

ОСОБЕННОСТИ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

Светлана Малахова

Львовский национальный аграрный университет

Аннотация. Как фактор и условие производства земля имеет ряд особенностей, которые влияют на специфику ее денежной оценки. Прежде всего, она не является результатом предварительной работы, пространственно ограниченная, имеет постоянное местонахождение, физическую долговечность и при правильном использовании не изнашивается, обеспечивает стабильную доходность и меньший коммерческий риск по сравнению с альтернативными вариантами капитальных вложений.

Экспертная денежная оценка, в отличие от нормативной, базируется на принципах конъюнктуры рынка, наилучшего и наиболее эффективного использования, ожидаемых изменений и добавленной доходности земли. Расчет стоимости земельного участка экспертным методом проводится по соблюдению требований специальных процедур, отражающие такие методические подходы, как доходный - капитализация чистого дохода, рыночный - сопоставление цен продажи подобных земельных участков, затратный - учет затрат на сооружение объектов недвижимого имущества на земельном участке.

При расчете стоимости земельного участка используют методический подход, который содержит максимум информации об объекте, который оценивается.

При проведении оценки из предлагаемых на рынке земельных участков были отобраны четыре земельных участка, которые можно рассматривать как аналоги оцениваемых участков. Корректировка цены по этим участкам осуществлялась за: корректировкой на возможность уступки продавца в цене продажи объекта, на различия в дате и условиях продажи, на место расположения земельного участка (на населенный пункт), на локальное местоположение земельного участка в пределах населенного пункта, наличие удобных подъездных путей, особенности конфигурации земельного участка, на наличие рядом с земельными участками инженерных сетей, на целевое назначение, на наличие улучшений.

Учитывая важность экспертной денежной оценки на современном этапе развития земельных отношений были проанализированы все возможные методы оценки, рассчитано и обосновано стоимость земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома наиболее удобным из методов.

Ключевые слова: земельный участок, стоимость земельного участка, экспертная денежная оценка, рыночная стоимость, методические подходы: доходный, рыночный, затратный.

Вступление

Как фактор и условие производства земля имеет ряд особенностей, которые влияют на специфику ее денежной оценки. Прежде всего, она не является результатом предварительной работы, пространственно ограниченная, имеет постоянное местонахождение, имеет физическую долговечность и в случае правильного использования не изнашивается, обеспечивает стабильную доходность и меньший коммерческий риск по сравнению с альтернативными вариантами капитальных вложений.

Так что реальный рынок земли еще не сформировался и объективно невозможно обеспечить конкурентоспособности продаж типичности финансирования и других рыночных условий, цены на земельные участки, определяют в процессе экспертной оценки, не могут в полном объеме соответствовать общепринятой концепции рыночной стоимости. Поэтому их часто называют «условно рыночные», «рыночная стоимость с учетом ограничений экономического и гражданского правового характера», а также «оценочная

стоимость», то есть возможная цена, по которой на дату оценки достигается соглашение относительно смены собственника участка, условия собственности или использовании собственности при подписании гражданско-правовых сделок [2].

Анализ

Экспертную оценку стоимости имущества проводят в соответствии с положениями следующих основных нормативных актов:

- Закон Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» [6];
- Закон Украины «Об оценке земель» [5];
- Национальный стандарт № 1 «Общие основы оценки имущества и имущественных прав», утвержденный Постановлением Кабинета Министров Украины № 1440 от 10 сентября 2003 [2];
- Национальный стандарт № 2 «Оценка недвижимого имущества», утвержденный Постановлением Кабинета Министров Украины № 1442 от 28 октября 2004 [3];
- "Методика экспертной денежной оценки земельных участков", утвержденная

Постановлением Кабинета Министров Украины от 11 октября 2002 года № 1531 [1];

- "Порядок проведения экспертной денежной оценки земельных участков", утвержденный приказом № 2 Госкомзема Украины от 9 января 2003 [4].

Методы и условия исследования

Наша задача – сделать расчет стоимости земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома самым удобным методом оценки.

Экспертная денежная оценка, в отличие от нормативной, базируется на принципах конъюнктуры рынка, наилучшего и наиболее эффективного использования, ожидаемых изменений и добавленной доходности земли.

Расчет стоимости земельного участка экспертным методом проводят по соблюдению требований специальных процедур, отражающие такие методические подходы, как доходный - капитализация чистого дохода, рыночный - сопоставление цен продажи подобных земельных участков, затратный - учет затрат на сооружение объектов недвижимого имущества на земельном участке.

При расчете стоимости земельного участка используют методический подход, содержащий максимум информации об объекте, который оценивают.

При использовании методического подхода, который основан на сопоставлении цен продажи подобных земельных участков, стоимость земельного участка определяется на уровне цен, которые сложились на рынке. При этом стоимость земельного участка установят внесением поправок к ценам продажи подобных земельных участков, которые учитывают различия в условиях соглашений и характеристиках, влияющих на стоимость.

Поправки определяют на основе парного сравнения или статистического анализа рыночных данных. Скорректированную цену продажи подобной земельного участка определяется по формуле:

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

где, $Ц_{за}$ – скорректированная цена продажи a -й подобной земельного участка, руб;

$Ц_a$ – фактическая цена продажи a -й подобной земельного участка, руб;

m – количество факторов сравнения;

$\Delta Ц_{aj}$ – разница (поправка) в цене (+, -) продажи a -й подобной земельного участка

относительно участка, оценивается, по j -м фактором сравнения.

К факторам, которые влияют на стоимость земельного участка, относятся: правовой режим земельного участка, условия продажи, дата продажи, местонахождение, физические характеристики, использование прилегающей территории, существующие требования к использованию и застройки земельного участка.

Если свойства участков, сравниваются, превышают или уступают соответствующим параметрам участка, оценивают, то их фактическая цена должна быть соответственно уменьшена или увеличена. Приведены таким образом цены продажи позволяют определить стоимость земельного участка, которая оценивается, как среднее значение для ранжирования ряда или наиболее распространенное значение среди полученных результатов. Стоимость земельного участка определяется как медианное или модальное значение полученных результатов. За основу определения стоимости земельных участков за методическим подходом сопоставления цен продажи подобных земельных участков берут цены продажи тех участков, которые по факторам, влияют на их стоимость, в достаточной степени совпадают с участком, который оценивают.

Результаты исследований и обсуждение

Объектом экспертной денежной оценки является земельный участок площадью 0,0927 га, кадастровый номер 4623686900: 01: 002: 0000, целевое назначение – для другого жилищного строительства, форма собственности частная, расположенная по адресу: Львовская обл., Пустомытовский р-н, д. Сороки-Львовские.

Характеристика расположения земельного участка

Сороки-Львовские – деревня в Украине, в Пустомытовском районе Львовской области. Население составляет 1378 человек. Орган местного самоуправления – Сороки-Львовский сельский совет. Приблизительные расстояния автомобильными дорогами рассчитан с помощью www.google.com.ua/maps: до центра села – 0,5 км, до автомагистрали Киев–Львов (ул. Львовская) – 3,5 км, до областного центра – 4,5 км. Место расположения объекта оценки относится к центральной части села, характеризуется средним уровнем развития социальной инфраструктуры.

Согласно положениям Национального стандарта № 1 «Общие основы оценки имущества

и имущественных прав», оценку проводят с применением базы, соответствующей рыночной стоимости или нерыночным видам стоимости.

Выбор базы оценки зависит от цели, с которой проводят оценку имущества, его особенностей, а также нормативных требований. В нашем случае определить рыночную стоимость объекта. Целью проведения работ по оценке имущества является использование результатов оценки для заключения договора залога (ипотеки).

Согласно положениям Национального стандарта №1 «Общие основы оценки имущества и имущественных прав», «рыночная стоимость – это стоимость, по которой возможно отчуждение объекта оценки на рынке подобного имущества на дату оценки по соглашению, заключенному между покупателем и продавцом, после проведения соответствующего маркетинга при условии, что каждая из сторон действовала со знанием дела, без принуждения».

В нашем случае объект оценки не является специализированным имуществом. Соответствующий сегмент рынка, к которому принадлежит объект, достаточно развит для возможности определения его стоимости. Таким образом, исходя из приведенных выше исходных данных, вполне справедливо в рамках этой оценки в качестве базы оценки объекта рассматривать рыночную стоимость.

Расчет стоимости любого объекта должен учитывать положения п. 13 Национального стандарта № 1 «Общие основы оценки имущества и имущественных прав»: «Для определения рыночной стоимости учитывается наиболее эффективное использование объекта оценки». Итак, прежде чем приступить к определению рыночной стоимости объекта оценки, необходимо проанализировать наиболее эффективное его использование.

Рыночная стоимость земельного участка основывается на принципе наилучшего и наиболее эффективного ее использования – такого использования, которое среди других умных, возможных и юридически разрешенных альтернативных вариантов ее использования физически возможным, соответствующим образом обеспеченным, финансово осуществляемым и ведущим в результате к высокой стоимости земли. Поэтому установление наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка является необходимым и обязательным этапом определения ее рыночной стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли базируется на предположении, что участок свободен от

застройки. Критериями выбора среди альтернативных вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка выступают: юридическая дозволенность, физическая пригодность участка, экономическая целесообразность, на более прибыльность.

В нашем случае текущее целевое использование представленного для оценки земельного участка следующее: для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений.

Анализируя общие характеристики этого земельного участка, а именно основные факторы: ее местоположение и функциональное назначение, площадь, исходя из анализа вариантов физически возможного, юридически дозволенного и экономически целесообразного использования, более вероятным может рассматриваться ее текущее использование.

Определение стоимости земельного участка

Используя методический подход, основанный на сопоставлении цен продажи подобных земельных участков, стоимость земельного участка будет определен на уровне цен, которые сложились на рынке. При этом стоимость земельных участков будет установлено внесением поправок к ценам продажи подобных земельных участков, которые учитывают существующие различия в условиях соглашений и характеристиках земельных участков, влияющих на их стоимость.

Как уже было отмечено, если свойства участков, сопоставляются, превышают, или уступают соответствующим параметрам участка, оценивают, то их фактическая цена должна быть соответственно уменьшена или увеличена. Приведены, таким образом цены продажи позволяют определить стоимость единицы площади оцениваемой земельного участка.

Поправки, которые будут применены в рамках сравнения объектов, будут приняты в виде коэффициентов (процентов) или в виде денежных сумм, или с помощью комбинирования указанных способов. Стоимость единицы площади оцениваемой земельного участка будет определено как медианное или модальное значение полученных результатов.

В основу определения стоимости земельных участков, принимая во внимание методический подход сопоставления цен продажи подобных земельных участков будут приняты цены продажи тех участков, которые по факторам, влияют на их стоимость, в достаточной степени совпадают с участком, который оценивают.

Итак, из предлагаемых были отобраны наиболее типичные предложения, которые можно рассматривать как аналоги оцениваемых земельных участков.

Для определения общих характеристик подобранных для сравнения земельных участков, мы провели опрос соответствующих специалистов риэлтерских компаний и в некоторых случаях непосредственно владельцев земельных участков, которые предлагали их к продаже. Полученные на основании проведенного опроса общие характеристики земельных участков были обобщены.

При проведении оценки из предлагаемых на рынке земельных участков были отобраны четыре, которые можно рассматривать как аналоги оцениваемых участков. В качестве

исходных данных были использованы специализированные периодические риэлтерские издание.

Общая характеристика подобранных для сравнения земельных участков

Для расчета стоимости по этим подходом были использованы данные о предложениях на объекты недвижимого имущества из следующих источников: olx.ua, <https://dom.ria.com> и др. (Таблица 1), была найдена информация о предложении к продаже земельных участков, расположенных неподалеку от объекта оценки с аналогичным целевым назначением – для жилищного строительства.

Таблица 1. Данные об участках похожего функционального использования

№ аналога	Описание аналога	Источник информации	Цена предложения долл. США	Площадь дол., сот	Стоимость 1 сот, долл. США
1	2	3	4	5	6
1	Сороки-Львовские, Львовская обл., Пустомытовский район Продам земельный участок 15,5 соток: Цена \$ 23000. Площадь участка: 15,5 соток Продажа земельного участка под строительство жилого дома: На участке заканчивают заливки фундамента под жилой дом, закуплено 25 куб. щебня, 20 куб. песка, дерево для крыши. Покупателям отдадут проект дома. Коммуникации: свет - 10м от участка, газ - рядом. 13,5 соток по документам, 15,5 по факту.	https://www.realestate.lviv.ua/1466349-land-sale-Soroki_Lvivskie-Pustomitivskiy.htm 1	23000,00	15,5	1483,87
2	Продам участок площадью 800 кв. м. в д. Сороки-Львовские, ул. Полевая, размеры: 12,69 × 58,06 × 13,03 × 64,38. Отражена дорога 3 м (на 1-м фото)	https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/prodam-dlyanku-800-m-kv-s-soroki-lvvsck-vul-polova-IDpоHnE.html#032c548916	10000,00	8	1250,00
3	Продается земельный участок в деревне Сороки Львовские (8 соток) правильной формы под строительство. Расстояние от Львова - 2 км. Вся документация оформлена.	https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/zemelna-dlyanka-soroki-lvvsck-IDBJUo8.html#032c548916	8500,00	8	1062,50

№ аналога	Описание аналога	Источник информации	Цена предложения долл. США	Площадь долл., сот	Стоимость 1 сот, долл. США
4	Продажа участка под жилую застройку. Львовская обл., Пустомыты, д. Сороки-Львовские. Продажа участка под жилую застройку. Площадь 11 соток. Тип предложения: от собственника. Хорошая квартира, 3 км от Галицкого перекрестка по киевской трассе, 200 м от трассы, рядом свет, газ и жилые дома.	https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-pustomyityi-sorokilvovskie-15023032.html	15000,00	11	1363,64

Расчет стоимости единицы площади земельного участка (таблица 3) проводим относительно корректирующих коэффициентов.

Общая методология определения корректировок подобранных для сравнения земельных участков

Корректировка на возможность уступки продавца в цене продажи объекта

В качестве исходных данных использовали информацию о ценах предложения к продаже объектов недвижимости. Учитывая, что цена предложения, как правило, не является окончательной величиной, по которой заключается договор, справедливым будет скорректировать вышеприведенные показатели. Размер наиболее вероятной уступки продавца в цене, как правило, находится в пределах (-) 5–20% от предварительно заявленной стоимости продажи. В этом случае для соответствующего отражения рыночного уровня стоимости продажи объекта справедливо для корректировки всех показателей стоимости принять значения на уровне минус 20 процентов.

Корректировка на различия в дате продажи (разница во времени между операциями по продаже, связанная с изменением рыночных условий). Источником исходных данных в проведенных расчетах текущая информация о ценах предложений к продаже на рынке подобных объектов недвижимости, опубликованной в специализированных периодических риэлтерских изданиях на дату оценки. Исходя из изложенного корректировки по этому фактору не проводили.

Корректировка на различия в условиях продажи (продажа земельных участков свободен – условия типичные (свободные) вынужден или ликвидационный продажу или продажу в случае лишения владельца права выкупа, залога пр.).

Некоторые взяты для сравнения аналоги имеют обычные условия продажи, а некоторые продаются срочно. Исходя из изложенного корректировки по этому фактору не проводили.

Корректировка на местоположение земельного участка (на населенный пункт) – стоимость единичного показателя корректировали с учетом на населенный пункт.

По информации риэлтерских агентств и результатами анализа сайтов <https://www.realestate.lviv.ua>, <http://www.dom.ria.ua>, <http://olx.ua>, разница в местоположении земельных участков колеблется в зависимости от населенного пункта. Согласно Порядку нормативной денежной оценки земель населенных пунктов дополнительный коэффициент для населенных пунктов зависит от численности населения. Все объекты расположены в одном населенном пункте, поэтому корректировки не проводились.

Корректировка на локальное местоположение земельного участка в пределах населенного пункта.

Корректировка на местоположение учитывает разницу в стоимости аналогичных объектов недвижимости, возникает вследствие различной инвестиционной привлекательности, исходя из местоположения. Согласно Порядку нормативной денежной оценки земель населенных пунктов значение локального коэффициента на местоположение земельного участка в пределах экономико-планировочной зоны представлены в табл. 2.

Таблица 2. Значение локального коэффициента на местоположение земельного участка в пределах экономика-планировочной зоны

Рентообразовательные факторы	Название локальных коэффициентов	Значения коэффициента
Функционально-планировочные	В зоне пешеходной доступности общественных центров	1,04 –1,20

Корректировка на наличие удобных подъездных путей повышает стоимость участка. В зависимости от качества (грунтовое или асфальтированное покрытие) и удобства подъездных путей к земельному участку корректировки может составлять до 5%. Все объекты имеют подобные подъездные пути, поэтому поправку не проводят.

Корректировка особенности конфигурации земельного участка

Рельеф любого участка земной поверхности является «свойством» места, где находится земельный участок, и одной из важных характеристик ее ценности. Рельеф земной поверхности, природный или созданный человеком, имеет непосредственное влияние на формирование стоимости участка. Рельеф земельного участка, может быть простой: она может быть плоской, выпуклой (холм, гора), вогнутой (котловина, долина, овраг) и др. Обычно чем «спокойный» рельеф земельного участка, тем удобнее становится ее освоения (застройка) использование согласно целевому назначению. Неровность поверхности при обустройстве участка, конечно, вызывает дополнительные расходы ее владельца на обустройство земельного участка. Поправка по этому фактору не применялась, все объекты имеют простую конфигурацию.

Размер земельного участка

Одним из пенообразующих факторов земельного участка является их общая площадь, которая непосредственно влияет на ее рыночную стоимость.

Известно, что чем больше площадь земельного участка, тем, как правило, меньше затраты на ее благоустройства. По мере увеличения общей площади участка средняя стоимость единицы ее площади снижается по кривой эластичного спроса.

В практике оценки применяют эмпирическую формулу зависимости рыночной стоимости от площади объекта:

$$\Delta Ц_{пр} = ((So.пор./So.оц)^{0,1} - 1) \times 100 \quad (2)$$

где, $\Delta Ц_{пр}$ – размер поправки к цене продажи объекта сравнения в зависимости от его площади, %;

$So.пор.$ – площадь объекта сравнения, м²;

$So.оц.$ – площадь объекта оценки, м²;

0,1 – коэффициент торможения.

В данном случае целесообразно не осуществлять корректировки, поскольку площадь оцениваемого участка очень мала, и последняя не может быть самостоятельным объектом продажи на рынке.

Корректировка на наличие рядом с земельными участками инженерных сетей

Отсутствие или, наоборот, наличие таких сетей с земельным участком имеет непосредственное влияние на цену земельного участка на рынке подобных участков. Подведение к земельному участку любой сети требует от ее владельца иногда довольно значительных затрат.

В случае наличия / отсутствия одной из сетей будет проводиться корректировка в размере +/- 5%.

Корректировка на целевое назначение.

Стоимость земельного участка зависит от его целевого назначения. Из общения с продавцами известно, что участки коммерческого назначения в общем, ценятся выше, чем участки с целевым назначением под жилую застройку, и, аналогично, земельные участки под жилую застройку ценятся выше, чем участки с целевым назначением под жилищное индивидуальное строительство. Отобранные для сравнения участки, как и объект, относятся к землям жилой застройки и имеют одинаковое целевое назначение для жилищного строительства.

Корректировка на наличие улучшений

Наличие на участке старой застройки преимущественно снижает стоимость самого земельного участка, поскольку требует затрат на демонтаж, очистка территории и тому подобное. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка строился на предположении, что участок рассматривалась как условно свободная от улучшений. Итак, поскольку все аналоги свободные от застройки, то поправку не применяли.

Таблица 3. Расчет стоимости единицы площади земельного участка

Корректировка	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местонахождение объекта	Пустомитивский р-н, д. Сороки Львовские	Пустомитивский р-н, д. Сороки Львовские	Пустомитивский р-н, д. Сороки Львовские	Пустомитивский р-н, д. Сороки Львовские	Пустомитивский р-н, д. Сороки Львовские
1	2	3	4	5	6
Стоимость земельного участка, долл. США		23000,00	10000,00	8500,00	15000,00
Стоимость земельного участка, грн		637402,80	277131,65	235561,90	415697,48
Цена предложения к продаже, грн / сот		41122,76	34641,46	29445,24	37790,68
Возможность уступки продавца в цене продажи объекта	х	возможна	возможна	возможна	возможна
Корректирующая поправка		-20%	-20%	-20%	-20%
Дата продажи (предложения к продаже) объекта	декабрь 2018 р.	декабрь 2018 р.	декабрь 2018 р.	декабрь 2018 р.	декабрь 2018 р.
Корректирующая поправка		-	-	-	-
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректирующая поправка		-	-	-	-
Состав прав собственника на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующая поправка		-	-	-	-
Транспортная доступность к земельному участку	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректирующая поправка	-	-	-	-	-
Местоположение в пределах населенного пункта	срединная зона	срединная зона	срединная зона	окраина	срединная зона
Корректирующая поправка	-	0%	0%	10%	0%
Целевое назначение	для жилищного строительства	для жилищного строительства	для жилищного строительства	для жилищного строительства	для жилищного строительства
Корректирующая поправка		-	-	-	-
Различия в характеристиках подъездные пути к земельному участку	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие
Корректирующая поправка		-	-	-	-

Корректировка	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Уровень развития социальной инфраструктуры населенного пункта, где находится земельный участок	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректирующая поправка		0 %	0 %	0 %	0 %
Размер земельного участка, га	0,0927	0,1550	0,0800	0,0800	0,1100
Корректирующая поправка		5,0 %	-1,5 %	-1,5 %	1,7 %
Наличие сетей электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	на участке	рядом с участком	рядом с участком	рядом с участком	рядом с участком
Корректирующая поправка		0 %	0 %	0 %	0 %
Наличие улучшений земельного участка	условно отсутствуют	имеющиеся (фундамент, проект)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректирующая поправка		-10 %	-	-	-
Интегральная корректирующая поправка		-25,0 %	-21,5 %	-11,5 %	-18,3 %
Откорректированное значение, грн/сот.		30842,07	27193,55	26059,04	30874,99

Согласование полученных показателей стоимости аналогов земельного участка

Исходя, из приведенных расчетов скорректированы значения стоимости в расчете на единицу площади земельного участка показали такой ряд значений (грн / сот):

30842,07 - 27193,55 - 26059,04 - 30874,99.

В нашем случае как определяющий показатель стоимости объекта оценки избран медианное значение показателей - 29017,81 грн / сот.

Итак, исходя из указанного, стоимость земельного участка площадью 9,27 сот (0,0927 га) составит: $9,27 \text{ сот} \times 29017,81 = 268995,10$ грн $\approx 269000,00$ грн.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемой земельного участка общей

площадью 0,0927 га, определенная по методическим подходом сопоставления цен продажи подобных земельных участков, составляет (округлены до сотен), без налога на добавленную стоимость: 269000,00 (двести шестьдесят девять тысяч) гривен 00 копеек.

Выводы

Учитывая важность экспертной денежной оценки на современном этапе развития земельных отношений, были проанализированы все возможные методы оценки, рассчитано и обоснованно стоимость земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома удобным из методов.

Список литературы

1. "Об экспертной денежной оценке земельных участков" Методика экспертной денежной оценки земельных участков. Постановление Кабинета Министров Украины. от 11.10.2002 № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>.
2. Об утверждении Национального стандарта №1 «Общие основы оценки имущества и имущественных прав»: Постановление Кабинета Министров Украины от 10.09.2003 № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.

3. Об утверждении Национального стандарта №2 «Оценка недвижимого имущества»: Постановление Кабинета Министров Украины от 28.10.2004 № 1442. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п>.
4. Об утверждении Порядок проведения экспертной денежной оценки земельных участков: приказ Госкомзема Украины от 09.01.2003 № 2. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03>.
5. Об оценке земель: Закон Украины от 11.12.2003р. № 1378-IV // База данных «Законодательство Украины» / ВР Украины. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
6. Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине: Закон Украины от 12.07.2001г. № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.

PECULIARITIES OF CALCULATION OF THE PRICE OF A LAND PLOT FOR CONSTRUCTION AND MAINTENANCE OF A RESIDENTIAL BUILDING

Summary

Land, as a factor and condition of production, has a set of peculiarities that influence the specificity of its monetary valuation. Primarily, it is not the result of previous activities; is limited in space; has permanent location; cannot be substituted by other means of production; has physical durability; under appropriate use, is not worn down; secures permanent profitability and less commercial risk as compared to alternative variants of capital investment.

The expert monetary valuation, contrary to a normative one, is based on the principles of market conjuncture; the best and most efficient use; the expected transformations and added profitability of land. The calculation of the price of a land plot by means of expert estimates is performed according to the requirements of the specific procedures of such methodological approaches as the income one, i.e. capitalization of a net income; the market one, i.e. comparison of sale prices of such land plots; and the cost, i.e. the consideration of the costs for construction of real estate objects on the land plot.

Four land plots proposed on the land market have been chosen for evaluation. They can be considered as analogues of the evaluated plots. The correction of prices of those land plots has been performed according to the correction by the possibility of price discount by the seller concerning the object of sale; the difference in the date and condition of the sale; the place of land plot allocation (a settlement); the allocation of the land plot within the settlement; the availability of comfortable roads; the correction by peculiarities of the land plot configuration; the availability of engineering networks near the land plot; the intended use, and possible improvements.

Considering the importance of the expert monetary valuation at the current stage of land relations development, all possible methods of evaluation have been analyzed, and the price of land plots for construction and maintenance of residential houses has been calculated and argued by the most convenient method.

Keywords: land, land value, expert monetary estimation, methodical approaches: income, market, cost, market value.

Информация об авторе

К.э.н. Светлана Малахова, доцент кафедры земельного кадастра, Львовский национальный аграрный университет, г. Дубляны, Украина. Круг научных интересов: Государственный земельный кадастр и экспертная денежная оценка земельных участков и прав на них.

E-mail: sveta_malaxova@ukr.net