, відповідно до якої на дату оцінки покупець може інвестувати кошти у придбання об'єкта оцінки з урахуванням компенсації всіх своїх ризиків, зв'язаних з інвестуванням;

грошовий потік – сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки;

чистий операційний дохід – прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми;

вартість реверсії – вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним; реверсія – очікувана вартість земельної ділянки в період, що настає за прогнозним.

За допомогою дохідного підходу визначають ринкову вартість та інвестиційну вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційну вартість, вартість ліквідації тощо.

Метод прямої капіталізації доходу застосовують, коли прогнозується постійний за розміром та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується в часі. Капіталізацію чистого операційного доходу здійснюють діленням його на ставку капіталізації.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовують, коли прогнозовані грошові потоки від

використання об'єкта оцінки є неоднаковими за обсягом, непостійними протягом визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується в часі. Прогнозовані грошові потоки, зокрема вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості.

Ставку капіталізації та ставку дисконту визначають внаслідок аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо).

Ставку капіталізації чистого доходу визначають відношенням чистого річного доходу до ціни продажу подібної земельної ділянки або кумулятивним способом як сума безризикової відсоткової ставки, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки.

Для визначення ставки капіталізації чистого доходу як співвідношення між чистим річним доходом і ціною продажу подібної земельної ділянки використовують формулу:

$$C_k = D_o : C_{an}, \quad (10.4)$$

де C_{an} – ціна продажу подібної земельної ділянки за ринкових умов, грн.

У кумулятивний спосіб ставку капіталізації чистого доходу обчислюють за формулою:

$$C_k = B_k + I_r + L_r, \quad (10.5)$$

де B_k – безризикова відсоткова ставка (коефіцієнт);

I_r – ризик на вкладення інвестицій (коефіцієнт);

L_r – ризик на ліквідність земельної ділянки (коефіцієнт).

Крім зазначених у формулі (10.5), можуть бути враховані також ризики, зв'язані з управлінням інвестиціями, інфляційними очікуваннями, станом економіки в конкретній галузі тощо.

Чистий річний дохід із забудованої земельної ділянки прирівнюють до валового доходу, за винятком витрат, зв'язаних з утриманням та експлуатацією забудованої ділянки, зокрема об'єктів нерухомого майна, які на ній розміщені. В іншому разі чистий річний дохід із забудованої земельної ділянки прирівнюють до доходу від її оренди за ринкових умов.

Якщо використання земельної ділянки нерентабельне, за основу беруть річний дохід від подібної за цільовим призначенням земельної ділянки або очікуваний дохід за умов її ефективнішого використання.

Застосовуючи методичний підхід, який ґрунтується на капіталізації чистого доходу від земельної ділянки, слід провести конкретні розрахунки:

- валового та чистого річного доходу від ефективного вико-

ристання земельної ділянки з урахуванням обтяжень та обмежень щодо її використання;

- ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки з урахуванням безризикових відсоткових ставок, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки.

Метод капіталізації чистого доходу ґрунтується на капіталізації грошових потоків, одержуваних власником земельної ділянки, в поточну вартість.

Існує декілька способів капіталізації: пряма капіталізація, дисконтування грошових потоків, іпотечно-інвестиційна техніка Елвуда, модель Гордона та інші, що враховують характер і тривалість потоку прибутків від володіння землею, передбачуваний прибуток від наступного перепродажу, інші види прибутків від віддання частини майнових прав.

Метод, заснований на прибутковості, можна застосовувати в різноманітних формах (через виконання декількох різноманітних комплексів оцінних процедур), одним із варіантів є метод дисконтування потоків готівки – найгроміздкіший, але водночас і найбільш наочний (дисконтування – процедура приведення майбутніх потоків готівки до поточної вартості). Застосування цього методу доцільне, коли прибуток підприємства (об'єкта) має значні коливання за періодами часу.

За відносно стабільного рівня прибутку й умовно-безкінечного періоду ефективної експлуатації виправдане застосування методу прямої капіталізації. Під умовно-безкінечним періодом ефективної експлуатації у такому контексті розуміють період, що перевищує 20 років, тому що похибка ставки капіталізації, яка найчастіше застосовується у практиці, за такого періоду настільки мала, що нею можна знехтувати.

Метод, орієнтований на дохід, у разі неможливості застосування методу порівняння аналогів продажів, є єдиним справді ринковим методом оцінки стосовно ділянок, придбаних для отримання прибутків, і дає достатньо надійні результати.

Коефіцієнт зв'язку між майбутньою і поточною вартістю грошових потоків називають ставкою дисконту. На практиці вона може бути визначена або екстракцією з інформації про ринкові трансакції, або порівнянням прибутковості об'єкта оцінювання з прибутковістю альтернативних фінансових вкладень (зазвичай, різноманітних фінансових інструментів) з урахуванням відмінності властивих їм ризиків і різної ліквідності.

Способи визначення ставки дисконту. Те, що ризик є суб'єктивною категорією й оцінка його різними інвесторами може бути різною, відображено в різних концепціях (видах або стандартах)

вартості. Для визначення ринкової вартості необхідна норма прибутку і відповідно ставка дисконту відображають оцінки ризику, властиві ринку капіталу, тобто типовому на цьому ринку або «середньому» інвестору.

Існує відносно розмаїття методів визначення ставки дисконту. Класичними можуть бути такі:

- *метод підсумовування премій за ризик* – модель поведінки типового інвестора у формуванні ним своїх вимог до норми прибутку на інвестиції. Перед тим, як вкласти свої кошти в якийсь об'єкт інвестування, інвестор однозначно порівнює прибутковість такої інвестиції з прибутковістю, на яку він може розраховувати, вкладаючи свої кошти в активи з нульовим ризиком вкладень;

- *метод оцінювання капітальних активів*, заснований на теорії рівноважної залежності між необхідною нормою прибутку на капітал, вкладений у будь-який актив, і ризиком, з яким зв'язане одержання цього прибутку;

- *метод дисконтування дивіденду* (вимірювання норми прибутку за дивідендом) ґрунтується на припущенні, що вартість простої акції дорівнює поточній вартості майбутніх дивідендних виплат. Ця модель може бути також названа моделлю безкінечного періоду володіння;

- *екстракція з даних про транзакції на ринку* - найочевидніший і дуже ненадійний метод, суть якого полягає у вимірі фактичної прибутковості інвестицій в акції підприємства-аналога на короткостроковому інтервалі (наприклад, рік). Метод ґрунтується на понятті «загальної норми прибутку».

Необхідність опису перелічених методів зумовлена тим, що в оцінці будь-якої нерухомості, якщо вона приносить прибуток (зокрема земельної ділянки), визначають альтернативні фінансові інструменти і ставки дисконту, котрі характеризують ставлення інвесторів до ризиків цих варіантів використання капіталу порівняно з ризиками інших вкладень.

Для оцінки об'єктів незавершеного будівництва, земельних ділянок під забудовою, їх поліпшень, окремих складових цілісного майнового комплексу можна застосовувати метод залишку. Він заснований на врахуванні принципу внеску (граничної продуктивності) і є результатом комбінування витратного та дохідного підходів.

Застосовуючи дохідний підхід, валовий дохід, що очікується отримати від найефективнішого використання об'єкта оцінки, можна розрахувати, виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюють з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Дані про фактичний валовий дохід (фактичні операційні витрати), що отримує (несе) власник (користувач) від існуючого використання об'єкта оцінки, можна застосовувати у разі, коли вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна. Для цілей оцінки використовують такі види доходів.



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 розміру прибутку, отриманого внаслідок 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 розраховують як різницю між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отримуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника.

Під час проведення оцінки також ураховують типові умови договорів оренди подібного нерухомого майна. При цьому може проводитися відповідне коригування під час прогнозування розміру орендної плати для приведення їх до відповідності типовим умовам ринку оренди подібного нерухомого майна. Якщо оцінку проводять для подальшого розрахунку орендної плати в порядку, визначеному законодавством, ураховують факт відповідності типових умов таких договорів оренди типовим умовам оренди подібного нерухомого майна.

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна для проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати й типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна;
- прогнозування операційних витрат і чистого операційного доходу (рентного доходу) (зазвичай за рік з дати оцінки). Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим дохо-

дом та операційними витратами, рентний дохід – як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримується на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;

- розрахунок вартості об'єкта оцінки діленням чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

Метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- обґрунтування періоду прогнозування;
- прогнозування валового доходу, операційних витрат і чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду;

- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;

- визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу);

- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;

- визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Для розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки доцільно проводити такі оціночні процедури:

- порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рентного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;

- аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності – інших додаткових ризиків інвестування, зв'язаних з об'єктом оцінки;

- інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капіталу і повернення інвестованого капіталу й обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

Обґрунтування вибору оціночної процедури та розрахунок ставки капіталізації або ставки дисконту показують у звіті про оцінку майна.

Необхідні витрати, що зв'язані з приведенням споживчих характеристик об'єкта оцінки до відповідності споживчим характеристикам подібного нерухомого майна, дохід від якого враховувався під час прогнозування чистого операційного доходу об'єкта оцінки, можуть бути взяті до уваги і під час застосування:

- методу прямої капіталізації доходу – через зменшення вар-

тості об'єкта оцінки на розмір поточної вартості витрат, що необхідні для такого приведення;

- методу непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) – через їх додавання до операційних витрат у відповідних періодах здійснення в межах періоду прогнозування.

Визначаючи обсяг необхідних витрат, враховують технічну можливість та економічну доцільність усунення ознак фізичного та (або) функціонального зносу, якщо інше не визначено законодавством стосовно порядку компенсації витрат користувачу об'єкта оцінки. При цьому до розрахунку вартості об'єкта оцінки додають калькуляцію необхідних витрат, які враховують під час проведення оцінки.

Операційні витрати прогнозують в цінах, що діють на дату оцінки. У разі прогнозування операційних витрат враховують витрати власника (балансоутримувача), зв'язані з отриманням валового доходу.

Визначення вартості реверсії здійснюють через застосування таких оціночних процедур:

- щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких необмежений протягом періоду прогнозування, – розрахунку ринково вартості об'єкта оцінки на початок періоду, що настає за прогнозним;

- щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких вичерпується на кінець періоду прогнозування, – розрахунку суми вартості ліквідації земельних поліпшень і ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою), визначених на кінець періоду прогнозування.

10.4.3. Методичний підхід, що базується на порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок

За методичним підходом, що базується на порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється за допомогою поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод і характеристиках, які впливають на вартість.

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

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{за} = Ц_{а} + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{aj} \quad (10.6)$$

де $Ц_{за}$ – скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, (у грн);

$Ц_{а}$ – фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, (у грн);

m – кількість факторів порівняння;

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

Вартість земельної ділянки визначають як медіанне (значення скоригованих цін продажу – середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін продажу об'єктів, обраних для порівняння) або модальне значення (модальне значення скоригованих цін продажу – найпоширеніше значення цін продажу об'єктів, обраних для порівняння) отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок за допомогою порівняння цін продажу подібних земельних ділянок беруть ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яку оцінюють.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості через порівняння цін продажів застосовують і методи математичної статистики.

Як одиниці порівняння в процесі оцінки земельних ділянок використовують одиниці площі (1 Га, 1М², одна сотка (АР), а для оцінки забудованих ділянок (1М² загальної площі, 1М фронтальної лінії, 1М² площі, що здається в оренду, 1М³ будівельного об'єму).

Оцінку проводять з використанням різних видів поправок (рис. 10.1).

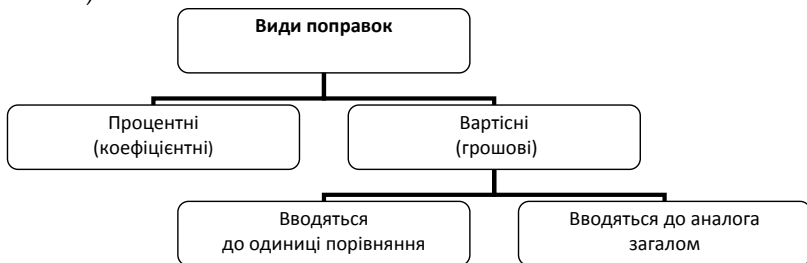


Рис. 10.1. Види поправок

Поправки розраховують за такими методами:

- метод парних продажів;
- експертні методи;
- статистичні методи (кореляційно-регресійний аналіз). Метод парної або множинної кореляції (при цьому можуть використовуватись різні кореляційні залежності – лінійна, степенева, квадратична, гіперболічна, логарифмічна).

Узгоджуючи результати, отримані методом порівняльного підходу, визначають:

- середньоарифметичне значення;
- середньозважене значення;
- медіальне значення;
- модальне значення.

10.5. Особливості експертної грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення

10.5.1. Оцінка земельних ділянок, які використовують як сільськогосподарські угіддя

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

Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добуток нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур і цін його реалізації на ринку. Нормальний (типовий) урожай сільськогосподарських культур охоплює їх природну урожайність та приріст урожаю за рахунок агротехнічних заходів. Для визначення нормальної (типової) урожайності використовують 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 із різною урожайністю визначають за типовими технологічними картами з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або за допомогою аналізу середньобагаторічних даних щодо їх рівня, який склався в районі розміщення об'єкта оцінки.

Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати щодо віднесення їх до певної земельної ділянки охоплюють:

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

За віднесення частки цих витрат до певної земельної ділянки їх загальну суму розподіляють пропорційно технологічним витратам або витратам праці на одержання сільськогосподарської продукції.

Прибуток виробника визначають 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 обчислюють як різницю між доходом від орендних платежів, розмір яких визначають за допомогою аналізу ринку оренди, та щорічними витратами, зв'язаними з утриманням та експлуатацією ділянки.

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

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

Порівнюючи ціни продажу подібних земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями, враховують соціально-економічні та інші чинники, 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, зв'язана зі 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 і конфігурація земельної ділянки), її геологічні параметри (експозиція та крутизна схилу, заболоченість, еродованість, рівень інженерно-меліоративного облаштування, режим ґрунтових вод і паводків), переважний напрям повітряних потоків, фізико-хімічні характеристики, родючість і стан ґрунтів (бонітет) тощо;

• типовий набір культур, які вирощують в районі розміщення земельної ділянки.

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

Одиницею порівняння цін продажу земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями є один фізичний гектар землі.

В основу визначення витрат на земельні поліпшення покладемо 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 оцінюють разом із земельною ділянкою або окремо – тільки багаторічні насадження з урахуванням їх віку й 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 ціну самих насаджень можна визначити лише за допомогою 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 застосовують вартість відновлення або заміщення з урахуванням усіх видів зносу.

Визначення вартості земельних ділянок багатофункціонального використання (які охоплюють сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя, землі під сільськогосподарськими будівлями і спорудами тощо) може здійснюватися через 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, якщо у випадках, визначених законодавством, потрібно нести додаткові витрати для досягнення встановленого рівня якості сільськогосподарських угідь.

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

Оцінку вкритих лісовою рослинністю й призначених для вирощування лісу земельних ділянок проводять з урахуванням багатофункціонального використання лісів.

Для оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю й призначених для вирощування лісу, рентний дохід розраховують як різницю між очікуваним доходом від використання усіх лісових ресурсів і виробничими витратами й прибутком за період обороту рубки.

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

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

Витрати, зв'язані з лісокористуванням, визначають за допомогою аналізу відповідних показників діяльності лісогосподарських підприємств з урахуванням розряду лісових такс. Вони охоплюють:

- 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 і суми дисконтованих витрат, зв'язаних із лісокористуванням, за період обороту рубки.

Для оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю і призначених для вирощування лісу, чистий операційний дохід визначають на основі доходу, що його можна отримати на ринку від оренди землі за умови її найефективнішого використання.

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

Щоб обчислити чистий операційний дохід від надання в оренду заліснених земельних ділянок для визначення вартості землі, застосовують принцип залишку для останньої.

Для визначення вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю й призначених для вирощування лісу, через порівняння цін продажу за основу беруть 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, зв'язана зі зміною ринкових умов);
- особливості місця розташування (тип лісорослинних умов, пояс і розряд лісових такс, умови використання прилеглої території тощо);
- фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки, орієнтація й крутизна схилу, режим ґрунтових вод і заболоченість, таксаційні виділи тощо);
- типовий деревостан і вік рубки головного користування.

Визначення вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю й призначених для вирощування лісу, можна здійснювати через виділення окремих частин (якщо вони так представлені на ринку).

10.5.3. Оцінка земельних ділянок водних об'єктів

Вартість земельних ділянок, у межах яких розміщені 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 визначають 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, зв'язаними з утриманням та експлуатацією водного об'єкта і ділянки.

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

До витрат на земельні поліпшення включаються ринкові витрати, зв'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 за існуючого використання земельної ділянки витрати на земельні поліпшення визначають з урахуванням усіх видів зносу.

Вартість частини земельної ділянки, зайнятої водною поверхнею, що використовується для розміщення нерухомих об'єктів, визначають за порядком оцінки забудованих земельних ділянок.

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

10.5.4. Оцінка забудованих земельних ділянок

Під час оцінки забудованих земельних ділянок (або тих, будова 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 обов'язково входять витрати на управління нерухомістю (якщо вони є), поточний ремонт, сплату земельного податку та інших податків на нерухомість.

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

Для оцінки забудованих земельних ділянок витрати на земельні поліпшення визначають на основі ринкових витрат, зв'язаних із спорудженням будинків, будівель та споруд, розміщених 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.

Для порівняння цін продажу подібними визнають забудовані земельні ділянки, що мають:

- однакову функцію використання землі і характер земельних поліпшень (будівлі, споруди, багаторічні насадження, водойми);
- спільний район розміщення;
- 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 можуть 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), визначають шляхом розподілу загальної суми ринкової вартості цих об'єктів між землею, будівлями та іншими матеріальними активами.

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

10.5.5. Особливості оцінки земельних ділянок спеціалізованих об'єктів та об'єктів з обмеженим ринком

Об'єкт оцінки визначають 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, тощо.

За браком 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.

За цих умов вартість землі визначають як різницю між дисконтованими доходами від передбаченого використання та дисконтованими витратами, зв'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.

10.5.6. 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) (далі – користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію) ґрунтується на попередньому визначенні ринкової вартості земельної ділянки.

Оцінку прав орендодавця (власника) земельної ділянки визначають як суму 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:

$$Ц_{ПВ} = \sum_{i=1}^n \frac{Дді}{(1+Ск)^i} + P, \quad (10.7)$$

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

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

$Ск$ – 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

кою 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);

Оцінку права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача обчислюють як поточну вартість додаткового доходу, розмір якого визначається як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

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

- порівняння цін продажу;
- капіталізації додаткового доходу орендаря земельної ділянки або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію від землі.

Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на порівнянні цін продажу, вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача, визначається на рівні ринкових цін продажу таких прав для подібних земельних ділянок, зокрема 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, строк її оренди.

Вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається як медіанне або модальне значення скоригованих цін продажу зазначених прав щодо подібних об'єктів.

За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію визначають як поточну вартість майбутнього додаткового доходу для орендаря земельної ділянки чи користувача, за формулою:

$$Ц_{пк} = \sum_{i=1}^t \frac{До_i}{(I+C_k)^i} + P, \quad (10.8)$$

де $Ц_{пк}$ – вартість права оренди земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);

Доі – додатковий дохід орендаря за і-й рік (у гривнях);

Ск – ставка капіталізації для землі;

n – кількість періодів (у роках), що залишився 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 земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (t від 1 до n);

Додатковий дохід обчислюють як різницю між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Вартість права оренди земельної ділянки або права користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря чи користувача, може бути також розрахована як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки та вартістю інтересу власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Визначаючи вартість права оренди земельної ділянки або права користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію для забудованої земельної ділянки, доцільно застосовувати принцип залишку для землі, яким передбачається здійснення розподілу ринкового рівня чистого операційного доходу між фізичними компонентами зазначеної вартості – землею та земельними поліпшеннями.

Вартість права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача може бути від'ємною величиною, коли чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою, наданою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, буде більшим, ніж ринковий рівень чистого операційного або рентного доходу.

У разі продажу права оренди земельної ділянки, зокрема на конкурентних засадах, вартість такого права визначають з урахуванням позитивного додаткового доходу потенційного орендаря.

Оцінку права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію проводять 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 визначають як різницю між ринковою вартістю земельної ділянки до встановлення таких прав і ринковою вартістю після їх встановлення.

Вартість права користування землею 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, визначаючи вартість права постійного користування, застосовують метод прямої капіталізації очікуваного додаткового доходу.

10.6. Узгодження та інтерпретація результатів і складання звіту з експертної грошової оцінки

У процесі виконання процедур оцінювання різноманітними методами отримують результати, які різняться іноді в декілька разів, і завдання оцінювача – визначити на їхній основі розмір (або діапазон) вартості. Цей процес в оцінній практиці ще називають зведенням результатів. Отримані результати не збігаються за значеннями (теоретично вони мають збігатися тільки в умовах ідеально розвинутої економіки), але вони позначають діапазон, в якому знаходиться зумовлене значення вартості.

Виконуючи процедури різноманітними методами, оцінювач практично завжди приймає низку припущень (особливо в умовах української економіки й інформаційного поля) і, враховуючи мету оцінювання, вибирає той результат, який, на його погляд, найбільш правильно відображає шукане значення.

Можливі два підходи до вирішення цієї проблеми: з отриманих результатів вибирають один, який і приймають як судження про вартість; між різноманітними варіантами знаходять середньозважене.

Перший підхід можна вважати доцільним, якщо припущення і неточності, прийняті в одному із методів, несумірно менші, ніж в інших. Другий підхід буде правильнішим тоді, коли в кожному з методів були наявні сумірні величини похибок і припущень. Тоді оцінювач суб'єктивно, на підставі свого досвіду, надає кожному значенню питомої ваги відповідно до можливості настання кожного з випадків і знаходить між значеннями середньозважене.

Іншими словами, якщо є дані про ринкові угоди, що здійснилися з об'єктами, подібними до оцінюваного, то метод аналогів продажів дасть максимально точний результат, тому що в ньому виявляються всі ринкові чинники – корисність і співвідношення попиту – пропозиції. За браком даних про ринкові угоди, основними методами є метод врахування витрат і метод капіталізації прибут-

ку, тому що вони дають уявлення про корисність об'єкта, а будь-яке майно (майнові права, земля, бізнес) чогось варте лише за умови його корисності. Метод нормативної грошової оцінки, хоча й не є, по суті, ринковим, усе ж дає результат, який можна і потрібно використовувати для узгодження результатів (хоча б як ще одного цінного орієнтира).

Оскільки визначення вартості – це процес моделювання логіки потенційного покупця і виконання на вищому фаховому рівні оціночних процедур (сьогодні процедури покупці виконують на інтуїтивному рівні і лише у виняткових випадках провадять серйозні розрахунки), то думка більшості інвесторів про вартість об'єкта перебуватиме в діапазоні між значеннями, отриманими двома методами, і точніше визначення можливе за допомогою середньозваженого між ними за рівних або нерівних (у деяких випадках для одного з методів і нульових) їх питомих значень.

10.7. Порядок проведення експертної оцінки земельних ділянок

На виконання пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» Державний Комітет України по земельних ресурсах наказом від 09.01.2003 № 2 затвердив Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, який застосовується для проведення експертної грошової оцінки під час укладання цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, зокрема для цілей справляння державного мита, крім угод оренди дарування та довічного утримання.

Проведення експертної грошової оцінки складається з таких етапів:

- 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 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.

Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі включає попереднє вивчення ситуації щодо об'єкта та мети оцінки для складання завдання на оцінку й укладання договору про

її проведення та обстеження і вивчення ситуації на ринку під час проведення оцінки.

Попереднє вивчення ситуації передбачає обстеження об'єкта оцінки та визначення виду вартості (ринкової, заставної, страхової, для бухгалтерського обліку, інвестиційної, ліквідаційної, спеціальної тощо).

Обстеження об'єкта оцінки включає огляд земельної ділянки або її частини та вивчення наявної правової, технічної та кадастрової документації щодо місця розташування земельної ділянки, її правового статусу, меж та розміру, складу угідь та земельних поліпшень, існуючого функціонального використання, а також визначення оцінюваних прав щодо земельної ділянки.

Визначення виду вартості земельної ділянки здійснюється на основі встановленої мети оцінки та умов майбутньої угоди.

На цьому етапі суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання має переконатися в тому, що він має щодо оцінюваного об'єкта достатній обсяг інформації. За потреби він може заявити замовнику оцінки про додаткове залучення до участі в її проведенні інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб'єктів підприємницької діяльності. Може відмовитися від проведення оцінки, якщо виникли обставини, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, зокрема будь-яких форм примусу.

Зацікавлені особи залучають експертів для виконання робіт з оцінки земельних ділянок під час їх продажу та укладання інших цивільно-правових угод у випадках, передбачених нормативними та законодавчими актами України. Підставою для проведення експертної грошової оцінки є договір між експертом та замовником.

Договором може бути передбачено проведення експертом оцінки конкретного об'єкта оцінки, ряду об'єктів оцінки або довгострокове обслуговування замовника за його заявами.

У передбачених законодавством випадках експертна грошова оцінка, зокрема повторна, може бути проведена експертом на підставі постанови (ухвали) суду, арбітражного суду, третейського суду, а також за рішенням уповноваженого органу.

Складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку передбачає узгодження між замовником оцінки і суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання питань щодо об'єкта та мети оцінки.

Завдання на оцінку має містити визначення об'єкта оцінки, мету оцінки, вид вартості та його визначення; дату оцінки; узгоджені джерела інформації та дату й умови її надання; обсяг і ступінь потрібного обстеження земельної ділянки та її поліпшень; перелік припущень та умов, що обмежують використання результатів оцінки, форму представлення результатів оцінки тощо.

Можлива форма договору наведена нижче.

ДОГОВІР _____

на проведення експертної оцінки земельної ділянки

“ ____ ” _____ 201_р . Місто _____

Ми, що нижче підписалися _____
(назва юридичної особи, яка проводить оцінку)

іменоване в подальшому «Виконавець», в особі _____

(посада, прізвище, ім'я та по батькові керівника)

діючого на підставі повноважень, наданих _____
(назва установчого документа)

з однієї сторони та _____,
(назва підприємства замовника)

в особі _____
(посада, прізвище та ініціали керівника підприємства)

який діє на підставі _____
(назва установчого документа)

іменований як «Замовник» з другої сторони, уклали цей договір про таке:

Предмет договору

Замовник доручає, а Виконавець в межах договірної ціни відповідно до проектно-кошторисної документації приймає на себе виконання експертної (визначення _____ на _____ з _____)

вид вартості дата оцінки мета оцінки

грошової оцінки земельної ділянки, яка розташована за адресою:

(повна адреса місця розташування земельної ділянки)

Вартість робіт

Загальна вартість робіт визначається кошторисною вартістю і затверджується цим договором, і становить _____грн.

(_____)

(сума прописом, у гривнях)

Договірна ціна є динамічною і може бути переглянута за таких умов:

- зміна обсягів і складу робіт;
- подорожчання, спричинене інфляційними процесами;
- прийняття нових законодавчих чи нормативних актів, що впливають на вартість робіт;
- суттєва відмінність фактичних умов виробництва від проектних, передбачити, які під час узгодження ціни Виконавець не міг.

Перегляд договірної ціни викладають в письмовій формі та підписують сторони у встановленому порядку.

Розрахунки і платежі

До початку робіт Замовник проводить передоплату в обсязі 50% кошторисної вартості.

За умови зростання інфляції змінюється залишок кошторисної вартості пропорційно до величини коефіцієнта інфляції.

За 100% попередньої оплати кошторисна вартість не переіндексовується.

Остаточний розрахунок між Виконавцем та Замовником проводиться згідно з Актом здавання-прийняття передбачених цим договором робіт не пізніше 25 банківських днів після дати його підписання.

Виконання робіт

Роботи, зазначені в цьому договорі, виконуються відповідно до чинних в Держкомземі України інструкцій, настанов, методичних рекомендацій.

До початку робіт Замовник надає такі матеріали (копії):

- свідоцтво про державну реєстрацію (перереєстрацію) підприємства;
- матеріали на земельну ділянку, які посвідчують право користування нею або матеріали попереднього вибору земельної ділянки;

- генеральний план забудови з технічними та фінансовими характеристиками;

- розпорядження про затвердження списку земельних ділянок, що підлягають продажу;

- рішення «Про надання дозволу на оформлення матеріалів продажу» (виконком, адміністрація);

- довідку підприємства, організації про: земельний податок (вказати річну суму податку); витрати на управління (зарплата основних працівників); експлуатаційні витрати (поточний ремонт будівель та споруд); витрати на пожежну сигналізацію, охорону об'єкта, санобробку; витрати на комунальні послуги (електропостачання, теплопостачання, газопостачання, водопостачання та каналізація); інші витрати; витрати на освоєння та забудову ділянки.

У процесі виконання робіт Виконавець залучає також інші матеріали і документи потрібні для проведення експертної оцінки земельної ділянки.

Терміни виконання робіт

Терміни виконання робіт, вказаних в п. 0 цього Договору, становлять _____ календарних днів.

Початком виконання робіт вважається дата поступлення авансових платежів на рахунок Виконавця за наявності наведених в п. 0 матеріалів (за браком цих матеріалів роботи не починатимуться).

Термін здачі виконаних робіт може бути продовжений у разі невиконання Замовником своїх зобов'язань.

У термін дії договору не входять терміни проходження державної земле-впорядної експертизи, затвердження та погодження матеріалів на оцінювану земельну ділянку.

Відповідальність та звільнення від неї

У разі затримки приймання виконаних робіт з вини Замовника він сплачує Виконавцю за кожен день затримки пеню в розмірі 0,05% від договірної ціни, але не більше 10% ціни Договору.

За порушення термінів розрахунків за виконані роботи відповідно до п. 0 цього Договору Замовник сплачує Виконавцю пеню в розмірі подвійної ставки НБУ від суми основного боргу за кожен день такого протермінування.

При затримці виконання та здачі робіт передбачених цим Договором Виконавець сплачує Замовнику пеню в розмірі 0,05% від договірної ціни робіт.

Виплата штрафних санкцій не звільняє сторони від виконання зобов'язань за Договором.

Усі майнові претензії Сторони вирішують шляхом переговорів. У випадку недосягнення згоди спірне питання може бути передане на розгляд Арбітражного суду у встановленому законодавством порядку.

Сторони звільнюються від матеріальної відповідальності на період дії форс-мажорних обставин, якщо такі будуть мати місце під час виконання зобов'язань за даним Договором.

У разі виникнення форс-мажорних обставин, сторона, для якої такі обставини наступили, зобов'язана повідомити про це іншу сторону протягом п'яти робочих днів з дня виникнення таких обставин.

Доказом форс-мажорних обставин є довідка, видана уповноваженим на те органом.

Суперечки, що можуть виникнути з цього договору, вирішуються в установленому чинним законодавством порядку.

Порядок здавання-приймання робіт

Замовник не має права до підписання Акта приймання виконаних робіт використовувати матеріали (звіт) експертної оцінки земельної ділянки.

Після завершення робіт Замовнику передаються такі матеріали:

- звіт про експертну оцінку земельної ділянки (1 примірник), який відповідає чинному законодавству (інструкція Держкомзему).

Інші умови договору

Цей Договір набуває чинності з дати надходження авансових платежів на рахунок Замовника і діє на період виконання сторонами своїх зобов'язань відповідно до цього Договору та чинних додатків до нього.

Цей договір складено в двох примірниках, що мають однакову юридичну силу.

Один примірник залишається у Виконавця, другий передається Замовнику.

Усі зміни та доповнення до цього Договору є чинними, якщо їх викладено в письмовій формі та підписано повноважними представниками сторін.

Юридичні адреси та реквізити сторін	
<p>Замовник:</p> <p>_____</p> <p>(назва підприємства замовника)</p> <p>_____</p> <p>(адреса)</p> <p>_____</p> <p>тел.: _____, факс: _____</p> <p>р/р _____</p> <p>_____</p> <p>(назва установи банку, відділення)</p> <p>МФО _____ код ЗКПО _____</p> <p><i>Керівник підприємства</i></p> <p>: _____</p> <p>(підпис) (ініціали, прізвище)</p> <p>М.П.</p>	<p>Виконавець:</p> <p>_____</p> <p>(назва підприємства виконавця)</p> <p>_____</p> <p>(адреса)</p> <p>_____</p> <p>тел.: _____, факс: _____</p> <p>р/р _____</p> <p>_____</p> <p>(назва установи банку, відділення)</p> <p>МФО _____ код ЗКПО _____</p> <p><i>Керівник підприємства</i></p> <p>: _____</p> <p>(підпис) (ініціали, прізвище)</p> <p>М.П.</p>

Договір на проведення оцінки укладають в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може бути особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник.

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

Істотними умовами договору на проведення оцінки є:

- зазначення об'єкта оцінки;
- 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.

Передбачені законодавством або за згодою сторін договору в ньому можуть бути зазначені інші істотні умови.

Розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначають за домовленістю сторін або у разі 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.

Проведення робіт організовує замовник. Він гарантує потрібні умови для отримання вихідної інформації і захист експерта від тиску з метою зміни результатів оцінки. Якщо такого запису немає, за наявності тиску, договір може бути розірвано експертом в односторонньому порядку. Якщо в процесі роботи експерта виникає потреба в проведенні аудиторської перевірки наданих документів, термін дії договору автоматично продовжується на термін проведення аудиторської перевірки.

Вартість робіт з експертної грошової оцінки визначається за домовленістю сторін і підтверджується кошторисом, зразок якого наведено нижче. Забороняється встановлювати вартість робіт залежно від оціночної вартості об'єкта оцінки.

Вартість отримання вихідних даних зумовлюється окремим пунктом договору.

Внесення в договір на проведення робіт з експертної грошової оцінки умов, що зв'язують факт або момент оплати роботи експерта з фактом або моментом продажу об'єкта оцінки чи інших майнових операцій з ним, забороняється.

Кінцеві розрахунки за проведену експертну грошову оцінку проводяться після підписання сторонами Акта виконаних робіт.

Збирання, оброблення та аналіз вихідних даних для проведення оцінки, мають бути спрямовані на одержання обґрунтованого висновку щодо вартості об'єкта оцінки.

Для цього використовують таку інформацію:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;
- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;
- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан і стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;
- інформацію про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

- дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісгосподарської продукції;

- проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;

- інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

А К Т	
про виконанні роботи	
згідно з договором №__ від “__” _____ 20__ р.	
“__” _____ 2001 р.	місто _____
Ми, що нижче підписалися, Виконавець	

(назва юридичної особи, яка проводить оцінку)	
в особі _____	_____
(посада, прізвище, ім'я та по батькові керівника)	
з однієї сторони та Замовник:	

(назва підприємства Замовника)	
в особі _____	_____ з другої сторони,
(посада керівника, прізвище та ініціали)	
склали цей акт про наступне:	
1. Виконавець вчасно виконав у повному обсязі роботи згідно з договором № _____ від “__” _____ 200__ р. з експертної грошової оцінки земельної ділянки, якою користується,	

(назва підприємства)	
що розташована за адресою _____	
(адреса місця розташування земельної ділянки)	

2. Звіт про експертну оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення відповідає усім вимогам Держкомзему України та чинному законодавству, містить всю інформацію про застосовані методи оцінки, обґрунтування найбільш ефективного використання земельної ділянки та її оцінку вартість.	
3. Як результат проведених робіт підготовлено звіти про експертну оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення – три примірники. Два примірники передають замовнику, третій залишається у виконавця.	
4. Роботи виконано в повному обсязі, зауважень і претензій немає.	
5. Вартість виконаних робіт становить _____ грн (_____)	

6. Цей акт є підставою для проведення взаємних кінцевих розрахунків і платежів між Виконавцем і Замовником.

Замовник:

Виконавець:

(назва підприємства Замовника)

(назва підприємства Виконавця)

Керівник ____ / _____ /

Керівник ____ / _____ /

М.П.

М.П.

Для аналізу та обґрунтування висновку оцінювач може отримувати дані, що виходять за рамки його фахової компетенції, які отримані від фахівців у відповідних галузях.

Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки ґрунтується на аналізі ринку нерухомості, що склався в районі розташування земельної ділянки, і передбачає встановлення можливих варіантів використання земельної ділянки, що оцінюється.

Можливі варіанти використання встановлюються, виходячи з фізичних характеристик земельної ділянки, дозволених видів використання, характеру та рівня поліпшень у районі розташування земельної ділянки

Вибір та обґрунтування методичних підходів здійснюється на підставі положення земельних ділянок за обраними варіантами використання на ринку нерухомості.

Для оцінки земельних ділянок, найефективніше використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу, застосовується методичний підхід, що базується на порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок.

Для оцінки земельних ділянок, найефективнішим використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або іншого використання, застосовують методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу.

Для поліпшених земельних ділянок застосовують методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Відповідно до становища об'єкта оцінки на ринку можна поєднувати методичні підходи.

Визначення вартості земельної ділянки передбачає використання за обраними методичними підходами одного чи декількох методів оцінки.

Використовуючи методичний підхід, що ґрунтується на порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок, слід застосовувати метод попарного порівняння або метод статистичного аналізу ринку. За цими методами вартість об'єктів оцінки визначається на рив-

ні цін раніше проданих подібних об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їх вартість.

Використовуючи методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, слід застосовувати інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти (метод зисків).

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

Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки (відмінного від оренди) власником або користувачем.

Зазначені методи використовують у разі як прямої, так і непрямої капіталізації очікуваних доходів.

Використовуючи методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення слід застосовувати економічний метод чи метод співвіднесення (перенесення).

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

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

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

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

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

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

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

Результати роботи з оцінки оформляють у вигляді письмового документа – звіту про оцінку, що містить висновок про вартість об'єкта оцінки, розкриває зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки земельних ділянок.

Звіт підписують оцінювачі, які безпосередньо проводили оцінку, і скріплюють печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

До звіту включають:

- назву об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце знаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди (для юридичних осіб);
- прізвище, ім'я та по-батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери (для фізичних осіб);
- мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;
- аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;
- визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;
- сертифікацію оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);
- висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними;

До звіту додають відповідні розрахунки.

Застосовуючи методичний підхід, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у звіті зазначають фактори, за якими проводять порівняння, та розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

Застосовуючи методичний підхід, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки, у звіті відображають:

- розрахунок річного доходу від ефективного використання земельної ділянки, з урахуванням обтяжень та обмежень;
- величина ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки.

Якщо застосовано методичний підхід, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у звіті відображається рівень цін продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, які склалися на ринку.

Термін чинності звіту становить один рік з дати оцінки.

Якщо відповідно до договору про оцінку передбачена або можлива публікація результатів оцінки (ознайомлення з ними третьої сторони), разом із звітом про оцінку суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання має подати завізований ним текст передбачуваної публікації.

Мінімальний обсяг інформації, що має містити публікація про результати оцінки, становить:

- найменування, кваліфікація і статус суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання;
- посилання на нормативно-правові акти, відповідно до яких виконана оцінка;
- дата оцінки;
- вид вартості;
- усі прийняті припущення та обмеження, що мали місце під час виконання оцінки.

Підготовлений звіт про експертну грошову оцінку земельних ділянок рецензують згідно із законодавством [14].

10.8. Шість функцій грошей

В практиці експертної оцінки земельних ділянок в умовах України застосовується дохідний метод та його різновиди. Суть цього методу полягає в тому, що вартість земельних ділянок визначають як поточну вартість доходів, які отримані за прогнозний період. Гроші мають різну теперішню і майбутню вартість.

Гривня, отримана завтра, вартує менше, ніж гривня, отримана сьогодні. Це зумовлено тим, що, по-перше, гроші згодом приносять дохід; а по-друге інфляційні процеси знецінюють гривню. Для визначення поточної вартості завтрашньої гривні слід провести відповідні розрахунки.

Нижче розглядаються шість функцій грошей, які часто використовують в практиці оцінки.

10.8.1. Основні поняття

Грошові суми. Під час оцінки вартості земельних ділянок, що приносять дохід, важливо визначити грошові суми, які будуть інвестовані в нього і отримані від цих інвестицій у процесі їх функціонування. Визначення розмірів цих грошових сум дозволяє дійти висновку про те, чи забезпечать ці інвестиції позитивну ставку прибутку, при якій надходження коштів перевищать їх відтік на покриття майбутніх витрат.

Час. Найдорожчий у світі – час. Його не можна повернути. Вкладений у справу капітал згодом приносить відсоток, який, в свою чергу, використовується для отримання ще більшого процента. Час вимірюється періодами або інтервалами, які становлять день, місяць, квартал, рік тощо.

Ризик. Під інвестиційним ризиком розуміють невизначеність в отриманні чистих прибутків від вкладених інвестицій.

Ставка прибутку. Ставка чистого прибутку від інвестицій – це відсоткове відношення чистого прибутку до вкладеного капіталу. Ставка прибутку передбачає оцінку сум очікуваного чистого прибутку і часу їх отримання. Ставка прибутку на інвестиції часто називають ставкою кінцевої віддачі. З різних варіантів інвестиційних проектів вибирають той, за яким ставка прибутку найбільша (якщо експерти керуються економічними критеріями). Якщо ставки прибутку двох проектів однакові, вибирають проект з меншим ризиком. Для вибору варіанта інвестування порівнюють ставки доходу і ризиків відповідних варіантів. Лише після аналізу цих порівнянь можна дійти висновку про вибір варіанта інвестування.

Чистий дохід. Чистий дохід визначають як суму чистого прибутку, отриманого після сплати податків та інших обов'язкових платежів і амортизаційних відрахувань.

Ануїтет (звичайний) – серія рівновеликих платежів, перший з яких здійснюють через один період, починаючи з певного моменту, тобто платіж здійснюють наприкінці періодів, що розглядаються.

Складний відсоток. Складний (кумулятивний) відсоток означає, що отриманий відсоток, установлений на депозит разом із пе-

рвинними інвестиціями, стає частиною основної суми. У наступний період часу він нарівні з первинним депозитом вже сам принесе відсоток. Простий відсоток не передбачає отримання прибутку з відсотка. Спеціальні таблиці шести функцій грошової одиниці допомагають експертам-оцінювачам вести розрахунки з використанням складних відсотків. Таблиці складаються з семи колонок, в яких вміщено значення, отримані, виходячи з шести функцій грошової одиниці.

Перша функція – накопичення суми грошової одиниці (колонка 2).

МВ – майбутня вартість грошової одиниці.

Друга функція накопичення грошової одиниці за період (колонка 3).

МВА – майбутня вартість одиничного ануїтету.

Третя функція чинник фонду відшкодування (колонка 4).

ФФ – фактор фондозаміщення.

Четверта функція поточна вартість грошової одиниці (колонка 5).

ТВ – теперішня вартість грошової одиниці.

П'ята функція поточна вартість ануїтету (колонка 6).

ТВА – теперішня вартість ануїтету.

Шоста функція внесок на амортизацію грошової одиниці (колонка 7).

ВА – внесок на амортизацію грошової одиниці.

Для використання таблиць потрібно:

1. Вибрати таблицю щорічного чи щомісячного нагромадження.
2. Знайти сторінку з відповідною ставкою відсотка.
3. Знайти колонку, що відповідає зумовленому фактору.
4. Знайти число років чи число періодів.
5. Перетинання стовпчика і ряду (періоди) дає фактор.
6. Помножити фактор на відповідну основну суму чи депозит.

10.8.2. Майбутня вартість грошової одиниці

При розрахунку ставки доходу на інвестиції як основного критерію у виборі інвестиційного проекту використовують ефект складного відсотка, тобто розрахунок і облік відсотка на отриманий відсоток.

Передбачається, що 100 грн депоновані на спеціальному рахунку і приносять щорічний дохід, який нагромаджується (табл. 10.3).

У перший рік 100 грн. принесуть 10 грн у вигляді відсотка (10% від 100 грн = 10 грн). Наприкінці року залишок коштів на спеціальному рахунку становитиме 110 грн (100 грн + 10 грн = 110 грн). Якщо далі вся сума в 110 грн протягом другого року знаходитиметься на депозиті, то до кінця другого року відсоток на неї становитиме вже

11 грн (10% від 110 грн = 11 грн). Якщо весь залишок залишатиметься на депозиті, то до кінця п'ятого року залишок становитиме вже 161,05 грн, що і показано в табл. 10.5. При простому відсотку в 10% щорічний дохід становитиме 10 грн. Через п'ять років накопичена сума становитиме 150 грн (100 грн +5·10 грн= 150 грн). Різниця від різних форм депозиту становила 11,05 грн.

Таблиця 10.3

**Дані за депозитом 100 грн за складного і простого відсотка
(ставка =10%)**

Рік	Депозит	Складний відсоток	Простий відсоток
0		100,00	100,00
1	Отриманий відсоток Залишок на кінець року	10,00 110,00	10,00 110,00
2	Отриманий відсоток Залишок на кінець року	11,00 121,00	10,00 120,00
3	Отриманий відсоток Залишок на кінець року	12,10 133,10	10,00 130,00
4	Отриманий відсоток Залишок на кінець року	13,31 146,41	10,00 140,00
5	Отриманий відсоток Залишок на кінець року	14,64 161,05	10,00 150,00

У зв'язку з тим, що функції складного відсотка часто використовують в розрахунках грошових потоків і в оцінці вартості, слід познайомитися зі спеціальними таблицями шести функцій грошової одиниці, що містять заздалегідь розраховані елементи (окремі множники) складного відсотка. Розрахунок складного відсотка в спеціальній таблиці (колонка 2) здійснюють за формулою:

$$MB = (1 + СП)^t, \quad (10.9)$$

де MB – депозитна сума після t періодів, якщо вкладена одна гривня;

СП – періодична ставка відсотка;

t – кількість періодів;

Для іншої величини депозитної суми розрахунок проводять за формулою:

$$MB = TB(1 + СП)^t, \quad (10.10)$$

де TB – теперішня вартість грошової одиниці.

Якщо інвестор знає з таблиці, скільки коштуватиме одна гривня через 10 років за щорічного накопичення в 10%, то він знатиме,

скільки до кінця 10 років коштуватиме і інвестована ним сума, наприклад в 5000 грн. Для цього вартість однієї гривні до кінця 10-літнього періоду, взята в спеціальній таблиці складного відсотка (колонка 2), множиться на 5000 грн (2,594 x 5000 = 12 970 грн).

У табл. 10.4 наведено витяг зі спеціальної таблиці складного відсотка за щорічного накопичення і ставки 10%.

Таблиця 10.4

**Таблиця складних відсотків шести функцій грошей
1 грн 10,00%**

Роки	Майбутня вартість грошової одиниці, МВ	Майбутня вартість одичного ануїтету, МВА	Фактор фондозаміщення, ФФ	Теперішня вартість грошової одиниці, ТВ	Теперішня вартість ануїтету, ТВА	Внесок на амортизацію, ВА
1	2	3	4	5	6	7
1	1.100000	1,000000	1,0000000	0,909091	0,90909	1.1000000
2	1,210000	2,100000	0,4761905	0,826446	1,73554	0,5761905
3	1,331000	3,310000	0,3021148	0,751315	2,48685	0,4021148
4	1,464100	4,641000	0,2154708	0,683013	3,16987	0,3154708
5	1,610510	6,105100	0,1637975	0,620921	3,79079	0,2637975
6	1,771561	7,7156100	0,1296074	0,564474	4,35326	0,2296074
7	1,948717	9,487171	0,1054055	0,513158	4,86842	0,2054055
8	2,143583	11,4435888	0,0874440	0,466507	5,33493	0,187440
9	2,357948	13,579477	0,0736405	0,424098	5,75902	0,1736405
10	2,593742	15,937425	0,0627454	0,385543	6,14457	0,1627454
11	2,853117	18,531167	0,0539631	0,350494	6,49506	0,1539631
12	3,138428	21,384284	0,0467633	0,318631	6,81369	0,1467633
13	3,452271	24,522712	0,0407785	0,289664	7,10336	0,1407785
14	3,797498	27,974983	0,0357462	0,263331	7,36669	0,1357462
15	4,1772487	31,772482	0,0314738	0,239392	7,60608	0,1314738
16	4,594973	35,949730	0,0278166	0,217629	7,822371	0,1278166
17	5,054470	40,544703	0,0246641	0,197845	8,02155	0,1246641
18	5,559917	45,599173	0,0219302	0,179859	8,20141	0,1219302
19	6,115909	51,159090	0,0195464	0,163508	8,036492	0,1195469
20	6,727500	57,274999	0,014596	0,148644	8,51356	0,1174596

Накопичення коштів може відбуватися частіше, ніж рік: щодня, щомісяця, щоквартально або кожне півріччя. За частого накопичення коштів ефективна ставка відсотка знижується. Розрахунок проводиться за основною формулою $MV = (1 + СП)^t$ з певним її коригуванням, кількість років (t), протягом яких відбувається накопичення, множиться на частоту накопичення протягом року (якщо накопичення здійснюється один раз на квартал, то на 4, якщо раз в місяць, то на 12), а номінальна річна ставка відсотка ділиться на частоту накопичення.

Десятивідсоткова та номінальна річна ставка за щоквартально-го накопичення означає, що щорічно один раз на квартал нараховуються 2,5%. Якщо накопичення відбувається щомісяця, то щомісячний відсоток, що нараховується, становитиме 0,833 ($10:12=0,833$).

10.8.3. Поточна вартість грошової одиниці

Друга (зворотна) функція складного відсотка: поточна вартість грошової одиниці (теперішня вартість грошової одиниці, колонка 5).

Поточна вартість грошової одиниці (вартість реверсії, P) – це величина, зворотна накопиченій сумі одиниці.

$$TB = \frac{P}{(1 + СП)^t} \quad (10.11)$$

Якщо $P = 1$ грн, то:

$$TB = \frac{1}{(1 + СП)^t} \quad (10.12)$$

де P – вартість реверсії;

СП – періодична ставка процента;

t – кількість періодів.

TB – поточна вартість грошової суми це, яка буде отримана в майбутньому.

Коефіцієнт поточної вартості грошової одиниці використовують для оцінки поточної вартості відомого (або того, що прогнозується) одноразового надходження коштів з урахуванням заданого відсотка (з урахуванням ставки дисконту).

Завтрашня грошова одиниця вартує менше, ніж вона вартує сьогодні, а наскільки – залежить, по-перше, від розриву у часі між відтоком і надходженням коштів, по-друге, від ставки відсотка (ставки дисконту).

Якщо ставка дисконту дорівнює 10 пунктам, то 100 грн, які ми отримаємо через рік, мають поточну вартість в 90,91 грн. Для перевірки проведемо зворотну процедуру. Якщо сьогодні інвестор має в своєму розпорядженні грошову суму в 90,91 грн і може отримати протягом року 10%, то дохід, отриманий за рахунок відсотків, становитиме 9,09 грн. У цьому випадку через рік залишок збільшиться до 100 грн ($90,91 + 9,09 = 100$).

Зв'язок проведених розрахунків з оцінкою вартості полягає в такому. Допустимо, інвестору потрібно визначити, скільки треба заплатити сьогодні за оцінюваний об'єкт, щоб отримати від нього дохід в 10% річних, а через два роки його продати, наприклад, за 10 млн грн. Якщо інвестор має намір отримати 10% на вкладений капітал, то сума, яку він може запропонувати за об'єкт сьогодні, становить 8,264 млн грн.

Часте використання в практичних розрахунках коефіцієнта поточної вартості одиниці зумовило розробку спеціальних таблиць, за допомогою яких можна швидко знайти потрібний коефіцієнт поточної вартості одиниці. У спеціальній таблиці складного відсотка це зазвичай колонка 5 (табл. 10.4).

У разі частішого дисконтування, ніж один рік, номінальна (річна) ставка дисконту ділиться на частоту інтервалів, а кількість періодів в році множиться на кількість років. Кількість періодів в році приймається рівною або 4, або 12, якщо інтервалом є відповідно квартал або місяць.

10.8.4. Поточна вартість одиничного ануїтету

Теперішню вартість одиничного ануїтету (ТВА) визначають за формулою:

$$TBA = \sum_{t=1}^i \frac{A}{(1+CI)^t} = \frac{1 - \frac{1}{(1+CI)^i}}{CI} \quad (10.13)$$

Ця ситуація може виникнути, якщо власник здає об'єкт в оренду і хоче отримувати щорічну орендну плату в 100 тис. грн. протягом наступних 4 років. За 10% ставки дисконту поточна вартість першого орендного платежу в 100 тис. грн через рік дорівнює 90,91 тис. грн (100 тис. грн $0,9091 = 90,91$ тис. грн), другого орендного платежу – 82,64 тис. грн (100 тис. грн $0,8264 = 82,64$ тис. грн), третього орендного платежу – 75,13 тис. грн, четвертого – 63,30 тис. грн. Таким чином, поточна вартість орендних платежів в 100 тис. грн протягом подальших чотирьох років за 10% ставці дисконту становить 316,98 тис. грн.

Для практичного використання звичайного ануїтету розроблено спеціальні таблиці (колонка 5 в таблицях складного відсотка). Феномен звичайного ануїтету називають також чинником Інвуда за ім'ям американського вченого Вільяма Інвуда (1771-1843), що відкрив цей феномен.

Для побудови таблиці звичайного ануїтету слід скласти дані поточної вартості одиниці за відповідну кількість років. Якщо періодичні платежі поступають частіше, ніж один раз на рік, номінальну (річну) ставку відсотка слід розділити на кількість періодів у році. Загальна кількість періодів дорівнює кількості років, помноженої на кількість періодів в році.

Авансовий ануїтет

Якщо власник домовляється з орендарем про те, що він (орендар) здійснюватиме рівномірні авансові платежі за такою схемою:

перший платіж негайно після підписання контракту, а подальші рівні платежі – через певний період, то такі платежі називають авансовим ануїтетом.

За авансового ануїтету перший платіж не дисконтується, оскільки він вноситься відразу, подальші надходження дисконтуються: другий платіж дисконтується з використанням чинника поточної вартості одиниці для першого інтервалу, який можна взяти з спеціальних таблиць складного відсотка (колонка 5). Для перетворення звичайного ануїтету в авансовий слід до чинника звичайного ануїтету, укороченого на один період, додати одиницю. У разі додавання одиниці враховується перше надходження, яке здійснюється відразу після підписання контракту. Таким чином, у разі скорочення грошового потоку на один період до уваги беруть поточну вартість інших платежів.



Приклад. Орендна плата за користування майном підприємства становить 100 тис. грн і виплачується за контрактом протягом чотирьох років до початку кожного року. Поточна вартість авансового ануїтету за ставки дисконту в 10% становить 348,68 тис. грн і розподіляється таким чином: поточна вартість першого платежу 100 тис. грн, другого – 90,91 тис. грн, третього – 82,64 тис. грн, четвертого – 75,13 тис. грн.

Використання двох чинників складного відсотка: поточної вартості одиниці і поточної вартості звичайного ануїтету

Доход від володіння об'єктом може бути отриманий: 1) у вигляді грошового потоку від орендних платежів за орендоване майно або від прибутку; 2) у вигляді одноразового виторгу від продажу об'єкта. Для оцінки цих видів прибутків використовують два різних чинники складного відсотка: для грошового потоку використовується чинник поточної вартості ануїтету (колонка 6 спеціальної таблиці складних відсотків); для одноразового прибутку від продажу чинник поточної вартості одиниці (колонка 5).



Приклад. Протягом 25 років наприкінці кожного року підприємство приносить власнику дохід 65 тис. грн. Власник вирішив продати підприємство за 500 тис. грн. Ставка дисконту становить 12%. Для оцінки теперішньої вартості прибутків підприємства у спеціальній таблиці складного відсотка (колонка 6) визначаємо поточну вартість ануїтету. Вона становить за ставки дисконту 12% і тривалості 25 років 7,8431. Перемноживши щорічний дохід у 65 тис. грн на поточну вартість ануїтету 7,8431, визначи-

мо поточну вартість потоку прибутку за 25 років функціонування підприємства. Вона становитиме 509 804 грн. Для оцінки поточної вартості прибутку від продажу підприємства через 25 років використовуємо чинник поточної вартості одиниці (колонка 5 спеціальної таблиці). Він рівний 0,0588. Перемноживши отриманий дохід від продажу підприємства (500 тис. грн) на чинник поточної вартості одиниці (0,0588), отримуємо поточну вартість прибутку від продажу підприємства (29,411 тис. грн). Тоді загальна поточна вартість активів підприємства оцінюється в 539,215 тис. грн (509,804 + 29,411). В цьому прикладі використані два чинники складного відсотка: поточної вартості одиниці і поточної вартості звичайного анuitету.

Використання різних ставок дисконту доходів

Можлива ситуація, коли дохід від продажу може бути більшим або меншим, ніж 500 тис. грн, тобто має місце невизначеність (див. попередній приклад). Цю невизначеність можна врахувати, використовуючи для оцінки прибутку від продажу ставку дисконту не 12%, як для доходу від прибутку, а, наприклад 15%. У цьому випадку оціночна поточна вартість становитиме:

$$\begin{aligned} 65 \text{ тис. грн.} \cdot 7,8431 &= 509802 \text{ грн,} \\ 500 \text{ тис. грн.} \cdot 0,0304 &= 15200 \text{ грн,} \\ \text{що разом становитиме} &52500 \text{ грн.} \end{aligned}$$

Потоки доходів, що знижуються, та підвищуються

Прибутку може надходити нерівномірно: грошовий потік може збільшуватися або зменшуватися. Наприклад, за роками прогнозного періоду щорічна орендна плата у зв'язку з інфляцією може бути збільшена. Але орендна плата може бути і зменшена внаслідок зносу.

Оцінка грошових потоків, що змінюються з використанням складного відсотка може бути проведена різними шляхами.



Приклад. Допустимо, що орендна плата за об'єкт, що орендується, виплачується наприкінці кожного року за такою схемою:

роки 1 – 5 60 000 грн
роки 6 – 25 70 000 грн

Для оцінки грошового потоку від оренди використовують грошову ставку дисконту в 12%. Перепродаж не передбачено. У цьому випадку можливі три варіанти оцінки грошового потоку.

Перший варіант

Оцінюється 25-річний потік щорічного доходу в 70000 грн, а потім віднімається поточна вартість щорічного прибутку в 10000 грн, що отримується протягом перших п'яти років.

$$70000 \cdot 7,843 = 549\,020 \text{ грн,}$$

$$10000 \cdot 3,605 = 36\,050 \text{ грн.}$$

Поточна вартість прибутку $549020 - 36050 = 512\,970$ грн.

Другий варіант

Оцінюється 25-річний потік щорічного прибутку в 60000 грн, потім додається поточна вартість щорічного прибутку в 10000 грн, що одержується протягом останніх 20 років.

$$60000 \cdot 7,843 = 470\,580,$$

$$10000 \cdot 7,469 \cdot 0,5674 = 42\,381.$$

Поточна вартість прибутку $470580 + 42381 = 512\,961$.

У цьому випадку десятитисячний дохід оцінюється як поточна вартість анuitету за 20 років (7,469), а потім як поточна вартість одиниці за п'ять перших років (0,5674).

Третій варіант

Оцінюється 25-річний потік щорічного прибутку в 60000 грн і додається поточна вартість щорічного прибутку в 10000 грн, отриманого між п'ятим і двадцять п'ятим роками.

$$60\,000 \cdot 7,843 = 470\,580,$$

$$10\,000 \cdot (7,843 - 3,605) = 42\,380.$$

Поточна вартість прибутку $470580 + 42380 = 512\,961$

Різниця в результатах поточної вартості прибутку зумовлена округленням чисел.

10.8.5. Внесок на амортизацію грошової одиниці

Внесок на амортизацію грошової одиниці – це регулярний періодичний платіж в погашення кредиту, що приносить відсотковий дохід. Це величина, зворотна поточній вартості анuitету.

Амортизація в цьому випадку – це погашення (відшкодування, ліквідація) боргу протягом певного часу. Внесок на амортизацію кредиту математично визначають як відношення одного платежу до первинної основної суми кредиту. Внесок на амортизацію одиниці рівний обов'язковому періодичному платежу за кредитом, що включає відсоток і виплату частини основної суми. Це дозволяє погасити кредит і відсотки по ньому протягом встановленого терміну.

Як показано вище, одна гривня, очікувана до отримання наприкінці кожного року протягом чотирьох років, має за 10% річної ставки поточну вартість 3,1698. Перша гривня коштуватиме 0,90909 грн, друга – 0,8264 грн, третя – 0,7513 грн, четверта – 0,6830 грн. Сума за чотири роки становитиме 3,1698 грн (0,90909 + 0,8264 + 0,7513 + 0,6830 = 3,1698). Це поточна вартість анuitету.

Розмір внеску на амортизацію одиниці дорівнює зворотному показнику поточної вартості анuitету, тобто внесок на амортизацію однієї гривні становить величину, зворотну 3,1698 грн. За кредиту в 3,1698 грн під 10% річних щорічний платіж на його погашення протягом чотирьох років дорівнює одній гривні.

Математичне відношення одного платежу до первинної основної суми кредиту, тобто внесок на амортизацію кредиту, становить:

$$1: 3,1698 = 0,315477.$$

Ця величина показує розмір періодичного платежу для погашення боргу за кредитом 3,1698 грн. Отже, щоб повністю погасити борг його первинну суму і ту, що нараховують на залишок 10% річних за кожну гривню кредиту по закінченні кожного року протягом чотирьох років слід виплачувати 0,315477 грн.

Що вища відсоткова ставка або коротше амортизаційний період, то вище має бути обов'язковий періодичний внесок. І, навпаки, що нижча ставка відсотка і/або тривалий період виплати кредиту, то нижчий розмір регулярного внеску.

Кожний внесок на амортизацію одиниці поєднує відсоток і виплату частини первинної основної суми кредиту.

Практичне використання чинника внеску на амортизацію одиниці зумовило розробку спеціальних таблиць (колонка 7), які містять значення цього чинника з розрахунку на одну гривню кредиту або 100 грн тощо. Для складання таблиць використовують формулу, зворотну формулі поточної вартості анuitету:

$$VA = \frac{I}{TVA} = \frac{I}{\sum_t \frac{I}{(1+СП)^t}} = \frac{СП}{I - \frac{I}{(1+СП)^t}}, \quad (10.14)$$

де, VA – внесок на амортизацію;

TVA – теперішня вартість анuitету;

СП – періодична ставка відсотка;

t – кількість періодів.

Якщо умови видачі кредитів передбачають щомісячне або щоквартальне погашення заборгованості, то номінальна ставка річного відсотка ділиться на частоту нарахування відсотка (відповідно на 12 або 4), а щоб визначити загальну кількість періодів, кількість

періодів протягом року множитья на загальну кількість років.

Як було показано, з часом сума за відсотками, що виплачуютья, меншає, оскільки меншає залишок (відсоток нарахування на залишок), а сума основних виплат зростає.

10.8.6. Майбутня вартість одиничного ануїтету

Чинник накопичення одиниці дозволяє відповісти на запитання про те, якою після закінчення усього встановленого терміну буде вартість серії рівних внесків, депонованих наприкінці кожного з періодичних інтервалів. Якщо ми вкладаємо протягом трьох років одну гривню, то за ставки 10% річних долар, депонований наприкінці першого року, приносить відсоток протягом подальших двох років; долар, депонований наприкінці другого року, приносить відсоток протягом наступного одного року; долар, депонований наприкінці третього року, не принесе відсотків зовсім.



Приклад. Підприємець хоче нагромадити певну суму для купівлі нерухомості, яка коштує 4,641 грн.

Він кожний рік (наприкінці року) відкладає на депозит по одній гривні, яка приносить 10% річний дохід. До кінця четвертого року він накопичить потрібну суму (4,641 грн) і купує нерухомість. Процедура накопичення грошової суми для купівлі наведено в табл. 10.5.

Таблиця 10.5

Накопичення одиниці за період (Період 4, ставка 10%, періодичний внесок 1 грн)

Процедура накопичення	Сума
Первинний депозит на кінець	1,00
Відсоток за перший період	0,00
Залишок на кінець першого періоду	1,00
Відсоток на кінець другого періоду	0,10
Депозит на кінець другого періоду	1,00
Залишок на кінець другого періоду	2,10
Відсоток на кінець третього періоду	0,21
Депозит на кінець третього періоду	1,00
Залишок на кінець третього періоду	3,31
Відсоток на кінець четвертого періоду	0,331
Депозит на кінець четвертого періоду	1,000
Залишок на кінець четвертого періоду	4,641

Розрахунок спеціальних таблиць накопичення одиниці за період (t) здійснюють за формулою:

$$MBA = (1 + СП)^{t-1} + (1 + СП)^{t-2} + \dots + (1 + СП)^1 = \frac{(1 + СП)^t - 1}{СП}, \quad (10.15)$$

де, MBA – майбутня вартість одиничного анuitету;
 СП – періодична ставка процента;
 t – кількість періодів.

Результати розрахунків вміщують зазвичай в колонку 3 табл. 10.4 складного відсотка.

10.8.7. Чинник фонду відшкодування

Чинник фонду відшкодування показує суму, яку треба депонувати наприкінці кожного періоду (періодичний депозит), щоб через задану кількість періодів залишок на рахунку становив одну гривню. При цьому враховується відсоток, отриманий за депозитами.



Приклад. Для отримання однієї гривні через чотири роки за нульового відсотка слід депонувати наприкінці кожного року по 25 копійок. Якщо ставка відсотка становитиме 10%, то по закінченні кожного року слід депонувати всього 21,5471 копійку. Різниця між однією гривнею і сумою чотирьох внесків ($4 \cdot 1,5471 = 86,1884$ копійок), дорівнює 13,8116 копійок (100 копійок – 86,1884 копійок), становить відсоток, що одержують за внесками.



Приклад. Допустимо, що підприємцеві потрібно за чотири роки накопичити 4,641 тис. грн для купівлі нерухомості. Які суми грошей йому потрібно відкладати кожний рік за 10% річних, щоб через чотири роки купити нерухомість вартістю 4,641 тис. грн?

Відповідь: щорічний внесок має становити одну гривню.
 ($0,215471 \cdot 4,641 = 1$ тис. грн).

У спеціальній таблиці складного відсотка чинник фонду відшкодування знаходиться зазвичай в четвертій колонці. Чинник фонду відшкодування показує суму, яку слід депонувати в кожний період, щоб після закінчення заданої кількості періодів залишок досяг однієї гривні. Ця величина є зворотною чиннику накопичення однієї за період (колонка 3).

Чинник фонду відшкодування дорівнює частині від внеску на амортизацію однієї гривні, який в свою чергу становлять два доданки: перший – ставка відсотка, другий – чинник фонду відшкодування або повернення інвестованої суми.

Чинник фонду відшкодування, розрахований за того самого відсотка, що і ставка за кредитом, є нормою погашення основної суми кредиту.



Приклад. Чинник внеску на амортизацію кредиту в одну гривню за 10% ставки протягом чотирьох років становить 0,315471. З цієї суми 0,10 припадає на 10% ставку (0,10) і 0,215471 чинник фонду відшкодування за 10% ставки.

Якщо відсоток за кредитом має нараховуватися щорічно, а в фонд відшкодування кожний рік вносять 0,215471 грн, які приносять 10%, то через чотири роки в фонді буде накопичена сума, достатня для погашення однієї гривні кредиту. Для відшкодування також побудовано спеціальні таблиці (колонка 4). Число на перетині рядка періодів і відповідної колонки 4 показує, якими мають бути рівновеликі періодичні платежі за вибраної ставки відсотка, щоб по закінченні всього терміну (заданої кількості періодів) на рахунку була сума, яка дорівнює одній гривні.

Під час розрахунку таблиць використовують формулу:

$$\Phi\Phi = \frac{1}{MBA} = \frac{1}{(1+СП)^{t-1} + (1+СП)^{t-2} + \dots + (1+СП)^1} = \frac{СП}{(1+СП)^t - 1}, \quad (10.16)$$

де, $\Phi\Phi$ – фактор фондозаміщення;

СП – періодична ставка відсотка;

MBA – майбутня вартість одиничного ануїтету;

t – кількість періодів.

Кошти в фонд відшкодування можуть вноситися частіше, ніж раз на рік. У зв'язку з цим частіше можуть нараховуватися відсотки (або щомісячні, або щоквартальні, або раз на півроку). У такому випадку річна ставка відсотка ділиться на кількість періодів в році, а загальну кількість періодів знаходять множенням кількості років на кількість періодів у році.

10.8.8. Взаємозв'язки між функціями складного відсотка

Всі шість функцій складного відсотка будуються з використанням загальної базової формули складного відсотка $(1 + i)^t$, що характеризує накопичену суму одиниці. Всі п'ять функцій складного відсотка є похідними від першої (прямої) функції складного відсотка накопиченої функції одиниці (майбутньої вартості одиниці). Кожна з функцій передбачає, що гроші, поставлені на депозит, доки знаходяться на ньому, приносять відсоток. В основу кожного чинника покладено ефект складного відсотка, за якого отриманий відсоток переводиться в основну суму.

У табл. 10.6 наведено всі шість функцій складного відсотка. Важливим співвідношенням функцій складного відсотка є наступне: сума чинника фонду відшкодування (колонка 4) і періодичного від-

сотка рівна внеску на амортизацію одної гривні. Це співвідношення показує, що внесок на амортизацію одиниці є сумою двох елементів, на чому наголошувалося вище. Один елемент – відсоток (дохід на інвестиції), другий – відшкодування капітальних вкладень (повернення інвестиційних коштів). Розраховуючи платежі за кредитом на основі внеску на амортизацію одної гривні, позичальник виплачує протягом терміну погашення кредиту основну суму кредиту плюс відсоток. Якщо виплачується лише відсоток, то позичальник на окремому рахунку акумулює основну суму, виходячи із значень чинника відшкодування. Враховуючи, що фонд відшкодування приносить відсоток за тією самою ставкою, що і кредит, по закінченні терміну кредиту залишок фонду відшкодування використовується для погашення залишку заборгованості за основною сумою кредиту. Отже, внесок на амортизацію (колонка 7) завжди перевищує періодичну ставку відсотка незалежно від терміну кредиту.

Таблиця 10.6

Функція складного відсотка

Прямі функції	Зворотні функції
Майбутня вартість грошової одиниці (колонка 2, табл. 2.4) – МВ	2.Теперішня вартість грошової одиниці (колонка 5, табл. 2.4) – ТВ
3.Теперішня вартість ануїтету (колонка 6, табл. 2.4) – ТВА	4. Внесок на амортизацію (колонка 7, табл. 2.4) – ВА
5.Майбутня вартість одиничного ануїтету (колонка 3, табл. 2.4) – МВА	6. Фактор фондозаміщення (колонка 4, табл. 2.4) – ФФ

10.9. Процедура підготовки та перепідготовки кадрів

Закон України «Про оцінку земель» визначає, що суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
- юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які отримали ліцензії на виконання земельно-оціночних робіт у встановленому законом порядку;
- фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошо-

вої оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання земельно-оціночних робіт у встановленому законом порядку;

- юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їхньої організаційно-правової форми та форми власності, які в установленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Відповідно до цього закону оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» та Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок не може бути особа, яка має судимість за корисливі злочини, якщо цю судимість не погашено і не знято в установленому законом порядку.

Розробниками технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок є юридичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок проводять навчальні заклади, які уклали угоди про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок з центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів має сприяти створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Фізичні особи, які пройшли навчання за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок та стажування протягом одного року у складі суб'єкта оціночної діяльності, разом з оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок, отримали його позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит, отримують кваліфікаційне свідоцтво.

Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва ухвалює експертна комісія. Склад цієї комісії формується з представників органів виконавчої влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок і які мають відповідний рівень підготовки з цих питань, та представників, делегованих саморегульованими організаці-

ями оцінювачів у сфері оцінки землі, і затверджується центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів веде Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які отримали кваліфікаційне свідоцтво.

Порядок ведення такого реєстру встановлює Кабінет Міністрів України.

Оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані не рідше одного разу на два роки підвищувати кваліфікацію за відповідною програмою. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Рішення про позбавлення оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок кваліфікаційного свідоцтва (його анулювання) ухвалює екзаменаційна комісія за письмовим поданням заінтересованих осіб з таких підстав: неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно-правових актів з оцінки земель; рішення суду за фактами непрофесійної оцінки земельних ділянок, яка проведена оцінювачем; наявності в оцінювача судимості за корисливі злочини, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку; з'ясування факту неправомірної видачі кваліфікаційного свідоцтва; з'ясування факту порушення оцінювачем обмежень, установлених законом.

Про ухвалення екзаменаційною комісією рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів повідомляє оцінювача письмово у двотижневий строк після надходження протоколу засідання екзаменаційної комісії. Таке рішення може бути оскаржено в судовому порядку.

На виконання вимог статті 8 Закону України «Про оцінку земель» Державне агентство земельних ресурсів України затвердило Положення про співробітництво з навчальними закладами стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Відповідно до нього професійну підготовку оцінювачів здійснюють навчальні заклади, які мають відповідні ліцензії Міністерства освіти і науки України.

Угода укладається між Держземагентством і навчальним закладом на строк дії відповідної ліцензії Міністерства освіти і науки України. Продовження терміну дії угоди здійснюється у порядку, встановленому для її укладання. Держземагентство веде реєстр навчальних закладів, з якими укладено угоду про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів, та оприлюднює його через засоби масової інформації.

Держземагентство сприяє створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів.

Для цього навчальні заклади використовують єдині навчальні програми базової підготовки та підвищення кваліфікації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Навчальний заклад проводить підвищення кваліфікації у разі здійснення базової підготовки оцінювачів, про що може бути зазначено в угоді про співробітництво. При цьому підвищення кваліфікації може відбуватися:

- за загальними програмами підвищення кваліфікації;
- за програмами, що містять тренінги та практичні заняття;
- за спеціальними тематичними програмами.

У разі підвищення кваліфікації за програмами, що містять тренінги і практичні заняття, а також за спеціальними тематичними програмами загальна кількість годин навчальних програм не має бути меншою, ніж це визначено загальними вимогами до єдиних програм підвищення кваліфікації.

Навчальний заклад забезпечує належну якість викладання навчального матеріалу та забезпечує фізичних осіб, що проходять професійну підготовку, навчально-методичною літературою.

На підставі рішення екзаменаційної комісії навчальний заклад у 15-денний термін забезпечує підготовку кваліфікаційних свідочств для оцінювачів, які успішно склали кваліфікаційний іспит, за формою, затвердженою Держземагентством, та передачу їх до цього агентства для підписання.

Для укладання угоди про співробітництво стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок навчальний заклад подає до Держземагентства такі документи:

- відомості щодо рівня кваліфікації, посад та вчених звань і наукових ступенів викладачів, які залучаються до навчального процесу;
- заяву навчального закладу;
- копію засновницьких документів;
- копію відповідної ліцензії Міністерства освіти і науки України;
- проект угоди про співробітництво стосовно професійної підготовки оцінювачів.

Усі вищезазначені документи мають бути підписані керівником та завірені печаткою навчального закладу.

Держземагентство перевіряє документи, подані навчальним закладом, у термін, що не перевищує 14 календарних днів від дати їх надходження, та ухвалює рішення про укладання угоди.

Для встановлення порядку стажування фізичних осіб, які навчались за програмою базової підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, розроблено «Порядок стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок».

Стажування фізичної особи, яка отримала свідоцтво про те, що вона пройшла навчання за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок, організовує навчальний заклад, у якому вона навчалась за програмою базової підготовки. Термін стажування – один рік.

Стажування оцінювача-стажиста проходить у складі суб'єкта оціночної діяльності незалежно від його організаційно-правової форми та форми власності, який отримав ліцензію на виконання земельно-оціночних робіт у встановленому законом порядку (далі – база стажування) і має у складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок з досвідом практичної діяльності не менше двох років.

Стажування оцінювача-стажиста організовується у місячний термін від дати видачі йому свідоцтва про проходження навчання за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Оцінювач-стажист має право самостійно визначати базу стажування, про що письмово повідомляє навчальний заклад. До письмового повідомлення оцінювача-стажиста додається відповідна письмова згода суб'єкта оціночної діяльності.

Для забезпечення стажування навчальний заклад укладає відповідні договори із суб'єктами оціночної діяльності, на базі яких здійснюватиметься стажування.

Керівником стажування має бути оцінювач із досвідом практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок не менше двох років, який працює у складі суб'єкта оціночної діяльності. Оцінювач може бути керівником стажування не більше, ніж у п'яти оцінювачів-стажистів одночасно.

Керівник стажування та оцінювач-стажист самостійно визначають програму стажування, яка має передбачати:

- участь оцінювача-стажиста у складанні не менше ніж п'яти звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- закріплення знань положень нормативно-правових актів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- закріплення теоретичних знань, набутих протягом навчання;
- напрацювання практичних навичок із застосуванням методичних підходів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Контроль за проходженням оцінювачем-стажистом стажування здійснює навчальний заклад.

Навчальний заклад надає Держземагентству інформацію про місце та терміни стажування оцінювачів-стажистів. Протягом десяти днів з дати визначення бази стажування та керівників стажування оцінювачів-стажистів він надає довідку Держземагентству про організацію їх стажування. У довідці зазначають прізвища, ім'я та по батькові оцінювачів-стажистів, прізвища, ім'я та по батькові керівників стажування з указівкою їх кваліфікаційних свідоцтв (серія, номер, ким і коли видано), а також реквізити бази стажування.

Оцінювач-стажист складає календарний план стажування із зазначенням етапів стажування та термінів їх виконання. Цей документ також містить позначки про виконання програми стажування та оцінку керівника стажування рівня засвоєння знань і практичних навичок.

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок, у складанні яких брав участь оцінювач-стажист під час стажування, підписують керівник стажування, інші оцінювачі, які проводили експертну грошову оцінку земельних ділянок разом з оцінювачем-стажистом.

Керівник стажування після завершення терміну стажування надає оцінювачу-стажисту рекомендацію, яка може бути позитивною або негативною.

Позитивна рекомендація містить позитивний висновок керівника стажування щодо можливості самостійного здійснення оцінювачем-стажистом практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Негативна рекомендація містить висновок про неможливість самостійного здійснення практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок оцінювачем-стажистом. Негативна рекомендація має містити конкретні зауваження до рівня теоретичних знань та практичних навичок оцінювача-стажиста, виконання ним програми стажування.

Рекомендація має містити таку інформацію:

- прізвище, ім'я та по батькові оцінювача-стажиста;
- назву та місцезнаходження бази стажування;
- стислу характеристику рівня засвоєння теоретичних знань та практичних навичок оцінювачем-стажистом, а також зауваження, які виникли під час стажування;
- висновок щодо можливості (або неможливості) самостійного здійснення оцінювачем-стажистом практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Рекомендацію підписує керівник стажування, підпис скріплюється печаткою суб'єкта оціночної діяльності і подається разом з календарним планом, копією звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок або навчальним звітом, переліком звітів, у складанні яких брав участь оцінювач-стажист до навчального закладу.

У разі отримання негативної рекомендації керівника стажування оцінювач-стажист до складання кваліфікаційного іспиту не допускається. За письмовою заявою оцінювача-стажиста навчальний заклад має право продовжити стажування.

Зміна бази стажування та (або) керівника стажування може відбуватися за таких підстав:

- ліквідації або реорганізації суб'єкта оціночної діяльності;
- письмової відмови суб'єкта оціночної діяльності;
- письмової відмови керівника стажування;
- виникнення обставин непереборної сили на строк понад один місяць, що унеможливають виконання всіх вимог, що висуваються для організації стажування;
- звільнення керівника стажування.

Про наявність підстав для зміни бази стажування та (або) керівника стажування оцінювач-стажист письмово повідомляє навчальний заклад та надає документ, що є підставою для зміни бази стажування (керівника стажування).

Навчальний заклад зобов'язаний протягом двадцяти днів організувати стажування оцінювача-стажиста на іншій базі стажування (в іншого керівника стажування), зокрема з урахуванням пропозицій оцінювача-стажиста.

У разі зміни керівника стажування без зміни бази стажування подовження терміну стажування не відбувається.

Держземагентство та навчальні заклади сприяють вирішенню спірних питань з організації стажування оцінювачів-стажистів.

Склад екзаменаційної комісії затверджує Державне агентство земельних ресурсів України. Комісія формується з його представників, представників інших органів виконавчої влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики стосовно оцінки землі, які мають відповідний рівень підготовки з питань оцінки землі, та представників, делегованих саморегульованими організаціями оцінювачів. Головою екзаменаційної комісії є Голова Держземагентства.

Відповідно до покладених завдань Екзаменаційна комісія:

- проводить кваліфікаційні іспити з перевірки знань фізичних осіб, які бажають отримати кваліфікаційне свідоцтво;
- затверджує перелік питань до кваліфікаційних іспитів та в разі потреби вносить зміни до зазначеного переліку;
- ухвалює рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва за результатами складання кваліфікаційного іспиту;
- ухвалює рішення про повторну видачу кваліфікаційного свідоцтва у випадках, визначених зазначеним положенням;
- ухвалює рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва;

- за потреби ініціює звернення до відповідних організацій та державних установ для вирішення питань, що належать до її компетенції.

Організаційне забезпечення роботи екзаменаційної комісії здійснює її секретар.

За наявності бажання скласти кваліфікаційний іспит оцінювач-стажист за два тижні до закінчення терміну стажування подає до навчального закладу, на базі якого відбувалося навчання, заяву про включення до списку осіб, які складатимуть кваліфікаційний іспит.

До заяви оцінювачі-стажисти додають такі документи:

- календарний план стажування, підписаний керівником стажування;

- звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок, у складанні яких брав участь оцінювач-стажист під час стажування, підписані керівником стажування, іншими оцінювачами, що проводили експертну грошову оцінку земельних ділянок, оцінювачем-стажистом та оформлені відповідно до вимог законодавства;

- рекомендацію оцінювача-стажиста, надана керівником стажування.

У разі подання оцінювачем-стажистом усіх вищезазначених документів навчальний заклад вносить оцінювача-стажиста до списку осіб, які складатимуть кваліфікаційний іспит.

Голова екзаменаційної комісії призначає дату проведення кваліфікаційного іспиту, про що її секретар не пізніше, ніж за десять календарних днів до іспиту письмово повідомляє навчальний заклад.

Особам, які виявили бажання замінити сертифікат на кваліфікаційне свідоцтво, слід подати до навчального закладу, який уклав угоду з Держземагентством про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, заяву про включення до списку осіб, які складатимуть кваліфікаційний іспит за довільною формою, нотаріально посвідчені копії сертифіката та посвідчення про підвищення кваліфікації з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Кваліфікаційний іспит проводять у міру комплектування груп, переважно за наявності не менш як 20 осіб відповідно до черговості поданих заяв. Кваліфікаційний іспит одночасно можуть складати оцінювачі-стажисти декількох навчальних закладів.

Кваліфікаційний іспит проводять на базі навчальних закладів, які уклали угоду з Держземагентством про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та можуть забезпечити відповідні умови для організації його проведення.

Кваліфікаційний іспит проводять за умови присутності на ньому не менше половини персонального складу екзаменаційної комісії.

До початку проведення кваліфікаційного іспиту уповноважений екзаменаційною комісією представник інформує оцінювачів-стажистів та осіб, які бажають скласти кваліфікаційний іспит, про персональний склад екзаменаційної комісії, що прийматиме кваліфікаційний іспит, тривалість та процедуру. Спірні питання, зв'язані із складанням кваліфікаційного іспиту, вирішує екзаменаційна комісія в день складання кваліфікаційного іспиту після його складання всією групою.

Результати складання кваліфікаційного іспиту фіксують в екзаменаційній відомості як «склав» або «не склав».

Після надання відповідей на всі питання екзаменаційна комісія може попросити оцінювача-стажиста пояснити деякі моменти звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки, підготовленого під час стажування.

За результатами складання кваліфікаційного іспиту оформляють протокол рішення екзаменаційної комісії про видачу кваліфікаційного свідоцтва. Протокол підписують усі члени екзаменаційної комісії, які брали участь у кваліфікаційному іспиті. Протокол оформляється у двох примірниках: один примірник зберігається у навчальному закладі, другий – у секретаріаті екзаменаційної комісії. До другого примірника додають екзаменаційну відомість.

Якщо оцінювач-стажист не склав іспит, він може скласти його повторно не раніше ніж через один місяць від дати попереднього складання.

Відповідно до рішення екзаменаційної комісії Держземагентство та навчальний заклад видають кваліфікаційне свідоцтво. Друкування та видачу кваліфікаційних свідоцтв здійснюють навчальні заклади, на базі яких проводилася підготовка оцінювача. Друк потрібної кількості кваліфікаційних свідоцтв здійснюється на підставі рішення екзаменаційної комісії.

Розгляд питань, зв'язаних з позбавленням кваліфікаційного свідоцтва, здійснюється за письмовим зверненням зацікавлених осіб, зокрема наглядової ради з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок. Зазначені особи мають право направити звернення на адресу наглядової ради, екзаменаційної комісії, Держземагентства. У зверненні мають бути аргументовані підстави для позбавлення кваліфікаційного свідоцтва. До звернення додаються додаткові матеріали, які висвітлюють суть питання, зокрема висновки з рецензування звітів про оцінку землі та інші матеріали.

Підставами для позбавлення Кваліфікаційного свідоцтва можуть бути:

- неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно-правових актів з оцінки земель;
- рішення суду за фактами непрофесійної оцінки земельних ділянок, яка проведена оцінювачем;
- наявність в оцінювача судимості за корисливі злочини, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку;
- з'ясування факту неправомірної видачі Кваліфікаційного свідоцтва;
- з'ясування факту порушення оцінювачем наступних обмежень, установлених Законом України «Про оцінку земель».

У двоглибневий термін з дати отримання звернення секретаріат Екзаменаційної комісії готує та подає на розгляд Екзаменаційної комісії пакет документів, у якому мають бути:

- звернення зацікавлених осіб з приводу позбавлення оцінювача Кваліфікаційного свідоцтва;
- копія відповідного рішення суду (у разі позбавлення кваліфікаційного свідоцтва на підставі рішення суду за фактами непрофесійної оцінки земельних ділянок);
- копія звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок, у підготовці якого брав участь оцінювач, та інші документи, що підтверджують порушення;
- копії не менше двох звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у разі позбавлення кваліфікаційного свідоцтва у зв'язку з неодноразовим грубим порушенням нормативно-правових актів з експертної грошової оцінки земельних ділянок);
- пояснення оцінювача, стосовно якого порушено питання про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва;
- оригінал кваліфікаційного свідоцтва;
- інші документи, які стосуються позбавлення кваліфікаційного свідоцтва і можуть бути враховані під час розгляду питання про його позбавлення.

На засідання запрошується оцінювач, питання про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва якого винесено на розгляд. Якщо оцінювач не може бути особисто присутнім з поважних причин, розгляд питання переносять на наступне засідання. Про причину своєї відсутності оцінювач має письмово повідомити секретаріат екзаменаційної комісії до початку засідання. В іншому разі екзаменаційна комісія має право розглядати питання про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва без присутності оцінювача.

Прийняте рішення оформлюють протоколом засідання екзаменаційної комісії, який подають до Держземагентства у двотижневий термін від дати проведення засідання.

Про прийняте екзаменаційною комісією рішення стосовно позбавлення (не позбавлення) кваліфікаційного свідоцтва Держземагентство повідомляє оцінювача письмово у двотижневий термін після надходження відповідного протоколу засідання до екзаменаційної комісії. Кваліфікаційне свідоцтво з дати прийняття відповідного рішення екзаменаційною комісією вважається недійсним та залишається у неї.

У разі, якщо кваліфікаційний документ було видано оцінювачу за рішенням екзаменаційної комісії в порядку, передбаченому законодавством, екзаменаційна комісія інформує вищезазначену комісію про позбавлення оцінювача кваліфікаційного документа для врахування її пропозицій та прийняття відповідного рішення.

У разі позбавлення особи кваліфікаційного свідоцтва Держземагентство вносить відповідні зміни до Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва може бути оскаржено в судовому порядку.

Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва оцінювачу, який був позбавлений його на підставі рішення екзаменаційної комісії, приймається екзаменаційною комісією не раніше ніж через рік від дати позбавлення в порядку, передбаченому цим Положенням для видачі кваліфікаційного свідоцтва.

Секретар екзаменаційної комісії перевіряє факт видачі кваліфікаційного свідоцтва відповідно до наявної інформації у Державному реєстрі оцінювачів та протоколів екзаменаційної комісії.

Рішення про повторну видачу кваліфікаційного свідоцтва оформляється протоколом екзаменаційної комісії. На підставі цього відповідний навчальний заклад випишує нове кваліфікаційне свідоцтво за підписом керівника цього закладу і передає його до Держземагентства для підписання і видачі оцінювачу.

Інформацію про повторну видачу кваліфікаційного свідоцтва, зокрема у зв'язку з позбавленням або його втратою відображають у Державному реєстрі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. Для чого проводять експертну оцінку земель?
2. Які методи використовують для визначення експертної

грошової оцінки земельних ділянок?

3. Суть методу капіталізації.
4. У чому полягають відмінності між методом прямої та непрямої капіталізації?
5. Які є способи визначення ставки капіталізації?
6. Які є способи визначення коефіцієнта дисконтування?
7. Як визначають показник експертної грошової оцінки за методом порівняння цін продажу?
8. Яка процедура застосування затратного методу?
9. Як проводять інтерпретацію результатів, отриманих за різними методичними підходами?
10. Основні вимоги до звіту з експертної оцінки земельної ділянки?
11. Поняття простого та складного відсотка під час експертної оцінки земельних ділянок.
12. Основні поняття експертної грошової оцінки земельних ділянок.
13. Майбутня вартість грошової одиниці.
14. Теперішня вартість грошової одиниці.
15. Теперішня вартість одиничного ануїтету.
16. Поняття авансового ануїтету.
17. Використання двох чинників складного відсотка.
18. Використання різних ставок дисконту доходів.
19. Потоки доходів, що зменшуються та збільшуються.
20. Поняття внеску на амортизацію грошової одиниці.
21. Поняття майбутньої вартості одиничного ануїтету.
22. Поняття чинника фонду відшкодування.
23. Взаємозв'язки між функціями складного відсотка.
24. Шість функцій грошей та їх застосування в процесі оцінки.
25. Фактори, які враховують, вносячи поправки за відмінність між оцінюваною земельною ділянкою та аналогом.
26. Алгоритм застосування методичного підходу, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.
27. Узгодження та інтерпретація результатів експертної оцінки.
28. Теперішня вартість ануїтету.
29. Застосування експертної оцінки земельних ділянок.
30. Теперішня вартість грошової одиниці.
31. Суть методу співвіднесення.
32. Суб'єкти земельно-оціночної діяльності їх права, обов'язки та відповідальність.
33. Становлення та розвиток експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.
34. Принципи зв'язані з об'єктом оцінки.

35. Таблиці складного відсотка та їх використання в практиці оцінки
36. Особливості застосування методичного підходу капіталізації доходу під час оцінювання земельних ділянок, які використовують як сільськогосподарські угіддя.
37. Способи визначення поправок за відмінності між оцінюваною земельною ділянкою і аналогом.
38. Способи визначення витрат на земельні поліпшення.
39. Різниця між простим та складним відсотком.
40. Процедура проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
41. Принципи ринкового середовища, що використовуються в оціночній практиці.
42. Поняття вартості грошей з урахуванням фактора часу.
43. Принципи користувача, що використовуються в оціночній практиці.
44. Оцінка права обмеженого користування чужою земельною ділянкою.
45. Порядок державної реєстрації оцінювачів земельних ділянок.
46. Порядок визначення потенційного валового доходу від земельної ділянки.
47. Особливості оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу.
48. Принцип підбору аналогів під час використання методичного підходу зіставлення цін продажу.
49. Порядок визначення найкращого та найефективнішого використання земельної ділянки.
50. Особливості оцінки забудованих земельних ділянок
51. Порядок видачі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.
52. Поняття ринкової вартості.
53. Порядок підготовки оцінювачів земельних ділянок.
54. Поняття ризику в бізнесі та його врахування під час визначення ставки капіталізації.
55. Підходи до визначення ставки капіталізації.
56. Оцінка права оренди земельної ділянки.
57. Принцип найкращого та найефективнішого використання земельних ділянок.
58. Порядок ліцензування земельно-оціночної діяльності.
59. Особливості оцінки земельних ділянок спеціальних об'єктів та об'єктів з обмеженим ринком.
60. Основні умови договору на проведення оцінки земельної ділянки.

61. Майбутня вартість ануїтету.
62. Особливості визначення витрат на земельні поліпшення під час оцінки земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.
63. Основні принципи оцінки земель.
64. Основні вимоги до звіту з експертної оцінки земельної ділянки.
65. Одиниці порівняння під час застосування методичного підходу порівняння цін продажу.
66. Визначення ставки капіталізації методом зв'язаних інвестицій.
67. Об'єкти експертної грошової оцінки земельних ділянок.
68. Нормативно-правова база експертної оцінки земельних ділянок.
69. Особливості застосування методичного підходу порівняння цін продажу для оцінки земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.
70. Накопичення грошової одиниці за період.
71. Методичні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок.
72. Особливості оцінки земельних ділянок водних об'єктів.
73. Вплив характеру використання прилеглої території та існуючих вимог до забудови та використання земельної ділянки на ринкову вартість земельної ділянки.
74. Інформаційна база експертної оцінки земельних ділянок.
75. Закордонний досвід експертної оцінки земельних ділянок.
76. Загальний алгоритм методичного підходу порівняння цін продажу подібних земельних ділянок.
77. Майбутня вартість грошової одиниці.
78. Джерела інформації, що використовуються в практиці експертної оцінки земельних ділянок.
79. Встановлення дійсного (ефективного) валового доходу від земельної ділянки.
80. Вплив фізичних характеристик земельної ділянки на ринкову вартість.
81. Вплив умов продажу на оцінку вартість земельної ділянки.
82. Визначення чистого доходу від використання земельної ділянки.
83. Вплив обмежень та обтяжень на ринкову вартість земельної ділянки.
84. Вплив місцеположення на ринкову вартість земельної ділянки.
85. Види вартості, які застосовують в оціночній практиці.

86. Внесок на амортизацію грошової одиниці.
87. Випадки застосування та загальний алгоритм методу прямої капіталізації.
88. Визначення ставки капіталізації методом кумулятивної побудови.
89. Визначення ринкової вартості забудованої земельної ділянки з використанням методичного підходу, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.
90. Види поправок, що застосовуються за методичного підходу зіставлення цін продажу.
91. Види доходів, що використовуються в оціночній практиці.
92. Визначення ставки капіталізації методом екстракції.
93. Випадки застосування та загальний алгоритм методу не прямої капіталізації.
94. Вибір підходів до оцінки.
95. Взаємозв'язок між ставкою капіталізації і ставкою дисконту.
96. З яких етапів складається проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок?
97. Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі.
98. Що є підставою для проведення експертної грошової оцінки?
99. Яка інформація міститься в договорі на проведення експертної оцінки земельної ділянки?
100. Що є істотними умовами договору на проведення оцінки земельних ділянок?
101. Яка інформація міститься в акті про виконання робіт згідно договору?
102. Яку інформацію використовують під час збирання, оброблення та аналізу вихідних даних для проведення оцінки?
103. Принцип найкращого і найефективнішого використання земельних ділянок.
104. Суть методу розподілення доходу.
105. Суть методу розвитку землі.
106. Порядок складання звіту з експертної оцінки земельних ділянок.

ЛІТЕРАТУРА

1. Берлянт А.М., Картография и геоинформатика / А.М. Берлянт, А.В. Кошкарёв, В.С. Тикунов // ВИНТИ. Итоги науки и техники. – М., 1991. – Т. 14. – (Серія Картография). Т.14. – 1991. – 179 с.

2. Білоконь Ю.М. Регіональне планування (теорія і практика) / Ю.М. Білоконь. – К. : Логос, 2003. – 246 с.

3. Григорьев В. Оценка предприятия. Имущественный подход В. Григорьев, И. Островкин. – М. : Дело, 1998.

4. Впровадження сучасних технологій у містобудування : матеріали наук.-практ. конф. (17-19 жовт. 1995 р.) – К. : Держбуд України, 1995.

5. Харрисон. Г. Оценка недвижимости, приносящей доход / Г. Харрисон. – М. : РОО, 1994.

6. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости : учебник / В.А. Горемыкин, Э.Р. Бугулов. – М. : Информационно-издательский дом «Филинь», 1999. – 592 с.

7. Державні будівельні норми України. ДБН 360-92**. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень – К. : Держкомбудівництва, архітектури та житлової політики України, 2002.

8. Десмонд Г.М. Руководство по оценке бизнеса / Г.М. Десмонд, Р.Э. Келли. – М. : РОО, 1996.

9. Дейт К. Дж. Введение в системы баз данных / К.Дж. Дейт. ; пер. с англ. – [6 изд.]. – М.-С-Пб-К, 2000. – 846 с.

10. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч.-метод. посіб. / [Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М.]. – К. : Профі, 2006.

11. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : наук. вид. / [Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М.]. – К. : ПРОФІ, 2002. – 258 с.

12. Организация оценки и налогообложения недвижимости : в 2-х т. / Под общ. ред. Дж. К. Эккерта. – М.: РОО, 1997. – . – Т.1. – 1997. – 382 с.
Т.2. – 1997. – 442 с.

13. Оценка земельного участка под промышленную застройку на территории России, проведенную Ричардом П. Риисом, MSA Blue Marble Partners : метод. материалы. – М., Российское общество оценщиков, 1991.

14. Оценка земельной собственности / Под общ. ред. Дж. Эккерта. – Красногорск, Красная гора, 1993.

15. Оценка имущества и имущественных прав в Украине / Под ред.. Н.П.Лебедь – К. : Принт-Экспресс, 2003.

16. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю.М. Палеха. – К. : ПРОФІ, 2004. – 324 с.

17. Лебідь Н.П. Практичний посібник по експертній оцінці підприємств / Н.П. Лебідь, А.Г. Мендрул.

18. Пузенко С.А Основы теории оценкипорядок проведения независимой оценки в Украине / С.А. Пузенко.
19. Семиноженко Б. Приватизация и оценка городских территорий / Семиноженко Б., Телиженко А., Соколов Н – Суми : ВВП “Мрія-1” ЛТД, 1999. – 250 с.
20. Симонова Л., Маркус Я. Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости недвижимости / Л. Симонова, Я. Маркус. – К. : Украинское общество оценщиков, 1995.
21. Теория и практика оценки бизнеса в Украине. – К., 1999.
22. Управление портфелем недвижимости / Под общ. ред. Джозефа К. Эккерта ; пер. с англ. под ред. проф. С. Г. Беляева. – М. : ЮНИТИ, 1998.
23. Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса : ученик / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М. : Изд-во «Экмос», 2000. – 352 с.
24. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Д. Фридман, Н. Ордуей. – М. : Дело ЛТД, 1995.
25. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости / С. Генри Харрисон ; пер. с англ. – М. : РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.
26. Шалаев В.Н. Международная практика оценки стоимости бизнеса компании. / В.Н. Шалаев, В.П. Петренко. – К. : «АртЭк», 2006.
27. Нормы профессиональной деятельности оценщика (в редакции от 18.08.1999). Утверждены Советом УОО.
28. Тарасевич. Е. Оценка недвижимости Е. Тарасевич. – С-Пб., 1997.
29. Грибовский С. Оценка доходной недвижимости – С. Грибовский. – С-Пб., 2000
30. Чиркин. А.Н. Оценка бизнеса. Вопросы теории / А.Н. Чиркин. – К. : УОО, 2003.