

Практична робота № 4

Тема: Вивчення методики розрахунку експертної вартості земельної ділянки міста різними методами

Мета роботи: вивчити різні методи до розрахунку експертної вартості земельної ділянки міста.

Обладнання: комп'ютер з доступом до Інтернету; лекційний матеріал; база даних чинних законодавчих документів і довідкової літератури, калькулятор.

Вихідні дані: відомості про вартість подібних земельних ділянок і ставки орендної плати.

Площа земельної ділянки: $S = 820 \text{ м}^2 + n$, площа приміщень: $S_1 = 160 \text{ м}^2 + n$, де n – номер варіанта.

Короткі теоретичні відомості

На відміну від нормативного грошового оцінювання, в рамках експертного оцінювання земельної ділянки розглядаються, передусім як основна складова нерухомості – житлової, виробничої, комерційної, – ринки, які достатньою мірою сформувалися в Україні. Це дозволяє під час визначення вартості землі максимально враховувати ринкові чинники. Окрім того, оцінка внеску землі в загальну прибутковість об'єкта нерухомості забезпечує визначення поточної вартості реального рентного доходу, у якому акумулюються індивідуальні властивості земельної ділянки та локалізованої в її межах діяльності і економічна ситуація, що склалася в населеному пункті та в країні загалом на момент оцінювання.

Тобто експертне оцінювання ґрунтується на зовсім інших засадах, що дозволяють застосовувати гнучкіші підходи до визначення вартості земельної ділянки.

Під час проведення експертного оцінювання слід використовувати не менше трьох методів, причому обов'язковим є застосування методу, що

ґрунтується на нормативному грошовому оцінюванню. Оцінювання виконується згідно зі стандартами.

Стандарти оцінювання – це нормативно-правове поле, у якому працює оцінювач, методичне підґрунтя його діяльності, процедури, якими користується оцінювач, а також форма подання результатів.

Метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.

Вартість земельної ділянки встановлюється внесенням поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод і характеристиках, які впливають на вартість. Поправки визначаються на підставі попарного порівняння статистичного аналізу ринкових даних. Ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{ЗА} = Ц_A + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{Aj} \quad (4.1)$$

де $Ц_{ЗА}$ – скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки, грн; $Ц_A$ – фактична ціна продажу подібної земельної ділянки, грн.; m – кількість факторів порівняння; $\Delta Ц_{Aj}$ – різниця (поправка) в ціні продажу подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється за m факторами порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як середнє значення отриманих результатів. За основу визначення вартості подібних земельних ділянок беруть ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

Метод співвідношення.

ґрунтується на принципі вкладу, за яким вартість землі вимірюється тією часткою, яку вона привносить у вартість об'єкта нерухомості в цілому. При цьому частка землі в сумарній вартості збільшується з підвищенням ступеня містобудівної цінності території. Ринкова вартість земельної ділянки може бути визначена як частка в ціні продажу забудованої ділянки за формулою:

$$Ц_3 = \frac{Ц_К \times К_С}{100 \times К_Я \times К_М \times К_{ФР}} \quad (4.2)$$

де $Ц_К$ – ціна продажу квартири в розрахунку на 1 м^2 загальної площі, грн.; $К_С$ – частка землі в ціні продажу земельної ділянки для конкретного ситуаційного класу, %; $К_Я$ – коефіцієнт, що враховує споживчу якість забудови; $К_{ФР}$ – коефіцієнт розбіжності у функціональному використанні земельної ділянки стосовно земель житлової забудови.

Перевагою методу співвідношення є достатність інформації про продаж забудованих ділянок без необхідності визначення всіх витрат, пов'язаних з їх забудовою. Є найбільш зручним для оцінювання землі в районах забудови.

Метод урахування витрат на земельні поліпшення (освоєння)

Використовується для оцінювання ділянок, які освоєно чи планується освоїти відповідно до найбільш ефективного їх використання. До того ж вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки та витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку, який планується отримати:

$$Ц_М = Ц_О - (В_П - П_П) \quad (4.3)$$

де $Ц_М$ – номінальна вартість землі, грн; $Ц_О$ – очікувана ціна продажу забудованої земельної ділянки, грн; $В_П$ – витрати на реалізацію проекту забудованої земельної ділянки, грн; $П_П$ – прибуток, прийнятий для забудовника, грн.

Метод капіталізації рентного доходу

Базується на визначенні поточної вартості майбутніх доходів від найкращого використання земельної ділянки, або від економії на орендній платі, які отримає власник, що самостійно експлуатує об'єкт.

За прямої капіталізації чистого доходу оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{КП} = \frac{D_0}{C_K} \quad (4.4)$$

де D_0 – фактичний або очікуваний річний чистий дохід, грн; C_K – ставка капіталізації (коефіцієнт).

За непрямої капіталізації чистого доходу (дисконтуванні грошових потоків) оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{КН} = \sum_{I=1}^I \frac{D_{0I}}{(1+C_K)^I} \quad (4.5)$$

де D_{0I} – очікуваний чистий дохід за i -й рік, грн; I – період, який ураховується за непрямої капіталізації чистого доходу, років.

Завдання до теми

Завдання 1. Скласти опис оцінювальної земельної ділянки: указати її місцезорозташування, площу, цільове призначення, площу будівель, особливості розташування.

Завдання 2. Визначити ціну земельної ділянки методом зіставлення цін продажів подібних земельних ділянок, користуючись формулою (4.1) і зразком, наведеним у таблиці 4.1.

Таблиця 4.1 – Характеристика подібних земельних ділянок

№	Місцезорозташування ділянки	Площа, м ²	Експертна оцінка		ΔC_{Aj}
			Усього, грн	Ціна 1 м ²	
1	м. Запоріжжя, вул. Святого Миколая	1 300	328 250	252,50	– 36,36
2	м. Запоріжжя, вул. Запорізька	1 000	227 250	227,25	– 11,11
3	м. Запоріжжя, вул. Рекордна	900	151 500	168,33	+ 47,81
	Усього	3 200	707 000	216,14	0,34
	Оцінювана ділянка	1 200	235 668,35	216,14	

Згідно з формулою 4.1, ціна ділянки буде складати 235 870,35 гривень.

Завдання 3. Оцінити земельну ділянку методом капіталізації чистого доходу.

Капіталізований дохід від здачі будівель в оренду $Ц_0$ обчислюється за формулою:

$$Ц_0 = C_x \times S_l \quad (4.6)$$

де C_x – ставка орендної плати за рік; S_l – площа будівель.

Для оцінюваної земельної ділянки з площею будівель 80 м², ставкою орендної плати 2 000 гривень капіталізований дохід складатиме 160 000 гривень.

Витрати на експлуатацію нерухомого майна обчислюються як сума таких величин:

- комунальна плата і ремонт – 55 % від $Ц_0$,
- управлінські витрати – 10 % від $Ц_0$,
- нездача об'єкта в оренду – 10 % від $Ц_0$,
- непередбачені витрати – 10 % від $Ц_0$,
- земельний податок.

Величина витрат склала 136000 гривень, якщо земельний податок - 100 грн.

Обчислюємо чистий операційний дохід $Д_0$ за формулою:

$$Д_0 = Ц_0 - В \quad (4.7)$$

де $Ц_0$ – капіталізований дохід від здачі будівель в оренду, грн; $В$ – витрати на експлуатацію нерухомого майна, грн.

За формулою 4.4. визначаємо ціну ділянки, зі ставкою капіталізації 10 %.

Ціна складає 239 000 гривень.

Висновки

Визначивши вартість земельної ділянки двома методичними підходами, можна зробити висновок про її ціну. Оскільки одержано два доволі близькі

значення, то остаточну вартість обчислюємо як середнє арифметичне.
Експертна вартість земельної ділянки складає 237 435 гривень.

Контрольні питання

1. Суть експертного оцінювання земельної ділянки.
2. Для чого проводять експертне оцінювання земель?
3. Які методи використовуються для визначення експертної грошової оцінки земельних ділянок?
4. Суть методу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.
5. На чому базується метод співвідношення?
6. Суть методу врахування витрат на земельні поліпшення (освоєння).
7. Суть методу капіталізації рентного доходу?
8. Як обчислюють витрати на експлуатацію нерухомого майна?
9. У чому полягає відмінність між методом прямої та методом непрямої капіталізації?
10. Як проводиться інтерпретація результатів, отриманих за різними методичними підходами?

Література: [1; 2, с. 154-182; 9; 16; 17].