

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

**МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ**

до виконання курсового проєкту  
з навчальної дисципліни

**«ПРАКТИЧНІ ПИТАННЯ**  
**ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ»**

*(для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти денної та заочної форм навчання зі спеціальністю 193 – Геодезія та землеустрій)*

**Харків**  
**ХНУМГ ім. О. М. Бекетова**  
**2022**

Методичні рекомендації до виконання курсового проєкту з навчальної дисципліни «Практичні питання оцінки об'єктів нерухомості» для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти денної та заочної форм навчання зі спеціальністю 193 – Геодезія та землеустрій / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова ; уклад. : С. М. Кобзан, М. А. Кухар. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2022. – 47 с.

Укладачі: канд. техн. наук, доц. С. М. Кобзан,  
канд. техн. наук, ст. викл. М. А. Кухар

Рецензент

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

*Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 1 від 05.09.2022*

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1 ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ.....	5
1.1 Нерухоме майно як об'єкт правовідносин та об'єкту оцінки.....	5
1.2 Базові аспекти проведення аналізу ринку нерухомості.....	8
1.3 Приклад аналізу ринку нерухомості, як базис для проведення оцінки.....	11
1.4 Приклад аналізу ринку нерухомості, як базис для проведення оцінки.....	19
1.5 Завдання для першої частини курсового проєкту.....	20
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2 ОБҐРУНТУВАННЯ МЕТОДИЧНОГО ПІДХОДУ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ...	22
2.1 Оцінка вартості нерухомості порівняльним методом.....	22
2.2 Оцінка вартості нерухомості витратним методом.....	25
2.3 Оцінка вартості нерухомості доходним методом.....	28
2.4 Погодження даних та підсумкове визначення вартості.....	31
2.5 Завдання для другої частини курсового проєкту.....	32
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3 ОФОРМЛЕННЯ ЗВІТУ З ОЦІНКИ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ.....	33
3.1 Структура звіту та висновки оцінки.....	33
3.2 Завдання для третьої частини курсового проєкту.....	34
ВИСНОВОК.....	35
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	36
ДОДАТКИ.....	39

## ВСТУП

Практична оціночна діяльність в Україні існує майже 20 років. За цей час визначена основна методологія оцінки. Яка включає як загальнотеоретичні аспекти, так і національні особливості. Розроблено конкретні методики оцінки різних видів майна, підприємств, а також майнових прав. Дані методичні вказівки присвячено практичним аспектам оцінки нерухомого майна.

Курсовий проєкт «Практичні питання оцінки об'єктів нерухомості» – професійна дисципліна, необхідна для формування навичок оцінки об'єктів нерухомості у здобувачів.

Мета курсу – є набуття у майбутніми фахівцями професійних знань та практичних навичок у галузі оцінки нерухомості.

Предмет курсу – система економічних, організаційних і правових відносин з приводу нерухомого майна, заснована на чинних законодавчих і нормативних актах, регулюючих управління різними об'єктами нерухомості і здійснення з ними цивільно-правових операцій з метою отримання бажаного комерційного або соціального результату.

Об'єкт вивчення – ринок нерухомості, його види і сегменти в частині практичної реалізації операцій і управління об'єктами нерухомості в рамках існуючого правового простору.

# ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1 ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

## 1.1 Нерухоме майно як об'єкт правовідносин та об'єкту оцінки

До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти розташовані на земельних ділянках, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (ст. 181, Цивільного кодексу). До нерухомого майна можуть бути віднесені повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. А також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

У складі нерухомості виділяються такі групи фінансових активів:

- житлова нерухомість;
- комерційна нерухомість.

Оціночна діяльність – це діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, яка направлена на організаційне, методичне та практичне забезпечення проведення оцінки майна, розгляд та підготовку висновків про вартість майна.

З набуттям незалежності в нашій країні були започатковані економічні перетворення, основні напрямки яких тісно пов'язані із майновими відносинами та власністю. Поштовхом до цього стало прийняття в 1991 році Верховною Радою Закону України «Про власність», який задекларував рівність поряд із державною інших форм власності: приватної і колективної.

Перехід до формування ринкових умов обумовив потребу розробки нових підходів і методик до оцінки майна і нерухомості. В листопаді 1992 р. був створений пакет нормативних документів і перша «Методика оцінки вартості об'єктів приватизації і оренди на основі використання даних бухгалтерського обліку». Ця методика загалом задовольняла вимоги швидкої приватизації з метою створення в країні прошарку власників і вторинного ринку засобів виробництва. Одночасно вона потребувала вдосконалення, бо вартість оцінюваних об'єктів була дуже низькою. У 1995 році розроблена нова «Методика оцінки вартості

об'єктів приватизації». В основу методики було покладено застосування при оцінці об'єктів, які приватизуються шляхом викупу, експертної оцінки, яка визначалася з врахуванням світового досвіду. У цьому ж році розроблені та затвердженні положення про проведення експертної оцінки державного майна при приватизації.

У 1995 році створюється Українське товариство оцінювачів, першим головним напрямком якої було розроблення Норм професійної діяльності оцінювача, в яких найшли відображення етичні норми і професійні прийоми роботи оцінювача, а також навчання спеціалістів основам оцінки майна, майнових і немайнових прав, та бізнесу, їх сертифікація. Українське товариство оцінювачів – всеукраїнська громадська організація, яка об'єднує спеціалістів в області оцінки.

Головні задачі Українського товариства оцінювачів полягають: у наданні допомоги спеціалістам-оцінювачам та захисту їх інтересів, у розробці нормативної бази оціночної діяльності, у здійсненні контролю над якістю послуг, які надаються членами Українського товариства оцінювачів. Займається підготовкою посібників з оцінки майна і розповсюдженням відповідної навчальної літератури, проведенням науково-практичних конференцій оцінювачів.

Органом державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні, є Фонд державного майна України, створений в 1992 році. Фонд державного майна України забезпечує широке інформування суспільства з питань оціночної діяльності, стану та особливостей ціноутворення на майно та майнові права в Україні, в тому числі й нерухомість.

Представники Українського товариства оцінювачів є консультантами Фонду державного майна України, ними разом здійснюється підготовка і сертифікація експертів-оцінювачів, підписаний договір про сумісну діяльність цих організацій.

Принципи оцінки об'єктів нерухомості – це зведення методичних правил, на підставі яких визначається ступінь дії різних чинників на вартість об'єкта

нерухомості. В Україні оцінка майна проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання:

1. Принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача.

Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу. З метою визначення корисності під час оцінки розглядається корисність окремого майна у складі об'єкта оцінки як складова частина корисності об'єкта оцінки з цілому та корисність майна як окремого об'єкта оцінки; враховується сучасний стан використання об'єкта оцінки, що може не відповідати його можливому найбільш ефективному використанню, а також випадки, коли окремі об'єкти оцінки стають тимчасово зайвими, використовуються з іншою метою або не використовуються; прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших факторів на зміни в корисності об'єкта оцінки; оцінюються витрати на поліпшення об'єкта оцінки з урахуванням впливу цих витрат на збільшення його ринкової вартості.

1. Принцип попиту та пропозиції відображає співвідношення пропозиції та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховують ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до зміни співвідношення пропозиції та попиту на майно.

2. Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбане майно не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна відповідно тому, яке продається на ринку.

3. Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигід, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним.

4. Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого фактору вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на

яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності.

5. Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміють використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

## **1.2 Базові аспекти проведення аналізу ринку нерухомості**

Аналіз ринку – це дослідження ціноутворюючих чинників у зовнішніх по відношенню до об'єкту системах, в яких об'єкт оцінки розглядається як елемент цієї системи. Аналіз ринку дає можливість виявити ціноутворюючі чинники кластера подібних об'єктів, а також вплив на них макро- і мікроекономічних показників країни, регіону, міста. Найбільш трудомісткими етапами є створення автоматизованих інформаційних систем баз даних з подальшим регулярним моніторингом ринку, тобто збір і статистична обробка інформації про ринок. Ці етапи повинні здійснюватися на основі стандартизованих форматів по стандартизованих методиках.

Аналіз ринку нерухомості включає чотири етапи, які виконуються послідовно, від верху до низу, і відображають різні рівні діяльності аналітика:

1) рівень № 1 Створення і наповнення аналітичних баз даних:

- збір інформації;
- попередня її обробка;

2) рівень № 2. Моніторинг ринку:

- статистична обробка даних;
- аналіз і оцінка поточного стану показників;
- аналіз і оцінка динаміки показників;

3) рівень № 3. Дослідження ринку:

- дослідження просторово-параметричних закономірностей зміни показників;



- дослідження динамічних закономірностей зміни показників;
- сумісне дослідження динаміки різних показників, зокрема показників зовнішнього середовища (макроекономічних, суміжних ринків і так далі);

- дослідження показників, які не піддаються статистичному моніторингу;

4) рівень № 4. Прогнозування розвитку ринку:

- дослідження зовнішніх і внутрішніх чинників, що впливають на зміну показників;

- прогнозування тенденцій зміни показників.

Можна виділити наступну послідовність проведення аналізу ринку нерухомості:

1. На основі даних моніторингу ринку, за певною процедурою будуються часові фінансові ряди (загальноміський ціновий рівень) питомої вартості (1 м<sup>2</sup> площі) і орендних ставок в досліджуваних секторах нерухомості.

2. Використовуючи дані отриманих часових рядів вартості і оренди, будується часовий ряд одного з найпереконливіших індикаторів ринку нерухомості – валового рентного мультиплікатора, який є узагальненим ціновим агрегатом ринку.

3. Досліджується динаміка зміни індексів фінансового цінового часового ряду як у фазах зростання, так і у фазах падіння ціни – абсолютного приросту цін, коефіцієнта зростання, темпів зростання і темпів приросту ціни.

4. Використовуючи отримані дані щодо темпів приросту вартості, орендних ставок і валового рентного мультиплікатора, на основі аналітичного вирівнювання визначається короткотерміновий прогнозний тренд зміни темпів приросту.

5. На завершальному етапі проводиться трактування отриманих результатів.

6. Для прогнозного середньострокового (рік) моделювання (предиктора) будується агрегований часовий ряд макроекономічних і макрофінансових показників, що впливають на ціноутворення на ринку нерухомості.

7. Моделюються прогнозні сценарії розвитку економіки – оптимістичний,

реальний і песимістичний варіанти.

8. Визначаються кореляційні залежності між часовими рядами вартості і часовими рядами макроекономічних показників, і на цій підставі визначаються тренди майбутнього розвитку ринку нерухомості відповідно до прогнозних сценаріїв розвитку економіки країни.

Під час аналізу ринку за представленим алгоритмом можна використовувати всі існуючі майданчики продажу та оренди нерухомості. Бажано використовувати ті майданчики, в яких існує база оголошень, що не видаляється після деактивації даного оголошення, щоб у випадку рецензування звіту оцінки або обґрунтування аналізу ринку нерухомості було чим підтвердити свої дані. Наприклад, сайт [dom.ria.com](https://dom.ria.com) (рис. 1.1).

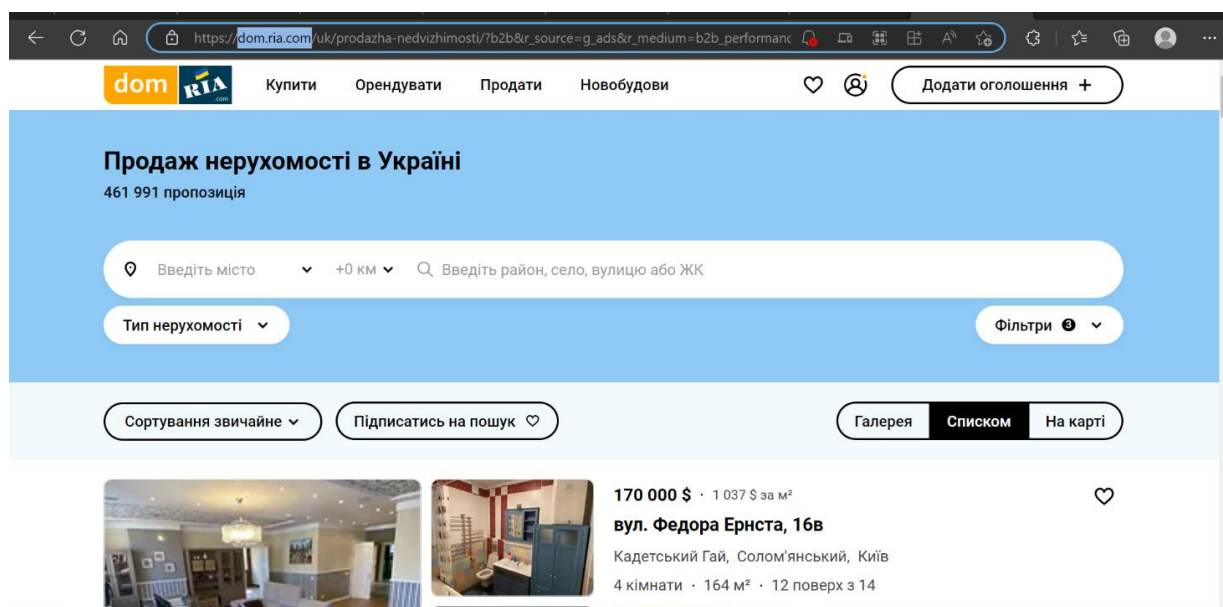


Рисунок 1.1 – Головна сторінка сайту [dom.ria.com](https://dom.ria.com)

Також можна використовувати вже створені ГІС системи моніторингу цін на ринку нерухомості України. Наприклад, сайт [map.olimp.net.ua](http://map.olimp.net.ua) (рис. 1.2).

Але зазвичай оцінювачі користуються послугами компаній, які продають повний спектр аналізу ринку нерухомості. Тобто, купують аналітику ринку нерухомості. Одним з лідерів в постачанні такої інформації є компанія «УВЕКОН»: [www.uveson.ua](http://www.uveson.ua) (рис. 1.3).

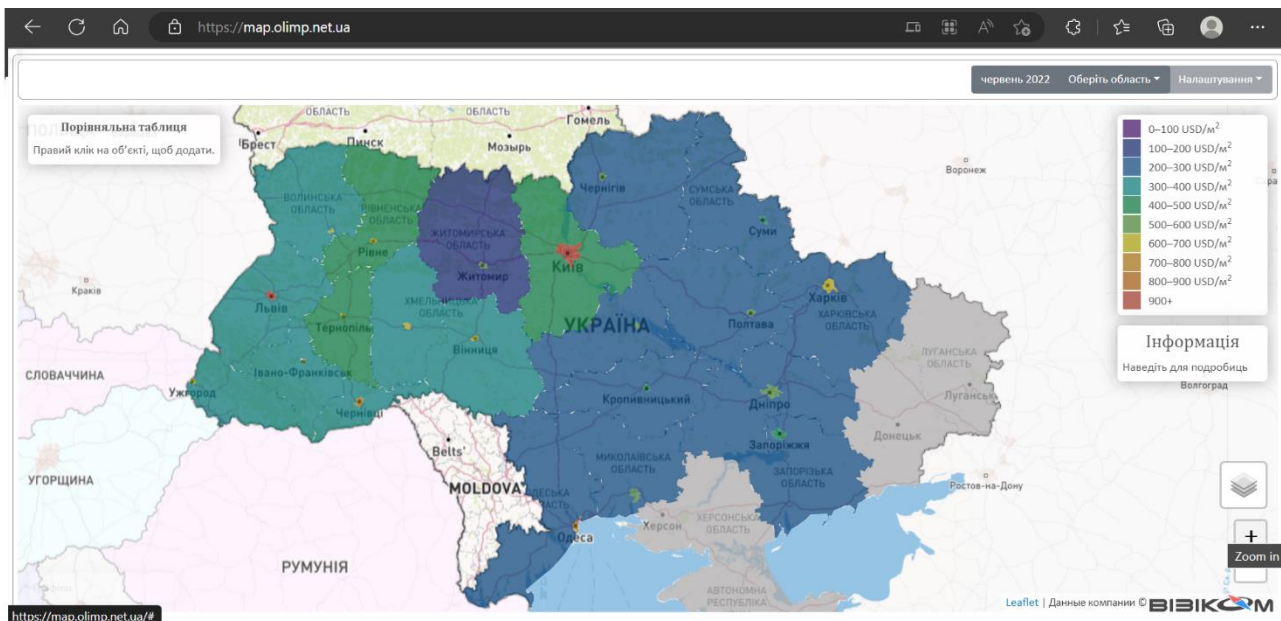


Рисунок 1.2 – ГІС модель цін на нерухомість в Україні

Рисунок 1.3 – Сторінка з послуг аналітики на сайті компанії «УВЕКОН»

Незалежно від того, чи самостійно робите обґрунтований аналіз ринку нерухомості, чи користуєтесь послугами професіоналів у звіті про оцінку, ця інформація повинна бути.

### 1.3 Приклад аналізу ринку нерухомості, як базис для проведення оцінки

Як раніше, так і зараз, вкладення капіталу в різні види нерухомості майже

завжди справа безпрограшна. Відносно кажучи, дах над головою, потрібен всім: заводам, фабрикам, компаніям, торгово-розважальним центрам, супермаркетам, ресторанам, спортивним залам, сфері послуг і, звичайно, людям, охочим мати свою фортецю.

Хорошим провідником в складному і різноманітному світі нерухомості є аналітичний огляд ринку нерухомості. У недавніх дослідженнях було проаналізовано структура ринку нерухомості України, а також визначено першопричини, що впливають на розвиток ринку. Результати опитування експертів ринку житлової і торгово-офісної нерухомості України, констатують, що в цілому, в 2021 році ринок продемонстрував позитивну динаміку, і вона повинна зберегтися і в 2022 році. Потенційним покупцям є з чого вибирати. Дослідження ринку нерухомості вказує на те, що зараз на ринку спостерігається перенасичення.

Аналіз ситуації на ринку нерухомості дозволив виявити, яка нерухомість в Україні в цілому, і в місті зокрема, є ліквідною і привабливою для клієнтів. Експерти визначили можливі тенденції подальшого розвитку ринку житлової і торгово-офісної нерухомості. Зокрема, є ймовірність посилення конкуренції між забудовниками. На українському ринку стане більше об'єктів нерухомості змішаного типу. Такий тренд зараз популярний в світі.

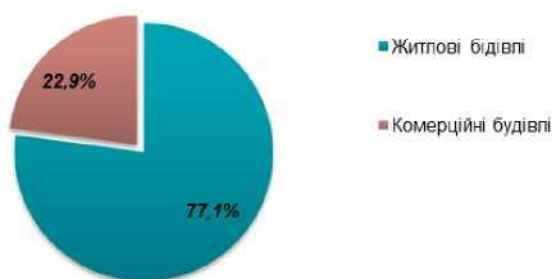


Рисунок 1.4 – Структура ринку нерухомості

Дослідження ринку зафіксувало, що в 2021 році в порівнянні з 2020 роком на ринку нерухомості України було продано на 4,7 % більше об'єктів житлової нерухомості згідно зі статистикою Міністерства юстиції України.

Аналіз ринку житлової нерухомості свідчить, що на первинному ринку житла при покупці квартири від забудовника торг, як правило, відсутній. Оператори ринку, пропонують різні умови оплати в розстрочку, а також періодично роблять акційні пропозиції. Такі, наприклад, як знижки при 100 % оплаті житла, що купується, часто з диференціацією за кількістю кімнат, або ж пропонують знижки на деякі квартири. Підстобнути купівельний попит на первинну нерухомість могло б розширення пакета лояльних умов розстрочки. Наприклад, збільшення забудовниками безвідсоткового періоду розстрочки до 1–1,5 років, а також продовження кінцевого погашення до 40–42 місяців.

Аналітики ринку нерухомості звертають увагу, що на вторинному ринку житла для квартир нижнього цінового діапазону, власники яких вже знизили ціни на них, з огляду на ринкові тенденції, величина знижки для реальних покупців зазвичай не перевищує 3–5 %. Адже подібні об'єкти найбільш затребувані на ринку. Тут треба враховувати, що ринок вторинної нерухомості за кількістю пропозицій поступається первинному. Ціна квартир в старому фонді на 8–15 % нижче вартості квартир в нових будинках.

Квартири, виставлені на продаж, за цінами вищими від середньоринкових, зазвичай знаходять покупця, коли власник готовий поступитися не менше 7 %, а в деяких випадках до 10 % і більше від заявленої вартості. Аналітичний огляд ринку нерухомості показує, що рівень цінових показників на ринку домоволодінь, часто набагато вищий, ніж на первинному і вторинному ринку квартир. Зниження попиту на ринку земельних ділянок під індивідуальне житлове будівництво вплинуло на цінову політику. Аналітика ринку нерухомості звертає увагу на те, що продавці готові знижувати ціни в середньому на 5-10 %, від раніше заявленої вартості для якісних варіантів. Тобто для ділянок з готовими документами, з підведеними комунікаціями і розташованими в мальовничих місцях, і з розвиненою інфраструктурою. Для ділянок, де нічого немає, крім самої ділянки, ціну готові знизити на 10–30 %.

На ринку садових і дачних ділянок ціни переважно стали фіксуватися в гривні. Власники якісних ділянок, розташованих в упорядкованих кооперативах,

можуть поступитися не більше 5–10 % від початкової ціни. Незавидна доля у неліквідних варіантів і об'єктів із завищеною вартістю. Вони продаються з істотним дисконтом, або дуже довго чекають свого покупця. Дослідження ринку житлової нерухомості показало, що розмір знижки для кожного конкретного об'єкта нерухомості залежить від його площі, індивідуальних обставин продажу, терміну експозиції на ринку, локації і, звичайно, від того, наскільки хороша інфраструктура. Найбільше продається житлових квартир вартістю від 50 000 до 80 000 дол. Це 31,3 % реалізованих угод.

До основних характеристик ринку нерухомості в 2020–2021 роках експерти відносять такі показники:

- стабільність темпів будівництва;
- великий вибір пропозицій;
- перенесення попиту з передмістя на околиці і в промислові зони;
- покупка невеликих, одно- і двокімнатних квартир;
- пропозиція квартир як з традиційними плануваннями, так і житла Євроформат з просторою кухнею-вітальнею;
- суттєва різниця цін на первинному і вторинному ринку;
- новобудови більш затребувані, ніж вторинне житло;
- конкуренція і боротьба за платоспроможного клієнта;
- зростання фінансування комерційної нерухомості;
- подорожчання економ класу.

У жовтні найвищий попит мали квартири у ціновому діапазоні 50 000–70 000 доларів. Цю нерухомість шукало 35 % користувачів. Найменший інтерес виявляли до житла вартістю 30 000 доларів (26 % від загальної кількості запитів). Попит на житло 30 000–50 000 доларів скоротився до 20 % запитів, а від 70 000 доларів і вище – до 19 %. Найбільше користувачів цікавили двокімнатними квартирами (41 % запитів).

Кількість бажаючих придбати однокімнатне житло скоротилася до 39 %. Трикімнатні квартири, як і попередніх місяців, залишилися менш популярними. Ними цікавилася лише 19 % користувачів порталу.

Розподіл ринку нерухомості. У жовтні домінував первинний ринок нерухомості. Водночас частка тих, хто цікавився вторинним ринком, збільшилася. Розподіл попиту між первинним та вторинним ринками був таким: 72 % користувачів цікавилися покупкою нерухомості на первинному ринку; 28 % – на вторинному.

Прогноз розвитку ринку нерухомості передбачає, що нерухомість в Україні буде дорожчати. В середньому можемо спостерігати підвищення цін на 5–10 % в першому півріччі 2022 року. Ці тенденції ринку нерухомості пояснюються рядом причин:

- пропозиція перебиває попит;
- збільшення заробітної плати;
- підвищення цін на будматеріали;
- подорожчання транспортних послуг, палива;
- збільшення процентних ставок по кредитах.

В цілому, ринок офісів відносно стабільний. Експерти відзначають незначне зростання орендних ставок. Зростає потроху і попит, особливо на великі консолідовані якісні площі. Тому вільних площ стає менше. Аналіз ринку офісів свідчить про стрімкий розвиток ринку. Офісні приміщення потрібні, як новим компаніям, так і тим, хто розширює свій бізнес і вже не може тулитися в колишніх офісах. Експерти вважають, що стабільний курс долара до гривні робить вигідною покупку офісної нерухомості для власного користування, зокрема, це стосується Києва. Гарний час зараз для придбання і здачі в оренду офісної нерухомості, оскільки в Києві відбувається збільшення орендної ставки за квадратний метр. Тому, зроблені зараз придбання, окупляться за короткий термін.

Не тільки житло має попит на ринку нерухомості. Великий попит існує і на ринку оренди складської та офісної нерухомості. На складському ринку спостерігається дефіцит вакантних площ. Причина проста – мало будують.

Аналіз ринку оренди складської та офісної нерухомості Києва показав, що в 2020–2021 роках ввели в експлуатацію 44 тис. м<sup>2</sup>. складських приміщень.

Промисловим складах належить 25,4 % площ. Менше займають торгові будівлі - 16,9 %. А площа офісних будівель – 5,9 %. Аналіз ринку виробничої та торгової нерухомості свідчить, що потенціал розвитку тут високий. Попит орендарів буде рости. Зменшення вакантних площ в сегменті спричинить підвищення орендних ставок на 3,6 % на всі класи приміщень. Очікується, що вартість оренди кращих складських приміщень перевищить 20 % і їх як і раніше буде не вистачати.

Відносно ринку оренди приміщень з функціональним забезпеченням, включаючи оренду робочого місця. Зараз ми розглянули установи, що надають послуги оренди робочого місця, зокрема, коворкінг в найбільших містах України. Оцінка коворкінг України включала наступні параметри:

- якісний ремонт;
- системи охоронної та пожежної сигналізації;
- електрообладнання;
- системи кондиціонування і вентиляції повітря;
- система електронних перепусток;
- надання канцелярського приладдя, питної води, кави, чаю, одноразового посуду, серветок;
- організація харчування;
- доступ до спортзалу;
- наявність переговорних кімнат;
- надання доступу до тестових лабораторій.

Аналіз установ, що надають послуги оренди робочого місця, включав найбільші міста України: Київ, Харків, Львів, Одесу, Дніпро. Коворкінг-центри стали популярні в недавні часи. Їх облюбували фахівці, що працюють віддалено, фотографи, дизайнери, фахівці, письменники, юристи та ін.

Вартість оренди робочого місця в коворкінг-центрах залежить від наступних факторів:

- місце розташування;
- інфраструктура;



- тематика закладу;
- купівля або оренда приміщення під коворкінг;
- витрати на тепло і електроенергію;
- витрати на рекламу і просування;
- інтер'єр приміщення;
- ступінь відвідуваності;
- цінова політика конкурентів.

Аналітики вважають, що на стримування розвитку ринку оренди робочих місць і коворкінг в Україні впливає його витратність (витрати на ремонт і оснащення, підбір і витрати на персонал. Прогноз розвитку ринку житлової, торгової, офісної, складської нерухомості і ринку оренди всіх видів нерухомості, в цілому, має позитивні тенденції і хорошу динаміку. Але будь-який розвиток вимагає стабільності в політиці та економіці, як в Україні, так і в світі. Відомо, що кризи (громадські, економічні, політичні та соціальні) відкидають розвиток будь-якої країни на кілька років назад.

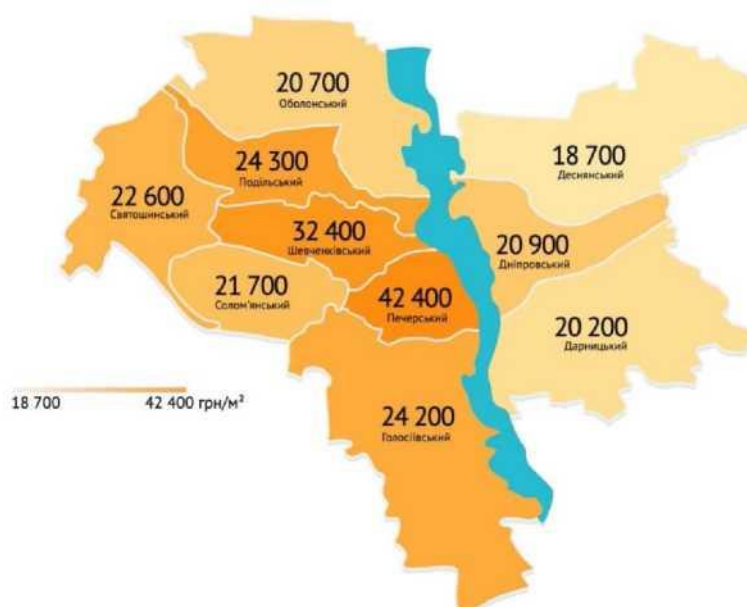


Рисунок 1.4 – Ціни на нерухомість (грн/м<sup>2</sup>)

Є такі інструменти де пересічний громадянин нашої країни може шукати собі житло, як для оренди, так і для купівлі:

- тематичні портали (lun.ua, dom.ria тощо);
- сайти для пошуку короткочасної оренди житла (booking, airbnb);
- спеціалізовані маркетплейси та програми (bird, olx, besplatka).

У 47,8 % випадків пошук інформації про нерухомість починається з тематичного порталу, у 44,3 % – з сайтів для короткострокової оренди, у 8 % випадків – з розділу про нерухомість на маркетплейсі.

За аналіз взята вибірка з кілька житлових комплексів, як новобудови, так і вторинної нерухомості, та взяв середні значення ціни в кожному з районів.

За сегмент ринку нерухомості аналізованр житлову нерухомість класу Комфорт, по метражу квартири були в районі 55–65 м<sup>2</sup>.

Я побачив таку тенденцію що житло стає одним з головних інструментів інвестицій, к прикладу 30 % житла купується на рівні котловану та для подальшому перепродажу.

В багатьох житлових комплексах, к прикладу місто Київ, район Печерський, ціни від моменту розкриття котловану та до ведення в експлуатації, ціни можуть вирости в відсоткову відношенню 200–250 %. Статистичні дані взяті з сайтів продажу на вимогу. У вибірку входили такі житлові комплекси:

- Тарьян Тауерс;
- Новопечерська вежа;
- Французький квартал 1;
- Французький квартал 2.

Тарьян Тауерс, ціни на момент початку будівництва (серпень 2016) були на рівні 1 200 дол./м<sup>2</sup>, зараз ціни на рівні 2 500–2 800 дол./м<sup>2</sup>.

Новопечерська вежа, ціни на початку будівництва (2017) були на рівні 1 100 дол./м<sup>2</sup>, зараз ціни на рівні 2 200–2 400 дол./м<sup>2</sup>.

Одною з величезних проблем ринку нерухомості є нераціональна оцінка житлових квадратних метрів. Зараз в Києві є така тенденція, що ціна залежить як від використаних матеріалів на будівництво, а як від земельної ділянки на котрій буде проводитися будівництво. Вільних земельних ділянок стає все менше і менше. І тому зараз було би доречним вести оцінку житла по певним

коефіцієнтам.

Наприклад, критерії оцінки за коефіцієнтам на прикладі оренди житла:

- біля метро чи ні;
- який район;
- яка інфраструктура;
- яка кримінально-генна ситуація в районі
- який час витрачає житель цього району щоб дістатися найближчого транспорту;
- чи це історичний ареал міста;
- який будинок: старий, новий чи після реновації.

Кожен з цих критеріїв мав би свої коефіцієнти. Стала вартість оренди квартири, однокімнатна була би к прикладу 5 000 грн, двокімнатна 7 000 грн, трьокімнатна 9 000 грн. Такі цифри на оренду для Дарницького району, метро Осокорки Позняки Харківська.

#### **1.4 Приклад аналізу ринку нерухомості, як базис для проведення оцінки**

Нерухомість – це майно, що може використовуватися не одним, а декількома способами. Оскільки кожному способу використання об'єкта нерухомості відповідає визначена величина його вартості, то перед проведенням оцінки вибирається, в залежності від наявної інформації, один спосіб, який є найкращим і найбільш ефективним.

Нерухомість – це майно, що може використовуватися не одним, а декількома способами. Оскільки кожному способу використання об'єкта нерухомості відповідає визначена величина його вартості, то перед проведенням оцінки вибирається, в залежності від наявної інформації, один спосіб, який є найкращим і найбільш ефективним.

Найбільш ефективно використання визначається, як найбільш ймовірне використання майна, що є фізично можливим, розумно виправданим, юридично законним, здійсненним з фінансової точки зору й у результаті якого вартість оцінюваного майна буде максимальною.

Аналіз найбільш ефективного використання здійснюється шляхом перевірки відповідності розглянутих варіантів використання наступним критеріям:

– законодавче забезпечення: визначення тих способів використання, що дозволені розпорядженнями про зоноутворення, обмеженнями на приватну ініціативу, положеннями про історичні зони й екологічне законодавство;

– фінансова доцільність: розгляд того, яке фінансово доцільне і дозволене законом використання буде давати прийнятний дохід власнику;

– максимальна ефективність: розгляд того, яке з фінансово можливих застосувань буде приносити максимальний чистий дохід чи максимальну поточну вартість;

– економічна доцільність: поряд з іншими об'єктами нерухомості (двох та трьохкімнатні квартири) вартість однокімнатних квартир продовжує зростати.

При аналізі альтернативних варіантів використання необхідно прийняти до уваги, крім поточного використання, – житло й альтернативний варіант – офіс.

Наприклад, варто сказати, що офісні приміщення, у цій частині міста, є затребуваними на ринку. Проте об'єкт оцінки не відповідає вимогам, пропонованим до офісів, оскільки він знаходиться на восьмому поверсі дванадцятиповерхового будинку. Поточне використання об'єкта оцінки – житлове приміщення (квартира), відповідає загальній практиці експлуатації таких приміщень на ринку і є найбільш прийнятним.

Таким чином, оскільки в даному випадку об'єктом оцінки є квартира, розташована у житловому будинку, її найбільш ефективним використанням приймаємо використання, як житло особистого користування..

### **1.5 Завдання для першої частини курсового проєкту**

Провести аналіз ринку нерухомості України та області на час виконання курсового проєкту. Для виконання аналізу використовувати алгоритм та приклад представлений в методичних вказівках. Для аналізу ринку використовувати актуальні дані.

Визначити найбільш ефективне використання об'єкта оцінки з урахуванням особливостей сучасного ринку нерухомості.

## **ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2 ОБҐРУНТУВАННЯ МЕТОДИЧНОГО ПІДХОДУ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ’ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**

Згідно зі стандартами оцінювальної діяльності для визначення вартості нерухомості використовується три підходи оцінки: порівняльний, витратний, доходний. У результаті застосування цих методів отримуємо три різні величини вартості одного й того самого об’єкта, на основі яких визначається підсумкова величина вартості нерухомості.

### **2.1 Оцінка вартості нерухомості порівняльним методом**

Оцінка порівняльним методом заснована на порівняльному аналізі ринкових даних щодо продажу аналогічних об’єктів нерухомості. При цьому різниця між порівнюваними об’єктами, що пов’язана з їхніми індивідуальними особливостями, погоджується шляхом проведення відповідного коригування даних.

На основі порівняльного методу необхідно отримати скориговані ціни, тобто 9 варіантів вартості об’єкта, що оцінюється. Об’єкт оцінки відрізняється від аналогів, тому в ціну аналогів повинні бути внесені поправки. Поправки вносять таким чином, щоб максимально наблизити характеристики аналога до характеристик об’єкта, що оцінюється.

Умовні позначення, які будуть використовуватися в оцінці об’єкта порівняльному підході представлені далі (табл. 2.1).

Таблиця 2.1 – Умовні позначення використані при оцінці

Місце розташування	Матеріал стін	Стан приміщення
О – віддалені райони,	ц – цегла,	пл – погане,
С/о – райони середньої віддаленості від центра міста;	п – панель.	ср – середнс.
Ц – центр міста.		

Умовні позначення:

1) А1, А2, ..., А9 – недавно продані аналоги, № 1, № 2, ..., № 9 оцінюваного

об'єкта;

2) S – площа оцінюваної нерухомості.

Далі представлені приклад розрахунків отриманих при оцінці порівняльним підходом (табл. 2.2).

Таблиця 2.2 – Розрахунку скоригованих цін об'єктів нерухомості

Об'єкт порівняння	Місце розташування	Площа, м <sup>2</sup>	Матеріал стін П	Стан приміщення	Ц, тис. дол	Ц, тис. дол	Поправки в долях одиниці			Скоригована ціна, тис. дол.
							Місце розташування	Матеріал стін	Стан приміщення	
A1	C/o	70	К	Ср	1 127	1 610	1	0,95	1	1 529,5
A2	C/o	55	К	Пл	814	1 480	1	0,97	1,03	1 478,67
A3	C/o	58	П	Ср	887	1 529,31	1	1	1	1 529,31
A4	О	55	П	Ср	724	1 316,36	1,15	1	1	1 513,81
A5	О	65	К	Пл	846	1 301,54	1,15	0,73	1,08	1 180,05
A6	О	62	К	Ср	868	1 400	1,15	0,88	1	1 416,8
A7	Ц	64	К	Ср	1 133	1 770,31	0,9	0,93	1	1 481,75
A8	Ц	65	К	Пл	1 094	1 687,69	0,9	0,98	1,17	1 741,59
A9	Ц	55	П	Ср	906	1 647,27	0,9	1,	1	1 482,5

Примітка 1. Заданими отриманим з таблиці знаходиться середнє арифметичне значення ціни:  $\sum_{\text{сер.ар}} = 1483,78$  тис. дол

Примітка 2. Ц – ціни продажу об'єктів нерухомості, що порівнюються з об'єктом оцінки, представлені згідно з варіантом (дод. Б).

Примітка 3. Ц\* – ціна продажу, що наведена згідно з об'єктом оцінки за площею, тис. дол.

### **Визначення величин поправок**

Розрахунок поправок проводять у відносних показниках, при цьому треба дотримуватися наступного правила:

Якщо об'єкт оцінки краще аналога за якимось параметром (місце розташування, матеріал стін, стан приміщення), то поправка вноситься в ціну аналога і буде більшою за одиницю. І навпаки, якщо об'єкт оцінки гірше ніж

аналог, то величина поправки буде менше за одиницю:

1. Поправка на місце розташування. Поправка на місце розташування розраховують виходячи з того, що різниці в цінах аналогічних об'єктів нерухомості за рахунок місце розташування наступні:

- 15 % між розташованими у віддалених районах і районах середньої віддаленості;
- 10 % між розташованими в центрі міста і районами середньої віддаленості.

Розглянемо розрахунок поправки на місце розташування на основі даних таблиці 2.2.

Об'єкт оцінки знаходиться у районі середньої віддаленості від центра міста, а аналог А4 – у віддаленому районі, тому різниця у цінах складає 15 %.

Приймаємо ціну аналога за одиницю. Об'єкт оцінки краще аналога, тому ціна аналога повинна збільшитись на 15 % (0,15). Таким чином поправка складе 1,15.

Перевіряємо розрахунком:  $1 + 0,15 \cdot 1 = 1,15$ .

2. Поправки на матеріал стін і стан приміщення. При визначенні поправок на матеріал стін і стан приміщення необхідно врахувати наступне:

- поправки визначають, виходячи з цін, що зведені до оцінюваного об'єкта за кількісними характеристиками;
- об'єкти не повинні відрізнятися за місцем розташуванням;
- при визначенні поправок по кожному з районів міста треба розділяти ціни об'єктів на об'єкти з однаковими параметрами і об'єкти з параметрами, що відрізняються (наприклад, ціни панельних приміщень, ціни приміщень з цегли, ціни об'єктів, що знаходяться у поганому стані, ціни об'єктів, що знаходяться у середньому стані).

Визначимо поправку на стан приміщення. З таблиці 2.2 виберемо два аналоги, що відрізняються між собою тільки станом приміщення. Це аналоги А1 та А2. Знайдемо різницю у цінах аналогічних об'єктів за рахунок стану приміщення. Для цього розділимо приведену ціну аналогу А2 на приведену ціну



A1:  $1\,480 : 1\,610 = 1,03$  або 103 %. Таким чином різниця в цінах становить 3 % або 0,03.

Розрахуємо величину поправки. Об'єкт оцінки кращий ніж аналог, таким чином поправка буде більша за одиницю, а саме:  $1 + 0,03 = 1,03$ .

Аналогічно розрахуємо поправку на матеріал стін. Для цього знайдемо різницю у цінах аналогічних об'єктів за матеріалом стін:  $1\,529,31 : 1\,610 = 0,95$  або 95 %. Таким чином, різниця складає 5 % або 0,05.

Об'єкт оцінки гірший ніж аналог за матеріалом стін, тобто величина поправки буде більша за одиницю, а саме:  $1 - 0,05 = 0,95$ .

Після визначення усіх поправок необхідно виявити скориговані ціни аналогів (графа 11 табл. 2.2). Вони визначаються шляхом перемноження графи 7 на графи 8, 9 і 10 таблиці 2.2. На наступному етапі потрібно провести узгодження усіх цін.

На практиці для виявлення результату оцінки узгодження скоригованих цін виконують згідно ознакам, що є між аналогами та об'єктом оцінки.

Вартість об'єкта нерухомості, що оцінюється, встановлюється як середньозважене значення. Кожному з аналогів присвоюється вага експертним шляхом, при цьому враховується кількість поправок, що внесені у ціну продажу. Чим менші кількість і величина поправок, тим більшу питому вагу має даний продаж у процесі підсумкового узгодження ціни.

Для спрощення розрахунків вартість об'єкта оцінки встановлюється як середнє арифметичне значення усіх скоригованих цін аналогів.

Отже, вартість об'єкта оцінки порівняльним методом дорівнює 1 483,78 тис. дол.

## **2.2 Оцінка вартості нерухомості витратним методом**

Витратний метод заснований на визначенні вартості нерухомості, виходячи з вартості земельної ділянки та витрат на будівництво споруд на ньому, за винятком накопиченого зносу (формули (2.1) – (2.2)).

$$C_{зм} = C_з + ПВВ(ПВЗ) - \Sigma_{знос}, \quad (2.1)$$

$$C_{зм} = 70\,000 + 819\,000 - 65\,830 = 823\,170 \text{ (дол.)} = 823,17 \text{ тис. дол.} \quad (2.2)$$

де  $C_{зм}$  – вартість об’єкта оцінки, визначена вартісним методом, тис. дол;

$C_3$  – ціна земельної ділянки, тис. дол;

$ПВВ(ПВЗ)$  – повна відновлювана вартість(повна вартість заміщення) споруди, тис. дол.;

$\Sigma_{знос}$  – накопичений знос споруди, тис. дол.

**Етапи розрахунку вартості об’єкта нерухомості витратним методом:**

1. Визначення вартості земельної ділянки проводимо (за формулами (2.2) – (2.3)).

$$C_3 = S \cdot Ц, \quad (2.3)$$

$$C_3 = 140 \cdot 500 = 70\,000 \text{ дол./м}^2, \quad (2.4)$$

де  $S$  – площа земельної ділянки, м<sup>2</sup>;

$Ц_3$  – ціна землі, тис. дол./м<sup>2</sup>

Для визначення площі земельної ділянки необхідно схематично накреслити будівлю, що розташована на ділянці, і вказати розмір нежитлового приміщення (згідно з  $S$ ) і земельної ділянки (плюс 2 метри від кожної сторони будинку). Ціну землі в даній роботі приймаємо 500 дол./м<sup>2</sup>.

2. Визначення повної відновлюваної вартості. При визначенні вартості нового будівництва ( відновлюваної вартості або вартості заміщення) слід враховувати витрати інвестора, а не підрядника.

Типовий підприємницький прибуток приймаємо в розмірі 30 %, витрати на будівництво нежитлових приміщень, аналогічних об’єкту оцінки, складають:

- цегляні 10 000 дол./м<sup>2</sup>;
- панельні 10 500 дол./м<sup>2</sup>

Розглянемо розрахунок  $ПВВ$  на прикладі (формула (2.5)). Нехай маємо цегляне приміщення, площа якого складає 60 м<sup>2</sup>, тоді

$$ПВВ = 60 \cdot 10\,500 + 60 \cdot 10\,500 \cdot 0,3 = 819\,000 \text{ дол.} \quad (2.3)$$

1) Визначення накопиченого зносу проводимо за наступною (формулою (2.6)) :

$$\Sigma \text{знос} = Z_f + Z_{\text{функ}} + Z_e = 103\,460 \text{ дол}, \quad (2.4)$$

де  $Z_f$  – фізичний знос об'єкта нерухомості, тис. дол;

$Z_{\text{функ}}$  – функціональний знос об'єкта нерухомості, тис. дол;

$Z_e$  – економічний (зовнішній) знос об'єкта нерухомості, тис. дол.

Фізичний знос – це втрата вартості об'єкта нерухомості за рахунок фізичного руйнування будівельних конструкцій та матеріалів у процесі експлуатації.

Функціональний знос – це втрата вартості через невідповідність об'єкта нерухомості сучасним вимогам ринку (невдале планування).

Економічний (зовнішній) знос – втрата вартості через вплив зовнішнього середовища, обумовлене економічними, політичними та іншими факторами (зміна ситуації на ринку, зміна фінансових і законодавчих умов).

Об'єкт нерухомості, що оцінюється, – новий будинок, тому величини функціонального та економічного зносу дорівнюють нулю. Дані про фізичний знос наведені у таблиці 2.3.

Таблиця 2.3 – Фізичний знос конструктивних елементів будинку

№ з/п	Конструктивні елементи будинку	Питома вага, %	Знос, %
1	Фундамент	5	8
2	Стінні перегородки	28	8
3	Перекриття	17	7
4	Покрівля	5	8
5	Підлога	7	9
6	Пройоми	10	10
7	Вікна	7	10,5
8	Інженерне обладнання	13	8
9	Інші роботи	8	5
	Усього:	100	–

Розбивка будинку на елементи здійснена згідно зі відповідними державними стандартами в залежності від типу будівлі нерухомості («Збірник укрупнених показників вартості відтворення...»), таблиця питомої ваги у

процентах. Фізичний знос конструктивних елементів будинку визначається у результаті технічної експертизи, що проводиться оцінювачем. У даній роботі фізичний знос приймаємо згідно з таблиці 2.3 за елементами.

Для розрахунку фізичного зносу у грошових одиницях необхідно заповнити таблицю 2.4

Таблиця 2.4. – Розрахунок фізичного зносу будинку

№ з/п	Конструктивні елементи	Питома вага, %	ПВВ, тис. дол	Знос, %	Знос, тис. дол
1	Фундамент	5	40,95	8	3,28
2	Стіни й перегородки	28	229,32	8	18,35
3	Перекриття	17	139,23	7	9,75
4	Покрівля	5	40,95	8	3,28
5	Підлога	7	57,33	9	5,16
6	Пройоми	10	81,9	10	8,19
7	Вікна	7	57,33	10,5	6,02
8	Інженерне обладнання	13	106,47	8	8,52
9	Інші роботи	8	65,52	5	3,28
	Усього:	100	819	Усього	65,83

Таким чином, слід визначати, використовуючи розраховані величини витрат на придбання земельної ділянки та можливе нове будівництво за винятком накопиченого зносу за формулою (2.4).

Отже, вартість об'єкта оцінки витратним методом дорівнює 812,17 тис. дол.

### 2.3 Оцінка вартості нерухомості доходним методом

Дохідний метод полягає у перетворенні в теперішню вартість нерухомості очікуваних доходів, що може принести використання або майбутній продаж об'єкта нерухомості, враховуючи ризики.

Визначення вартості об'єкта нерухомості, що оцінюється, розраховується за формулою (2.5).

$$C_{\text{дм}} = \frac{\text{ЧОД}}{\text{СК}} = 1\,031,47, \quad (2.1)$$

де  $C_{\text{дм}}$  – вартість об’єкта нерухомості, що оцінюється, із застосуванням доходного методу, тис. дол;

$\text{ЧОД}$  – чистий операційний дохід, що приносить об’єкт нерухомості за рік, тис. дол;

$СК$  – ставка капіталізації (формула (2.6)).

$$СК = \frac{\text{ЧОД}_i}{C_i}, \quad (2.6)$$

де  $i$  – об’єкт аналог,  $i = 1 \dots 9$

$\text{ЧОД}_i$  – чистий операційний дохід, що приносить  $i$ -й об’єкт нерухомості за рік, тис. дол. (Додаток В);

$C_i$  – ціна продажу  $i$ -го об’єкта нерухомості (Додаток А), тис. дол.

**Етапи розрахунку ЧОД.** Для визначення ЧОД слід розрахувати потенційний і дійсний валові доходи від оцінюваного об’єкта.

1) Розрахунок потенційного валового доходу.

Потенційний валовий дохід – це сума усіх очікуваних надходжень від об’єкта нерухомості. У роботі визначаємо річний  $\text{ПВД}$  (за формулою (2.7)).

$$\text{ПВД} = S \cdot A \cdot n = 60 \cdot 180 \cdot 12 = 129\,600 \text{ тис. дол}, \quad (2.7)$$

де  $\text{ПВД}$  – потенційний валовий дохід;

$S$  – площа приміщення,  $\text{м}^2$ ;

$A$  – орендна ставка за місяць нежитлового приміщення, дол/ $\text{м}^2$ ;

$n$  – кількість місяців у періоді, за який визначається потенційний валовий дохід.

2) Визначення дійсного валового доходу. Дійсний валовий дохід – величина, що дорівнює потенційному валовому доходу за винятком втрат від недовантаження об’єкта і недобору грошових коштів. Розрахунок дійсного валового доходу для приміщень, що здаються в оренду, виконують за формулою (2.8).

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - B_1 - B_2 = 129\,600 - 0 - 6\,480 = 123\,120 \text{ тис. дол}, \quad (2.8)$$

де  $\text{ДВД}$  – дійсний валовий дохід;

$B_1$  – втрати від недовантаження приміщення, тис. дол;

$B_2$  – втрати від недобору орендної платні та зміни орендарів, тис. дол.

Уданому розрахункова-графічному завданні втрати від недовантаження приміщення дорівнюють нулю, а втрати від недобору орендної плати та зміни орендарів складають 5 % від потенційного валовий доходу.

3. Розрахунок чистого операційного доходу. Чистий операційний дохід являє собою розраховану сталу величину річного чистого доходу, що очікується, який складається від об'єкта нерухомості, що оцінюється після відрахування усіх експлуатаційних витрат і резервів. У даній роботі розраховуємо чистий операційний дохід за формулою (2.9).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Вит} = 123\,120 - 36\,288 = 92\,832 \text{ тис. дол}, \quad (2.9)$$

де ЧОД – чистий операційний дохід;

*Вит* – витрати на утримання об'єкта нерухомості, що оцінюється, тис. дол.

Витрати на утримання – це поточні витрати, направлені забезпечення нормального функціонування об'єкта та відтворення дійсного валового доходу.

У даній роботі витрати на утримання об'єкта оцінки складають 28 % від потенційного валового доходу.

Розрахунок чистого операційного доходу за рік наведено у таблиці 2.5.

Таблиця 2.5. – Розрахунок чистого операційного доходу від нежитлового приміщення за рік

№ з/п	Показники	Од. виміру	Кількість
1	Орендна ставка за місяць	дол/м <sup>2</sup>	180
2	Площа приміщення	м <sup>2</sup>	60
3	Потенційний валовий дохід за рік	тис. дол	129,6
4	Втрати від недовантаження, недобору грошових коштів та зміни орендарів	тис. дол	6,48
5	Дійсний валовий дохід за рік	тис. дол	123,12
6	Витрати орендодавця	тис. дол	36,288
7	Чистий операційний дохід	тис. дол	92,832

**Розрахунок ставки капіталізації.** Ставка капіталізації – це коефіцієнт, на

який потрібно помножити майбутні доходи, щоб отримати теперішню вартість об'єкта нерухомості.

Розрахунок ставки капіталізації подано у таблиці 2.6.

Таблиця 2.6. – Розрахунок ставки капіталізації за об'єктами-аналогами

Аналоги	ЧОД <sub>i</sub> , тис. дол	Ц <sub>i</sub> , тис. дол	СК <sub>i</sub> ,
A1	112,7	1127	0,1
A2	65,12	814	0,08
A3	79,83	887	0,09
A4	76,02	724	0,105
A5	63,45	846	0,075
A6	78,12	868	0,09
иA7	113,3	1133	0,1
A8	87,52	1094	0,08
A9	81,54	906	0,09
Підсумкова ставка капіталізації			0,09

Підсумкова ставка капіталізації нежитлових приміщень знаходиться як середнє арифметичне.

Таким чином, на основі розрахунків чистого операційного доходу та середньої ставки капіталізації визначається вартість нежитлового приміщення доходним методом, за формулою (2.5).

Отже, вартість нежитлового приміщення доходним методом дорівнює 1 031,47 тис. дол.

## 2.4 Погодження даних та підсумкове визначення вартості

За результатами оцінки нерухомості можна зробити наступні висновки:

– аналіз проводиться на основі достовірної інформації про достатню кількість порівнювальних об'єктів, таким чином питома вага порівняльного методу при підсумковому узгодженні буде найбільшою і складе 75 %;

– витратний метод має найменшу питому вагу та приймається на рівні 10 %, тому що дисбаланс попиту та пропозиції на ринку таких об'єктів призводить

до перевищення орендних ставок та цін продаж над встановлюваними витратами;

– об’єкт оцінки відноситься до доходної нерухомості, однак використані у розрахунках прогнози та дані про доходи можуть бути неточними, тому питома вага у цього методу вище ніж у витратного, але нижче ніж у порівняльного і дорівнює 15 %.

Розрахунок підсумкової вартості об’єкта нерухомості наведені у таблиці 2.7.

Таблиця 2.7 – Розрахунок ринкової вартості об’єкта оцінки

Методи оцінки нерухомості	Вартість нежитлового приміщення, тис. дол	Ваговий коефіцієнт
Порівняльний	1 483,78	0,75
Витратний	812,17	0,10
Доходний	1 031,47	0,15
Середньозважена ринкова вартість	1 109,14	1,00

На наступному етапі роботи, згідно варіанту розраховується заставна вартість або вартість долі майна, що складає частину ринкової.

Заставна вартість долі майна дорівнює 610,03 тис. дол (55 %).

## 2.5 Завдання для другої частини курсового проєкту

Обрати об’єкт оцінки та обрати два з трьох методичних підходів для його оцінки.

Обґрунтувати обрані методичні підходи та провести оцінку об’єкта, використовуючи ці підходи та вимоги законодавства України.



## **ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3 ОФОРМЛЕННЯ ЗВІТУ З ОЦІНКИ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ**

### **3.1 Структура звіту та висновки оцінки**

Експерт, що діє на підставі договору про проведення експертної оцінки об'єкта приватизації, подає до органу приватизації звіт та висновки у трьох примірниках. Висновки експерта є актом оцінки об'єкта експертної оцінки.

В інших випадках кількість примірників та форма затвердження результатів експертної оцінки визначаються за згодою сторін, якщо це не суперечить чинному законодавству.

Звіт про експертну оцінку об'єкта повинен включати такі розділи:

– висновок про вартість майна – для зручності використання інформації про оцінку об'єкту вся основна інформація вносить на одну з перших сторінок звіту. Приклад представлений в додатку А;

– постановка завдання і вихідні дані – представлення наявних фактичних даних про об'єкт оцінки, виконавця оцінки та власника об'єкта оцінки. Приклад представлений в додатку Б;

– методика оцінки – інформація про методи та методичні підходи за якими буде проводитись оцінка;

– аналіз ринку нерухомості міста, району – відповідно до першого розділу цих методичних вказівок

– перелік обмежень щодо використання результатів оцінки і допущення в рамках яких проводиться оцінка. Приклад представлений в додатку В;

– ідентифікація об'єкта оцінки – повна характеристика об'єкта оцінки, з зазначенням всіх його параметрів, географічного положення, фото та можливо відео об'єкта оцінки;

– оцінюєми набір майнових прав. Наприклад: «Оцінюване майно є приватною власністю, що видно з документів. Копії документів, отриманих оцінювачем, включені до Додатків. Оцінюване право власності – повне.

Обмежень та обтяжень, які можуть вплинути на величину вартості, на дату оцінки не виявлено».

- найефективніше використання – згідно першого розділу цих методичних вказівок;

- визначення фізичного зносу, функціонального і економічного зносу – вказати параметри зносу об'єкта оцінки та визначення сукупного коефіцієнту зносу;

- визначення вартості – згідно другого розділу цих методичних вказівок;

- погодження даних і підсумкове визначення вартості – згідно другого розділу цих методичних вказівок;

- письмова заява оцінювача. Приклад представлений в додатку Г;

- перелік нормативно-правових актів, згідно з якими проводиться оцінка;

- документація про об'єкт нерухомості;

- документи, що підтверджують кваліфікацію оцінювача.

### **3.2 Завдання для третьої частини курсового проєкту**

Результатом виконання курсового проєкту буде звіт з оцінки об'єкта нерухомості з використанням матеріалів з першої та другої частини цих методичних вказівок.

## ВИСНОВОК

Згідно з стандартами оцінювальної діяльності для визначення вартості нерухомості використовуються три методи оцінки: порівняльний, витратний, доходний. У результаті застосування цих методів отримуємо три різні величини вартості одного й того ж об'єкта:

Після визначення вартості нерухомості трьома методами, необхідно провести узгодження отриманих вартісних показників та визначити підсумкову вартість об'єкта нерухомості. При цьому необхідно враховувати, що кожен з методів має свої сильні та слабкі сторони у кожній конкретній ситуації. Як правило, один вважається базовим методом, а два інших використовують для коригування отриманих результатів.

Для кожного з методів вираховується його вага. При цьому враховується значущість кожного з методів у кожній конкретній ситуації. Основні елементи порівняння: відповідність меті оцінки, достовірність та достатність інформації, що використовується для аналізу, відповідність характеру використання нерухомості.

## СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

### *Основні*

1. Грошова оцінка земель в Україні : здобутки, проблеми, перспективи матеріали міжнар. наук.-техн. конф., м. Київ, 8–9 листопада 2018 р. / [відп. ред. Т. О. Євсюков.] ; Національний університет біоресурсів і природокористування України, ДП «Компринт». – Київ : НУБіП, 2018. – 86 с.
2. Кобзан С. М. Практичні питання оцінки об'єктів нерухомості : конспект лекцій для студентів 5 курсу денної форми навчання спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій / С. М. Кобзан ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 85 с.
3. Кобзан С. М. Формування ринку нерухомості. Практичні аспекти та особливості оцінки / С. М. Кобзан. – Харків : ФОП Юрінком Інтер, 2019. – 212 с.
4. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості : навч. посіб. : в 2 ч. / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ, 2014. – Ч. 1. Оцінка сільськогосподарських земель. – 191 с.
5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посіб. / [Ю. Ф. Дегтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха]. – Київ : Профі, 2007. – 624 с.
6. Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи: Оцінювання майна : навч. посіб. / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовська, О. Д. Кирилов. – Київ : Центр учбової літератури, 2012. – 312 с.
7. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посіб. / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. – Київ : ЦУЛ, 2009. – 434 с.
8. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю. М. Палеха. – Київ : Профі, 2006. – 324 с.
9. Перович Л. М. Оцінка нерухомості : навч. посіб. / Л. М. Перович, Ю. П. Губар. – Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2010. – 296 с.

### *Законодавчі, нормативні та методичні*

10. Земельний кодекс України [Електрон. ресурс] : документ № 2768-III, чинний, редакція від 19.11.2022, підстава № 2698-IX. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

11. Податковий кодекс України [Електрон. ресурс] : документ № 2755-VI, чинний, редакція від 03.01.2023, підстава № 2836-IX. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

12. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 1531-2002-п, редакція від 10.12.2011, підстава № 1248-2011-п. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text> (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

13. Про землеустрій [Електрон. ресурс] : Закон України 858-IV, чинний, редакція від 19.11.2022, підстава № 2698-IX. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

14. Про затвердження Методики оцінки майна [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 1891-2003-п, чинний, редакція від 20.03.2019, підстава № 224-2019-п. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

15. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 1440-2003-п, редакція від 11.08.2022, підстава № 886-2022-п. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення :

16.01.2023). – Назва з екрана.

16. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 1442-2004-п, чинний, редакція від 15.04.2015, підстава № 168-2015-п. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

17. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 1655-2006-п, чинний, прийняття від 29.11.2006. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF#Text> (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

18. Про оцінку земель [Електрон. ресурс] : Закон України № 1378-IV, чинний, редакція від 19.11.2022, підстава № 2698-IX. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

19. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Електрон. ресурс] : Закон України № 2658-III, чинний, редакція від 10.10.2022, підстава № 2518-IX. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

20. Цивільний кодекс України [Електрон. ресурс] : документ № 435-IV, чинний, редакція від 01.01.2023, підстава № 2465-IX, 2811-IX. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

21. International Valuation Standards [Electron. resource.]. – Electron. text data. – Norwich : Page Bros, 2019. – 133 p. – Regime of access : <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional->

standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf (date of application: 16.01.2023). – Title from the screen.

## ДОДАТОК А

### Висновок про вартість оцінюваного майна

Тип об'єкту оцінки	13/100 частка комунальної квартири, загальна площа 13,3 м <sup>2</sup> , адреса: Харківська обл., м. Харків, вул. Франтішка Крала, буд. 65, кв.24
Власник	Івахнік Вікторія Анатоліївна
Адреса об'єкта оцінки	Харківська обл., м. Харків, вул. Франтішка Крала, буд. 65, квартира 24
Підстава на проведення оцінки	договір № _____ від _____
Дата оцінки	23.03.2016 р.
Срок дії звіту	6 (Шість) місяців з дати оцінки
Мета оцінки	Визначення ринкової вартості об'єкту нерухомості
База оцінки	Відповідає ринковій вартості.
Очікуваний спосіб використання результатів оцінки	Для цілей, що не заперечені чинним законодавством України
Замовник	Івахнік Вікторія Анатоліївна
Опис району розташування	Об'єкт оцінки розташовано Харківська обл., м. Харків, вул. Франтішка Крала, буд. 65, квартира 24
Виконавець	Суб'єкт ринкової діяльності _____ Сертифікат № _____ від _____, строк дії до _____ Чинний на дату оцінки та складання звіту
Оцінювач	ПІБ Кваліфікаційний сертифікат № ____ від _____, Кваліфікаційний сертифікат № ____ від _____, Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності № _____ від _____ (сертифікат чинний на дату оцінки та дату складання звіту)
Використані методичні підходи:	Порівняльний, Витратний, Дохідний

Ринкова вартість майна на дату оцінки без урахування ПДВ становить:

154800 грн. (сто п'ятдесят чотири тисячі вісімсот грн. 00 коп.)  
курс НБУ на дату оцінки – 2810.2488 UAH/ 100 USD.

Оцінювач \_\_\_\_\_ ПІБ

Рисунок А.1 – Висновок про вартість оцінюваного майна



## ДОДАТОК Б

### Вихідні дані для оцінки об'єкта нерухомості

1. Предмет звіту – незалежна оцінка майна відповідно до договору № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_
2. Замовник: Івахнік Вікторія Анатоліївна
3. Виконавець: Назва СОД, в особі директора \_\_\_\_\_, який діє на підставі Статуту та Сертифікату суб'єкта ринкової діяльності № \_\_\_\_\_, термін дії з \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ виданого Фондом державного майна України (ФДМУ).
4. Об'єкт оцінки (майно) 13/100 частка комунальної квартири, загальна площа 13,3 м<sup>2</sup>, адреса: Харківська обл., м. Харків, вул. Франтішка Крала, буд. 65, кв.24
5. Мета оцінки: визначення ринкової вартості майна. База оцінки відповідає ринковій вартості.
6. Дата оцінки: 23.03.2021.
7. Дата завершення виконання звіту: 23.03.2021.
8. Термін дії звіту: 6 місяців.
9. Вихідні дані для проведення оцінки ( копії документів включені в додатки):
  - технічний паспорт.
  - відомості, зібрані Оцінювачем в процесі оцінки.

## ДОДАТОК В

### **Перелік обмежень щодо використання результатів оцінки та допущення в рамках яких виконується оцінка**

1. Звіт призначений для Замовника і не може передаватися іншим юридичним або фізичним особам з метою, не передбачена метою цієї оцінки.

2. Сторони зобов'язуються забезпечити конфіденційність інформації, отриманої один від одного, і всіх висновків, що містяться в цій доповіді. Відповідальність за дотримання конфіденційності переходить до третіх осіб в момент передачі виконавцем звіту таким третім особам.

3. Звіт може бути використаний виключно з метою, в ньому зазначена.

4. Звіт має силу і є дійсним тільки в повному обсязі за умови відповідності наданих замовником даних, щодо стану та характеристик об'єкта на дату оцінки.

5. Замовник самостійно відповідає за всі юридично значущі рішення, прийняті ним у зв'язку з цим звітом, а також за використання результатів оцінки в цілях, не передбачена цим Звітом.

6. Представлений висновок про вартість майна має рекомендаційний характер, може бути прийнятий або відхилений Замовником, і не може бути основою того, що права на об'єкт оцінки перейдуть з одних рук в інші по розрахованій вартості.

7. Замовник має право посилатися на висновки, що містяться в даному звіті та використовувати їх виключно із зазначеною метою, забезпечуючи при цьому нерозголошення методики оцінки, що міститься в ньому.

8. Висновок про вартість майна є невід'ємною частиною Звіту, і не може розглядатися окремо від нього.

9. В якості джерел інформації про кон'юнктуру ринку в цьому звіті використані рекламні оголошення в місцевих друкованих виданнях та електронні бази даних харківських агентств нерухомості, прочая інформації доступна в мережі Інтернет.

Перелік припущень:

1. Оцінювач не проводив спеціального юридичного аналізу прав власності на оцінюваний об'єкт і не може подати висновки, або яку-небудь думку з цього приводу. Спеціальною умовою проведення оцінки є припущення, що Власник має законні права на об'єкт оцінки, якщо інше не обумовлено в договорі спеціально.

2. Вся інформація фінансового, технічного та економічного характеру, надана Замовником щодо об'єкта оцінки в письмовій або усній формі, підтверджена чи ні документально, приймалася Оцінювачем як достовірна, у зв'язку з чим, вся відповідальність за точність і адекватність наданої інформації покладається на Замовник. Оцінювач не проводив перевірки та юридичної експертизи вищезгаданої інформації.

3. Оцінювач виходив з того, що замовник попереджений і усвідомлює той факт, що особи, які надають недостовірні вихідні дані, використання яких при оцінці призвело до надання необ'єктивного висновку про вартість майна, несуть відповідальність відповідно до законодавства (п. 55 абзац другий Національного стандарту оцінки № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 № 1440).

4. Оцінювач не несе відповідальності за достовірність наданих Замовником даних згідно п.55 Національного стандарту № 1.

5. Оціночний висновок ґрунтується на тому, що надана замовником та одержана від інших незалежних джерел інформація була правдивою і не піддавалася незалежній перевірці. Оцінювач не гарантує і не бере на себе відповідальність у будь-якій формі за достовірність цієї інформації.

6. Стан об'єкта оцінки визначався за візуальним обстеженням, спостереженням, вивченням додаткової технічної документації та проведенням експертиз з боку оцінювача.

7. Як джерело інформації про стан середовища та оточення об'єкта оцінки приймалися дані Замовника без проведення особистого візуального обстеження оцінювачем. Оцінювач припускає, що ця інформація є достовірною.

8. Оцінювачем не виявлялися, і він не несе відповідальності за можливе подальше виявлення в об'єкті оцінки і на територіях, безпосередньо прилеглих до нього, шкідливих речовин та інших факторів впливаючих на вартість об'єкта оцінки.

9. Оцінювач підтверджує, що оцінка проводилася відповідно до професійних стандартів та інших законодавчих актів, що регулюють оціночну діяльність в Україні. Рівень кваліфікації при залучених до роботи фахівців відповідав складності і особливостям оцінки .

10. Оцінювач не має і не буде мати в майбутньому жодних майнових та інших інтересів відносно оцінюваного об'єкта. Винагорода оцінювача не залежить від підсумкової оцінки вартості, а також тих подій, які можуть настати в результаті використання Замовником або третіми сторонами висновків, що містяться у звіті.

11. Згідно проведеної роботи по складанню даного Звіту Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, надавати офіційні свідчення або бути присутнім в суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки, якщо немає письмової угоди про це.

12. Оцінювач, не зобов'язаний виконувати роботи щодо актуалізації цього Звіту, після його передачі За замовнику.

## ДОДАТОК Г

### Письмова заява оцінювача

Оцінювач, який підписав Звіт справжнім засвідчує наступне:

1. Оцінка проведена відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Національним стандартом № 1 «Загальні положення оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна» та інших документів з оціночної діяльності.

2. Оцінювач не має ні справжньої, ні очікуваної зацікавленості в оцінюваному майні і діє неупереджено і без упередження до усіх сторін .

3. Винагорода оцінювача не залежить від підсумкової оцінки вартості, а також тих подій, які можуть настати в результаті використання Замовником або третіми сторонами висновків, наведених у Звіті.

4. Оцінювач провів внутрішній огляд об'єкта оцінки. Обсяг і якість зібраної інформації про об'єктах оцінки і ринковій кон'юнктурі достатні для виконання оціночних процедур і формування висновку про вартість.

5. Звіт про оцінку містить професійну думку оцінювача щодо вартості оцінюваного майна, в межах обмежувальних умов і припущень.

6. Оцінка не накладає на Замовника обов'язок здійснити операцію з майном, що виявився об'єктом оцінки, і не встановлює умови можливої угоди.

Допущення і обмежувальні умови щодо використання Звіту і результатів оцінки:

1. Справжній звіт достовірний лише в повному обсязі і відповідає зазначеним у ньому цілям. Ні Замовник, ні Виконавець не можуть використовувати звіт інакше, ніж це передбачено договором на оцінку.

2. Висновок про вартість дійсно тільки на дату оцінки. Оцінювач не приймає на себе відповідальність за наступні зміни юридичних, економічних,

соціальних і природних умов, а також дій Замовника та третіх осіб, які можуть вплинути на вартість оцінюваного майна.

3. При проведенні оцінки передбачалося відсутність будь-яких прихованих чинників, що впливають на вартість оцінюваного майна. На оцінювача не лежить відповідальність з виявлення (або у випадку виявлення) подібних факторів.

4. Вихідні дані, використані при підготовці Звіту, засновані на інформації із зазначених джерел та за результатами аналізу прийняті оцінювачем як достовірні, але факт достовірності не гарантовано.

5. Оцінювач не несе відповідальність за: юридичний опис прав власності на оцінюване майно, яке розглядалося вільних від будь-яких претензій і обмежень; стан елементів об'єктів, які неможливо побачити в ході звичайного інспектування; подальші зміни стану об'єктів оцінки, які неможливо спрогнозувати без спеціальних заходів, пов'язаних з тривалим спостереженням за технічним(фізичним) станом; оновлення цієї роботи в разі будь-яких змін після дати виконання звіту; використання результатів оцінки з метою, яка не була предметом договору; будь-які судження Заказника у фінансовій, правовій та податковій сферах і наслідки його дій з об'єктами оцінки .

6. Наведені у Звіті фото та графічні матеріали покликані допомогти користувачам Звіту отримати наочне уявлення про об'єкт оцінки і не повинні використовуватися в інших цілях .

7. Цивільно-правова відповідальність Виконавця регулюється нормативно-правовими актами України у сфері оцінки та ринкової діяльності. Межі відповідальності визначаються умовами договору на проведення оцінки.

8. Обов'язок оцінювача давати роз'яснення третім особам відносно оцінюваного майна, процедури і результатів оцінки діє тільки у наступних випадках: вимога Наглядової Ради з питань ринкової діяльності Фонду Держмайна України, офіційний виклик суду, окремий договір із Замовником .

Оцінювач \_\_\_\_\_ ПІБ

*Електронне виробничо-практичне видання*

Методичні рекомендації до виконання курсового проєкту  
з навчальної дисципліни

**«ПРАКТИЧНІ ПИТАННЯ  
ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ»**

*(для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти денної та заочної  
форм навчання зі спеціальністю 193 – Геодезія та землеустрій)*

Укладачі: **КОБЗАН** Сергій Маркович,  
**КУХАР** Максим Анатолійович

Відповідальний за випуск *Ю. Б. Радзінська*  
*За авторською редакцією*  
Комп'ютерне верстання *М. А. Кухар*

План 2022, поз. 478М

---

Підп. до друку 20.12.2022. Формат 60 × 84/16.  
Ум. друк. арк. 2,8

Видавець і виготовлювач:  
Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.  
Електронна адреса: office@kname.edu.ua.  
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:  
ДК № 5328 від 11.04.2017.