

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

**С. М. Кобзан, М. А. Кухар**

**ПРАКТИЧНІ ПИТАННЯ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**

**КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

*(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**

УДК 332.6

**Кобзан С. М.** Практичні питання оцінки об'єктів нерухомості : конспект лекцій для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти денної та заочної форм навчання зі спеціальністю 193 – Геодезія та землеустрій / С. М. Кобзан, М. А. Кухар ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2022. – 125 с.

Автори:

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 (Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова)

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

Конспект лекцій складено з метою допомогти здобувачам спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій при підготовці до занять, заліків та іспитів з курсу «Практичні питання оцінки об'єктів нерухомості».

© С. М. Кобзан, М. А. Кухар, 2022  
© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2022

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1 ПРАКТИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ.....	6
ТЕМА 1 ЗАКОНОДАВЧА БАЗА ЩОДО ПРАКТИКИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ.....	6
1.1 Законодавча база оцінки нерухомості.....	6
1.2 Національні стандарти у сфері оцінки нерухомості.....	15
1.3 Методичне забезпечення практичних підходів різних видів оцінки нерухомості.....	26
ТЕМА 2 КЛАСИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ.....	28
2.1 Базові поняття та терміни у практиці оцінки нерухомості.....	28
2.2 Ринок нерухомості в Україні.....	31
2.3 Класифікація житлової нерухомості.....	34
ТЕМА 3 РІЗНОВИДИ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ, ЦІЛІ ТА ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ.....	44
3.1 Різновиди оцінки нерухомості.....	44
3.2 Загальні засади різних різновидів оцінки нерухомості. Особливості оцінки житлової нерухомості.....	45
3.3 Особливості оцінки комерційної нерухомості. Загальні вимоги....	53
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2 ПРАКТИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ.....	56
ТЕМА 4 ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ТОРГІВЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ...	56
4.1 Поняття торгівельної нерухомості. Методики проведення оцінки торгівельної нерухомості. Методичні підходи до оцінки майна.....	56
4.2 Використання результатів оцінки торгівельної нерухомості.....	59
ТЕМА 5 ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ.....	65
5.1 Поняття офісної нерухомості.....	65
5.2 Методики проведення оцінки офісної нерухомості. Використання результатів оцінки офісної нерухомості.....	66

ТЕМА 6 ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ПРОМИСЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ. ....	71
6.1 Поняття промислової нерухомості. Методики проведення оцінки промислової нерухомості.....	71
6.2 Використання результатів оцінки промислової нерухомості.....	75
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3 ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ОБ’ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З ВИКОРИСТАННЯМ РІЗНИХ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ.....	82
ТЕМА 7 ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ОБ’ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З ВИКОРИСТАННЯМ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ.....	82
7.1 Головні поняття та терміни. Застосування витратного підходу для оцінки нерухомості.....	82
7.2 Методи й алгоритми, які використовуються у витратному підході. Вибір найефективнішого використання об’єкта нерухомості. Різновиди зносу нерухомості.....	84
7.3 Розрахунок зносу для різних різновидів нерухомого майна. Аналіз результатів, отриманих витратним підходом. Приклад використання витратного підходу.....	85
ТЕМА 8 ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ОБ’ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З ВИКОРИСТАННЯМ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ.....	95
8.1 Головні поняття та терміни. Застосування дохідного підходу для оцінки нерухомості. Методи й алгоритми, які використовуються у дохідному підході.....	95
8.2 Особливості розрахунку різних різновидів нерухомого майна. Аналіз результатів, отриманих шляхом використання дохідного підходу. Приклад застосування дохідного підходу.....	98
ТЕМА 9 ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ОБ’ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З ВИКОРИСТАННЯМ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ.....	105
9.1 Головні поняття та терміни. Застосування порівняльного підходу для оцінки нерухомості. Методи і алгоритми, які використовуються у порівняльному підході.....	105

9.2 Особливості розрахунку різних різновидів нерухомого майна. Аналіз результатів отриманих порівняльним підходом. Приклад застосування порівняльного підходу.....	106
ТЕМА 10 ОФОРМЛЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З ВИКОРИСТАННЯМ РІЗНИХ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ.....	114
10.1 Загальні вимоги до складання звіту про оцінку та підготовки висновку про вартість майна	114
10.2 Головні розділи під час складання повного звіту з оцінки об'єктів нерухомості та короткого звіту з оцінки об'єктів нерухомості. Приклад погодження даних та підсумкове визначення вартості.....	117
ВИСНОВОК.....	119
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	120

## ВСТУП

Мета навчальної дисципліни «Практичні питання оцінки об'єктів нерухомості» полягає у набутті у майбутніх фахівців професійних знань та практичних навичок у галузі оцінки нерухомості. Ця дисципліна дуже необхідна саме майбутнім фахівцям з оцінки. У результаті вивчення цієї навчальної дисципліни студент ознайомиться з класифікацією об'єктів нерухомості, різновидами вартості об'єктів, принципами оцінки, випадками обов'язкового її проведення. Студент знатиме базу оцінки ринкової та не ринкової вартості об'єктів нерухомості, класифікацію методичних підходів оцінки, головні етапи та загальний порядок незалежної оцінки нерухомості, головні етапи та загальний порядок складання звіту з оцінки, рецензування та експертизи документації з оцінки, поняття, призначення і загальні принципи проведення масової та нормативної грошової оцінки земель, поняття, призначення і загальні принципи проведення нормативної грошової оцінки земель різних категорій та функціонального призначення. Студент зможе самостійно зібрати та систематизувати інформацію про об'єкт оцінки, ідентифікувати об'єкт оцінки та пов'язаних прав, можливі обмеження та застереження, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів.

Саме дисципліна «Практичні питання оцінки об'єктів нерухомості» є одним з останніх кроків на шляху практичної діяльності оцінювача як майбутнього фахівця.

# **ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1 ПРАКТИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ**

## **ТЕМА 1 ЗАКОНОДАВЧА БАЗА ЩОДО ПРАКТИКИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**

### **1.1 Законодавча база оцінки нерухомості**

1. Законодавча база оцінки нерухомості.
2. Національні стандарти у сфері оцінки нерухомості.
3. Методичне забезпечення практичних підходів різних різновидів оцінки нерухомості.
4. Нерухомість (нерухоме майно, земля).

Оцінка майна, майнових прав (далі – оцінка майна) – це процес визначення їхньої вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами та є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності. Майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (зокрема їхні невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, зокрема об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

Майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, зокрема права, які є складниками права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

Незалежною оцінкою майна вважається оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання.

Процедури оцінки майна встановлюються нормативно-правовими актами щодо оцінки майна. У разі проведення незалежної оцінки майна складається звіт про оцінку майна. У разі самостійного проведення оцінки майна органом

державної влади або органом місцевого самоврядування складається акт оцінки майна. Датою оцінки є дата, за станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається вартість майна. Нормативно-правовими актами з оцінки майна можуть бути передбачені строки дії звіту про оцінку майна ( акту оцінки майна) від дати оцінки або дати її затвердження (погодження) замовником.

Професійна оціночна діяльність – діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до положень закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна.

Оціночна діяльність може здійснюватися у таких формах:

- практична діяльність з оцінки майна, яка полягає у практичному виконанні оцінки майна та всіх процедур, пов'язаних з нею, відповідно до вимог, встановлених нормативно-правовими актами з оцінки майна;

- консультаційна діяльність, яка полягає в наданні консультацій з оцінки майна суб'єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки та (або) іншим особам в усній або письмовій формі;

- рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна), яке полягає в їх критичному розгляді та наданні висновків щодо їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, у порядку, визначеному цим Законом та нормативно-правовими актами з оцінки майна;

- методичне забезпечення оцінки майна, яке полягає в розробленні методичних документів з оцінки майна та наданні роз'яснень щодо їх застосування;

- навчальна діяльність оцінювачів, яка полягає в участі у навчальному процесі з професійної підготовки оцінювачів.

Практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися винятково суб'єктами оціночної діяльності, визнаними такими відповідно до Закону.



Діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу», з урахуванням особливостей, визначених цим Законом щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Інші положення закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» не поширюються на судових експертів.

Суб'єкти оціночної діяльності такі:

- суб'єкти господарювання;
- зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи;
- суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
- органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

Права, обов'язки та відповідальність суб'єктів оціночної діяльності встановлюються цим та іншими законами.

Оцінювач. Оцінювачами можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача відповідно до вимог закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Оцінювачем не може бути особа, яка має не погашену або не зняту судимість за вчинення злочину або на яку протягом останнього року накладалося адміністративне стягнення за вчинення корупційного правопорушення.

Оцінювачу забороняється використовувати свої повноваження з метою одержання неправомірної вигоди або прийняття обіцянки чи пропозиції такої вигоди для себе чи інших осіб.

**Випадки проведення оцінки майна.** Оцінка майна проводиться у випадках, встановлених законодавством України, міжнародними угодами, на підставі договору, а також на вимогу однієї з сторін угоди та за згодою сторін. Проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках:

- створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна або майна, що є у комунальній власності;

- реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна (часткою комунального майна);

- виокремлення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна);

- визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника із складу такого товариства;

- приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;

- переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку;

- оподаткування майна згідно з законом;

- визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом;

- в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів.

Проведення незалежної оцінки майна є обов'язковим у разі застави державного та комунального майна, відчуження державного та комунального

майна способами, що не передбачають конкуренцію покупців у процесі продажу, або у разі продажу одному покупцю, визначення збитків або розміру відшкодування, під час вирішення суперечок та в інших випадках, визначених законодавством або за згодою сторін.

**Обмеження щодо проведення оцінки майна.** Не допускається проведення оцінки майна суб'єктами оціночної діяльності, суб'єктами господарювання у таких випадках:

- проведення суб'єктом оціночної діяльності, суб'єктом господарювання оцінки майна, що належить йому або оцінювачам, які працюють у його складі, на праві власності або на яке зазначені особи мають майнові права;

- проведення оцінки майна фізичної особи замовника або керівників юридичної особи, яка є замовником оцінки, оцінювачем, який має родинні зв'язки з зазначеними особами, або суб'єктом оціночної діяльності суб'єктом господарювання, керівництво якого має зазначені зв'язки;

- проведення оцінки майна своїх засновників (учасників).

Під час оцінки майна, що здійснюється органами державної влади, зокрема Фондом державного майна України та органами місцевого самоврядування, встановлюються такі обмеження:

- не може передбачатися випадкове право її проведення органами державної влади та органами місцевого самоврядування або оцінювачами, які працюють в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, за винятком випадків, передбачених законом;

- не можуть передбачатися будь-які форми випадкового права на проведення оцінки майна суб'єктами оціночної діяльності, які створені зазначеними органами державної влади та органами місцевого самоврядування.

Результати оцінки майна, проведеної з порушеннями зазначених обмежень, визнаються недійсними та підлягають обов'язковому скасуванню.

Оцінка майна у випадках її обов'язкового проведення, виконана суб'єктами, які не є суб'єктами оціночної діяльності, визнається недійсною.

**Методичне регулювання оцінки майна.** Методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

Розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки. До їх розроблення Фонд державного майна України залучає інші органи державної влади, саморегульовані організації оцінювачів, найавторитетніших оцінювачів, наукові та інші установи.

Нормативно-правові акти, які регулюють питання вартості (ціни) майна, не повинні суперечити положенням (національним стандартам) оцінки майна.

Положення (національні стандарти) оцінки майна повинні містити визначення понять, зокрема поняття ринкової вартості, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей проведення оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування.

Положення (національні стандарти) оцінки майна визначають випадки застосування оцінювачами методичних підходів оцінки ринкової вартості майна та випадки й обмеження щодо застосування методичних підходів до визначення неринкових різновидів вартості майна. Якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, договором на проведення оцінки майна або ухвалою суду не зазначено різновид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

Положення (національні стандарти) оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності у будь-яких випадках її проведення.

У разі провадження спільної господарської діяльності оцінка частки майна, яке вноситься іноземним суб'єктом господарювання, проводиться відповідно до нормативно-правових актів з оцінки майна, визначених цим Законом.

**Підстави проведення оцінки майна.** Оцінка майна проводиться на підставі договору між суб'єктом оціночної діяльності суб'єктом господарювання та замовником оцінки або на підставі ухвали суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна.

У випадках, визначених нормативно-правовими актами з оцінки майна, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, суб'єкти оціночної діяльності органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють оцінку майна самостійно на підставі наказу керівника. Якщо законодавством передбачена обов'язковість проведення незалежної оцінки майна, органи державної влади та органи місцевого самоврядування виступають замовниками проведення такої оцінки майна шляхом укладання договорів з суб'єктами оціночної діяльності суб'єктами господарювання, визначеними на конкурсних засадах у порядку, встановленому законодавством.

Під час укладання органами державної влади та органами місцевого самоврядування договорів на проведення оцінки майна застосовуються обмеження. Не допускається встановлення інших обмежень щодо участі суб'єктів оціночної діяльності в проведенні оцінки майна, крім тих, що визначені умовами конкурсного відбору відповідно до законодавства.

**Договір на проведення оцінки майна.** Договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки, стороною договору може виступати особа платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник. У цьому разі на платника як сторону договору поширюються обмеження.

Замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених

осіб. Замовники оцінки повинні забезпечити доступ суб'єкта оціночної діяльності к майну, що підлягає оцінці на законних підставах, отримання ним необхідної та достовірної інформації про зазначене майно для проведення його оцінки.

Сторони договору на проведення оцінки майна (замовник, платник) мають право вільного вибору суб'єкта оціночної діяльності суб'єкта господарювання за умови виконання вимог.

Істотними умовами договору на проведення оцінки майна є:

- зазначення майна, що підлягає оцінці;
- мета, з якою проводиться оцінка;
- різновид вартості майна, що підлягає визначенню;
- дата оцінки;
- строк виконання робіт з оцінки майна;
- розмір і порядок оплати робіт;
- права та обов'язки сторін договору;
- умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки, інформації, використаної під час її виконання;
- відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору;
- порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів.

Законодавством або за згодою сторін договору в ньому можуть бути передбачені інші істотні умови.

Розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначаються за домовленістю сторін або у випадках відбору суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах за результатами конкурсу. Не допускається встановлення у договорі розміру оплати робіт як частки вартості майна, що підлягає оцінці. Права, обов'язки та відповідальність оцінювача (суб'єкта оціночної діяльності), який проводить експертизу на підставі ухвали (постанови) суду про її

призначення, визначаються законодавством України про судову експертизу та цим Законом.

**Звіт про оцінку майна (акт оцінки майна).** Звіт про оцінку майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності суб'єктом господарювання відповідно до договору. Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності. Вимоги до змісту звіту про оцінку майна, порядку його оформлення та рецензування встановлюються положеннями (національними стандартами) оцінки майна. Зміст звіту про оцінку майна повинен містити розділи, що розкривають зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки майна. Акт оцінки майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності – органом державної влади або органом місцевого самоврядування самостійно. Якщо процедурами з оцінки майна для складання акту оцінки майна передбачене попереднє проведення оцінки майна повністю або частково суб'єктом оціночної діяльності суб'єктом господарювання, звіт про оцінку такого майна додається до акту оцінки майна. Акт оцінки майна підлягає затвердженню керівником органу державної влади або органу місцевого самоврядування. Зміст, форма, порядок складання, затвердження та строк дії акту оцінки майна встановлюються Кабінетом Міністрів України.

**Рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна).** Рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) здійснюється на вимогу особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, зокрема на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, судів та інших осіб, які мають заінтересованість у неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за власною ініціативою суб'єкта оціночної діяльності. Підставою для проведення рецензування є письмовий запит до осіб, які відповідно до цієї статті

мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна). Рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) може виконувати оцінювач, який має не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, експертні ради, що спеціально створені саморегульованими організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами, що є членами саморегульованої організації, оцінювачі, які мають не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна та працюють у Фонді державного майна України. Рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна), якщо зазначена оцінка погоджується, затверджується або приймається органом державної влади або органом місцевого самоврядування, є обов'язковим.

Якщо письмовим запитом про необхідність проведення рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) встановлюється вимога щодо надання висновку про вартість майна, така вимога задовольняється шляхом проведення оцінки майна. У цьому разі рецензент здійснює або забезпечує здійснення оцінки майна у порядку, встановленому нормативно-правовими актами з оцінки майна.

Рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) оцінювачем, який працює в органі державної влади, на запити органів державної влади або у зв'язку з виконанням своїх посадових обов'язків здійснюється в межах повноважень, визначених посадовими інструкціями. Якщо запитом органу державної влади передбачено надання висновку про вартість майна та підготовка зазначеного висновку потребує проведення незалежної оцінки, органи державної влади забезпечують її проведення у встановленому порядку. В інших випадках рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) здійснюється на платній основі.

## **1.2 Національні стандарти у сфері оцінки нерухомості**

**Професійна підготовка оцінювачів.** Професійна підготовка оцінювачів здійснюється навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів з Фондом державного майна України. Фонд



державного майна України повинен сприяти створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів. Професійна підготовка оцінювачів складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню Фондом державного майна України. Фонд державного майна України та саморегульовані організації оцінювачів спільно здійснюють контроль за якістю професійної підготовки оцінювачів.

Оцінювачі зобов'язані не рідше одного разу в два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.

**Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача.** Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача є документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки для самостійного проведення оцінки майна. Форми кваліфікаційних свідоцтв оцінювача встановлюються Фондом державного майна України. Право на отримання кваліфікаційного свідоцтва набувають фізичні особи, які мають закінчену вищу освіту, пройшли навчання за програмою базової підготовки та стажування протягом одного року у складі суб'єкта оціночної діяльності разом з оцінювачем, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, отримали його позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит.

Кваліфікаційні свідоцтва підтверджують професійну підготовку оцінювача за такими напрямками оцінки майна відповідно до програм базової підготовки: оцінка об'єктів у матеріальній формі; оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, зокрема прав на об'єкти інтелектуальної власності.

Підвищення кваліфікації відбувається за напрямками, зазначеними у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача, за результатами якої видається посвідчення про підвищення кваліфікації, яке є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва. Кваліфікаційне свідоцтво видається Фондом

державного майна України спільно з навчальним закладом, на базі якого проводилася підготовка та склався кваліфікаційний іспит, на підставі відповідного рішення Екзаменаційної комісії. За видачу кваліфікаційного свідоцтва справляється плата в розмірі одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян. Зазначена плата спрямовується на покриття організаційних витрат, пов'язаних із видачею кваліфікаційного свідоцтва. У кваліфікаційному свідоцтві зазначаються назва органу державної влади та навчального закладу, які його видали, дата видачі, номер свідоцтва, прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, якій видається свідоцтво, напрям програми базової підготовки, відповідно до якої підтверджується фаховий рівень оцінювача та дозволяється здійснювати оцінку. Кваліфікаційне свідоцтво є безстроковим у разі виконання всіх вимог, встановлених цим Законом.

Кваліфікаційне свідоцтво видається в двотижневий строк на підставі подання фізичною особою до Фонду державного майна України таких документів: заяви про видачу кваліфікаційного свідоцтва, зразок якої встановлюється Фондом державного майна України, копії паспорта громадянина України або паспортних документів іноземця, копії документа про вищу освіту, платіжного документа про внесення плати за видачу кваліфікаційного свідоцтва.

**Державний реєстр оцінювачів.** Фонд державного майна України веде Державний реєстр оцінювачів, які отримали кваліфікаційне свідоцтво.

У Державному реєстрі оцінювачів зазначається така інформація про оцінювачів: прізвище, ім'я та по батькові оцінювача, дата видачі та номер кваліфікаційного свідоцтва, назва навчального закладу, який здійснював підготовку оцінювача, дата та номер протоколу рішення Екзаменаційної комісії про видачу кваліфікаційного свідоцтва, напрями оцінки майна, що зазначені в кваліфікаційному свідоцтві, інформація про підвищення кваліфікації за зазначеними напрямками, інформація щодо зупинення дії чи позбавлення кваліфікаційного свідоцтва, місце роботи оцінювача.

Порядок подання оцінювачами інформації до Державного реєстру оцінювачів встановлюється Фондом державного майна України. Оцінювачі

несуть відповідальність за достовірність інформації, яка подається до Державного реєстру оцінювачів, у встановленому порядку.

**Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності.** Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання є документом, що засвідчує право суб'єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оціночну діяльність у формі практичної діяльності з оцінки майна та які визнані суб'єктами оціночної діяльності за напрямками оцінки майна, що в ньому зазначені.

Сертифікат видається Фондом державного майна України. Форма сертифіката встановлюється зазначеним органом. У сертифікаті зазначаються найменування органу державної влади, що його видав, найменування суб'єкта оціночної діяльності суб'єкта господарювання, його юридичні реквізити, код Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (ЄДРПОУ), дата видачі та строк дії, напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична діяльність. Сертифікат підписується керівником Фонду державного майна України та засвідчується печаткою. Сертифікат видається строком на три роки та може бути анульований. За видачу сертифіката справляється плата у розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, яка спрямовується до Державного бюджету України.

**Порядок видачі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.** Рішення про видачу сертифіката приймається Фондом державного майна України. Для розгляду питання про видачу сертифіката суб'єкт господарювання подає до Фонду державного майна України такі документи: заяву про видачу сертифіката за формою, встановленою Фондом державного майна України; довідку про оцінювачів, які працюють у його штатному складі, за формою, встановленою Фондом державного майна України; копії кваліфікаційних свідоцтво оцінювачів, зазначених у довідці. Розгляд та перевірка документів, поданих суб'єктом господарювання, здійснюються Фондом державного майна України у строк, що не перевищує тридцяти днів від дати їх подання.

Фонд державного майна України відмовляє у видачі сертифіката у таких випадках:

- суб'єктом господарювання принаймні одного з документів;
- недійсності або недостовірності хоча б одного з поданих документів чи зазначення в них свідомо неправдивих даних;
- ліквідації суб'єкта господарювання;
- виявлення порушень за час дії попереднього сертифіката або в процесі розгляду документів та прийняття рішення про видачу сертифіката;
- набрання законної сили двома та більше судовими рішеннями, якими було задоволено позови до суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів, які працюють у його складі, пов'язані з проведенням ними неякісної оцінки майна;
- наявності серед оцінювачів, які зазначені у довідці, оцінювачів, кваліфікаційні свідоцтва яких заявлені в довідках інших суб'єктів господарювання, які подали заяву про видачу сертифіката раніше, або кваліфікаційні свідоцтва яких зупинені чи анульовані;
- відсутності у штатному складі суб'єкта господарювання хоча б одного оцінювача, який має кваліфікаційне свідоцтво за напрямками оцінки майна, за якими видається сертифікат;
- наявності у суб'єкта господарювання ліцензії на здійснення діяльності, яка відповідно до законодавства є винятковою.

Сертифікат видається в двотижневий строк Фондом державного майна України за результатами розгляду та перевірки документів, поданих суб'єктом господарювання. Фонд державного майна України веде Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності, яким виданий сертифікат.

Суб'єкти оціночної діяльності суб'єкти господарювання зобов'язані в тижневий строк письмово інформувати Фонд державного майна України про зміни у штатному складі оцінювачів суб'єкта з часу дії сертифіката, його юридичному статусі, іншу істотну інформацію, згідно до якою приймається

рішення про видачу або анулювання сертифіката відповідно до закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Суперечливі питання щодо відмови у видачі сертифіката вирішуються Фондом державного майна України за поданням суб'єктом оціночної діяльності суб'єктом господарювання відповідної заяви. Рішення про відмову у видачі сертифіката може бути оскаржено до суду.

**Анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.** Сертифікат може бути анульовано Фондом державного майна України винятково з таких підстав:

– за наявності порушень вимог закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та інших нормативно-правових актів з оцінки майна, виявлених шляхом рецензування, які призвели до визнання неякісною оцінки майна, проведеної суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання, або оцінювачами, які працюють у його штатному складі;

– звільнення всіх оцінювачів, які були заявлені суб'єктом господарювання у штатному складі під час прийняття рішення про видачу сертифіката, або позбавлення чи зупинення дії їхніх кваліфікаційних свідоцтв;

– набрання законної сили двома та більше судовими рішеннями, якими було задоволено позови до оцінювачів, пов'язані з проведенням ними неякісної оцінки;

– виявлення порушень оцінювачами;

– ліквідації суб'єкта оціночної діяльності, який отримав сертифікат;

– відсутності у штатному складі суб'єкта оціночної діяльності хоча б одного оцінювача, який має кваліфікаційне свідоцтво за напрямами оцінки майна, які зазначені у сертифікаті;

– не інформування Фонду державного майна України про обставини, що мають велике значення для здійснення контролю за оціночною діяльністю.

**Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності.** Фонд державного майна України веде Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності, які отримали сертифікати.

У Державному реєстрі суб'єктів оціночної діяльності зазначається інформація про суб'єктів оціночної діяльності, які отримали сертифікати, дата їх видачі, напрями оцінки майна, які зазначені у сертифікаті, строк дії сертифіката, місце розташування суб'єкта, найважливіша інформація про склад оцінювачів суб'єкта та їхню кваліфікацію, інша істотна інформація щодо досвіду та практичної діяльності з оцінки майна.

Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності надається на вимогу органів державної влади та органів місцевого самоврядування в порядку, встановленому законодавством. Порядок надання довідок із Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності суб'єктам господарювання та фізичним особам встановлюється Фондом державного майна України.

**Державне регулювання оціночної діяльності.** Державне регулювання оціночної діяльності полягає в забезпеченні формування та розвитку інфраструктури оцінки майна в Україні, об'єктивності та законності її проведення, зокрема відповідності оцінки майна нормативно – правовим актам з оцінки майна, впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил оцінки майна, забезпеченні суспільних інтересів у питаннях оцінки майна, створення конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання та навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів, проведення оцінки майна органами державної влади та органами місцевого самоврядування відповідно до законодавства.

Головні напрями державного регулювання оціночної діяльності такі:

– контроль за дотриманням єдності нормативно-правового та організаційного забезпечення оцінки майна;

– забезпечення норм і рівня професійної підготовки оцінювачів та контроль за їх додержанням;

- контроль за виконанням оцінювачами та суб'єктами оціночної діяльності умов здійснення оціночної діяльності;
- організаційне забезпечення роботи Екзаменаційної комісії; видача кваліфікаційних свідоцтв та сертифікатів;
- визнання статусу саморегульованих організацій оцінювачів та контроль за додержанням ними правил громадського регулювання оцінки майна, визначених цим Законом, забезпечення їх широкого залучення до регулювання оціночної діяльності;
- контроль за додержанням законодавства суб'єктами оціночної діяльності та іншими суб'єктами під час проведення оцінки майна;
- сприяння встановленню єдиних норм та правил оцінки майна в Україні, що базуються на міжнародних нормах і правилах;
- ведення Державного реєстру оцінювачів та Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності;
- інші напрями діяльності для реалізації функцій державного регулювання оціночної діяльності.

**Відповідальність за порушення законодавства про оцінку майна, майнових прав та оціночну діяльність.** Органи місцевого самоврядування зобов'язані дотримуватися вимог закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» в частині майна, майнових прав, що є у комунальній власності, зокрема забезпечити єдність нормативно-правових вимог проведення оцінки зазначеного майна, передбачених цим Законом, сприяти створенню конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності. Посадові особи, громадяни, юридичні особи, оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності, винні в порушенні законодавства про оціночну діяльність, несуть відповідальність згідно з цим та іншими законами.

**Саморегульовані організації оцінювачів.** саморегульованими організаціями оцінювачів є всеукраїнські громадські організації, що об'єднують фізичних осіб, які визнані оцінювачами установленому порядку, отримали свій

статус та здійснюють повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності.

Саморегульовані організації оцінювачів є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування та діяльність яких не має на меті отримання прибутку.

У всеукраїнські громадські організації фізичних осіб, які визнані оцінювачами, повинні відповідати таким критеріям:

- кількісний склад повинен налічувати не менше ніж 250 оцінювачів;
- 90 відсотків членів її загального кількісного складу повинні здійснювати оціночну діяльність у будь-якій формі, у складі суб'єктів оціночної діяльності;
- наявність встановленої процедури внутрішньої сертифікації своїх членів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться ними.

Порядок визнання статусу саморегульованої організації оцінювачів Фондом державного майна України встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Саморегульовані організації оцінювачів здійснюють такі повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності:

- контроль за виконанням положень (національних стандартів) оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна, забезпеченням належної якості оцінки майна, яка проводиться оцінювачами – її членами;
- рецензування звіту про оцінку майна, яка проводиться оцінювачами – членами саморегульованої організації оцінювачів, на вимогу інших організацій, громадян, юридичних осіб відповідно до вимог положень (національних стандартів) оцінки майна та у порядку, встановленому саморегульованою організацією оцінювачів;
- участь у розробленні нормативно-правових актів з оцінки майна;
- участь у професійній підготовці оцінювачів;
- участь у складі Екзаменаційної комісії та Наглядової ради;



- захист своїх членів у питаннях судового та досудового вирішення суперечок, пов'язаних з оцінкою майна, відповідно до законодавства;
- сприяння розвитку конкуренції серед оцінювачів;
- підвищення професійного рівня членів саморегульованої організації шляхом внутрішньої сертифікації за процедурою, встановленою саморегульованою організацією;
- сприяння розвитку інформаційних технологій в оцінці майна, широкому інформуванню суспільства про особливості ціноутворення на майно та майнові права;
- встановлення інших вимог щодо сумлінного виконання своїми членами оцінки майна, забезпечення виконання ними вимог Закону, нормативно-правових актів з оцінки майна.

**Права оцінювачів.** Оцінювачі мають право:

- доступу до майна, яке оцінюється, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має істотне значення для оцінки;
- отримувати роз'яснення та додаткові відомості, необхідні для проведення оцінки майна та складання звіту про оцінку майна, від замовника оцінки та інших осіб щодо інформації, яка містить державну або комерційну таємницю, за наявності у оцінювача відповідного дозволу або угоди про конфіденційність інформації;
- відмовитися від проведення оцінки майна у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, зокрема будь-яких форм примусу;
- страхувати свою цивільну відповідальність, пов'язану з професійною оціночною діяльністю;
- бути безпосередньо присутніми на засіданні Екзаменаційної комісії під час розгляду питання щодо позбавлення оцінювача кваліфікаційного свідоцтва;

– оскаржувати дії посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування, рішення Екзаменаційної комісії, Наглядової ради в судовому порядку.

**Права суб'єктів оціночної діяльності.** Суб'єкти оціночної діяльності мають право:

– доступу до майна, що оцінюється, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має істотне значення для оцінки;

– отримувати роз'яснення та додаткові відомості, необхідні для проведення оцінки майна, майнових прав та складання звіту про оцінку майна, від замовника оцінки та інших осіб щодо інформації, яка містить державну або комерційну таємницю, за наявності у суб'єкта оціночної діяльності (оцінювачів, які працюють у його штатному складі) відповідного дозволу або угоди про конфіденційність інформації;

– відмовитися від проведення оцінки майна у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, зокрема будь-яких форм примусу;

– страхувати свою відповідальність перед третіми особами, пов'язану з оціночною діяльністю;

– залучати додатково у разі необхідності до участі у проведенні оцінки майна інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб'єктів підприємницької діяльності;

– забезпечувати присутність своїх представників на засіданні Наглядової ради під час розгляду питання про анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності;

– оскаржувати дії посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, рішення Наглядової ради, Екзаменаційної комісії в судовому порядку.

Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності зобов'язані:

дотримуватися під час здійснення оціночної діяльності вимог закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та нормативно-правових актів з оцінки майна;

- забезпечувати об'єктивність оцінки майна, повідомляти замовника про неможливість проведення об'єктивної оцінки у зв'язку з виникненням обставин, які цьому перешкоджають;

- забезпечувати збереження документів, які отримані під час проведення оцінки від замовника та інших осіб;

- забезпечувати конфіденційність інформації, отриманої під час виконання оцінки майна, відповідно до закону;

- виконувати інші обов'язки, передбачені законодавством.

### **Відповідальність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.**

Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за порушення вимог Закону у порядку, встановленому законами. Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності – суб'єкти господарювання несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов договору, зокрема за недостовірність чи необ'єктивність оцінки майна, відповідно до умов договору та закону. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування та оцінювачі, які працюють у їхньому складі, несуть відповідальність відповідно до законів в межах положень та посадових інструкцій, що регламентують їхню діяльність.

## **1.3 Методичне забезпечення практичних підходів різних видів оцінки нерухомості**

Оцінка майна проводиться із застосуванням методичних підходів, методів оцінки, які є складниками частинами методичних підходів або є результатом комбінування кількох методичних підходів, а також оціночних процедур. Оцінювач застосовує, зазвичай де, кілька методичних підходів, що найповніше

відповідають визначеним меті оцінки, різновиду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.

З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, зіставляються шляхом аналізу впливу принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки.

Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу, пов'язана з повною відсутністю чи недостовірністю необхідних для цього вихідних даних про об'єкт оцінки та іншої інформації, окремо обґрунтовується у звіті про оцінку майна. Національними стандартами можуть передбачатися також інші випадки обмежень щодо застосування певних методичних підходів для визначення ринкової вартості та неринкових різновидів вартості об'єктів оцінки. Застереження та обмеження щодо використання результатів оцінки об'єкта оцінки зазначаються у звіті про оцінку майна.

Для проведення оцінки майна, застосовуються такі головні методичні підходи:

- витратний (майновий);
- дохідний;
- порівняльний.

## ТЕМА 2 КЛАСИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

### 2.1 Базові поняття та терміни у практиці оцінки нерухомості

База оцінки – комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному різновиду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів.

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

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

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

Принципи оцінки – покладені в головні методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна.

Базові поняття та визначення:

– об'єкти оцінки – майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу;

– об'єкти оцінки у матеріальній формі – це нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно;

– нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею тісно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна;

– рухоме майно – матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди. До рухомого майна належить майно у матеріальній формі, яке не є нерухомістю;

– об’єкти оцінки у нематеріальній формі – це об’єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду. До об’єктів у нематеріальній формі належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їхні похідні, векселі, дебіторська та кредиторська заборгованість тощо), а також інші майнові права;

– об’єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу (цілісний майновий комплекс) – це об’єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їхні структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які в установленому порядку можуть бути відокремлені, як самостійні об’єкти з подальшим складанням відповідного балансу та можуть бути зареєстровані як самостійні суб’єкти господарської діяльності;

– бізнес – певна господарська діяльність, яка провадиться або планується для провадження з використанням активів цілісного майнового комплексу;

– необ’єктивна оцінка – це оцінка, яка ґрунтується на явно неправдивих вихідних даних, навмисно використаних оцінювачем для надання необ’єктивного висновку про вартість об’єкта оцінки;

– неякісна (недостовірна) оцінка – це оцінка, проведена з порушенням принципів, методичних підходів, методів, оціночних процедур та (або) на підставі необґрунтованих припущень, що доводиться шляхом рецензування;

– непрофесійна оцінка – оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначаються законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність;

– подібне майно – це майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об’єкта оцінки та має таку саму інвестиційну привабливість;

– спеціалізоване майно – майно, що, зазвичай, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку та найкориснішими, найціннішим у складі цілісного майнового комплексу;

– надлишкове майно – майно, що не використовується у господарській діяльності підприємства та максимальна цінність якого досягається внаслідок відчуження;

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

– фізичний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки;

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

– економічний (зовнішній) знос – знос, зумовлений впливом соціально–економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки;

– дата оцінки – дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість;

– вихідні дані – документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки;

– ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних із ним прав – встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього;

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

– капіталізація це визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація може здійснюватися із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація чи дисконтування);

– ставка капіталізації це коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта відповідно до очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення;

– ставка дисконту це коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості згідно з грошовими потоками, які прогножуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в післяпрогнозований період, відповідно до якої на дату оцінки покупець може інвестувати кошти у придбання об'єкта оцінки з урахуванням компенсації всіх своїх ризиків, пов'язаних з інвестуванням;

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

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

– вартість реверсії – це вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним.

## **2.2 Ринок нерухомості в Україні**

Для визначення проблеми, пов'язаної з оцінкою та визначенням нерухомості й подальшим використанням його в різних законодавчих актах України, наведемо класичне визначення нерухомості:

«Нерухомість – земля як фізичний об'єкт і все, що з нею міцно пов'язано (знаходиться на ній)».

Далі наводиться визначення, яке подається у Цивільному кодексі України (ст. 181. Нерухомі та рухомі речі: п. 1): «До нерухомого майна (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на



земельній ділянці, переміщення яких є неможливо без їх знецінення та зміни їх призначення».

Земельний Кодекс України так визначає земельну ділянку (ст. 79. Земельна ділянка як об'єкт права власності): «Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, із визначеними щодо неї правами».

Отже, об'єкт нерухомого майна включає три головні елементи:

1. Земля, земельну ділянку (The ground area).
2. Удосконалення (поліпшення) землі (improvements).
3. Аксесуари нерухомого майна (fixtures).

Перший складник нерухомості це земля, опис будь-якого об'єкта нерухомості має включати в себе його зв'язок із землею. Придбання прав на будь-який об'єкт нерухомості має передбачати придбання права на землю.

З того, що земля є найважливішим елементом нерухомості, впливає те що, опис будь-якого об'єкта нерухомості має включати в себе його зв'язок з землею. Придбання прав на будь-який об'єкт нерухомості має обов'язково передбачати придбання права на землю.

Другий складник нерухомості це удосконалення (поліпшення) (improvements) землі. Під удосконаленнями землі розуміються будь-які виконані з землею зміни, в якості яких можуть виступати як у вдосконалення самої землі внаслідок проведених на ній робіт (меліорація, дренаж, комплексна інженерна підготовка забудові), так і побудовані на землі будівлі та споруди.

Третій складник нерухомості це приладдя (fixtures). Під приладдям розуміються рухомі за своєю сутністю речі, прикріплені до нерухомого майна (земельної ділянки, будівлі) та є його невід'ємною (технологічно або за законом, договором) частиною.

Отже, маємо спільну схему нерухомого майна та його складників (рис. 2.1).

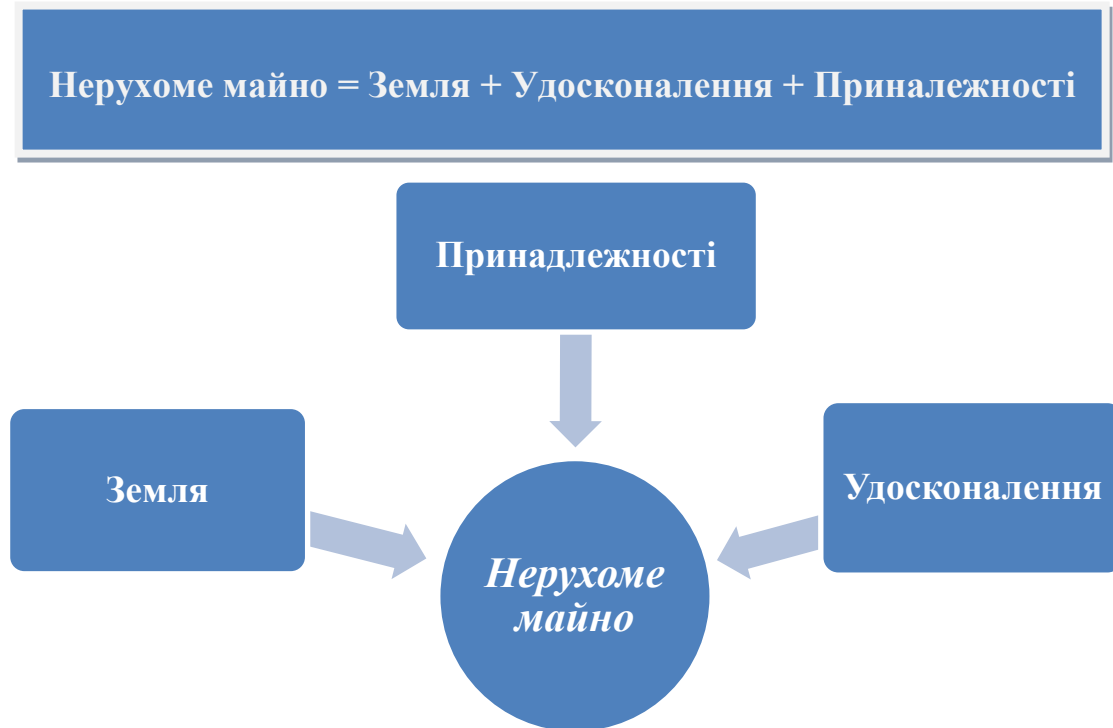


Рисунок 2.1 – Схема нерухомого майна та його складників

У цьому разі обов'язково необхідно привести аналог застосування такої схеми в зарубіжних джерелах (рис. 2.2).

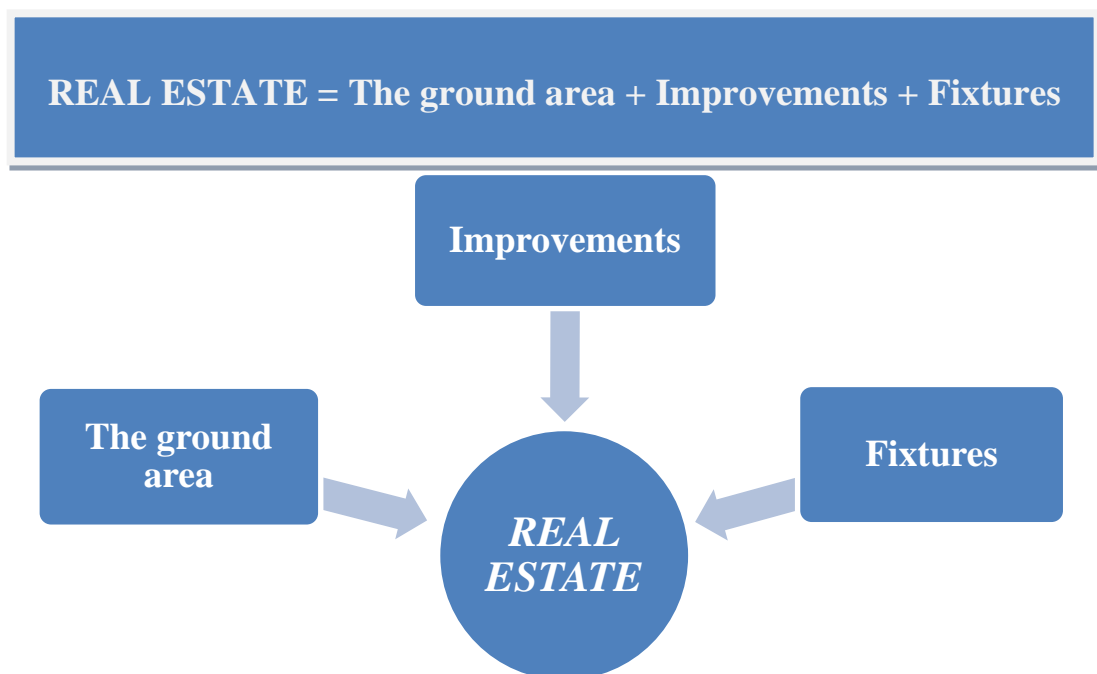


Рисунок 2.2 – Схема нерухомого майна та його складників у зарубіжних джерелах

Загальна схема для нерухомої власності та її аналог у зарубіжних джерелах виглядають, як зображено нижче (рис. 2.3).



Рисунок 2.3 – Нерухома власність

Отже, об'єкт нерухомості, що включає в себе не тільки землю, а й поліпшення, є продуктом взаємодії всіх факторів виробництва, кожен з яких вносить свій внесок у вартість об'єкта нерухомості. На практиці, обов'язково необхідно розглядати нерухоме майно не окремо від земельної ділянки на якій воно розташоване.

### 2.3 Класифікація житлової нерухомості

**Класифікація квартир на первинному ринку нерухомості.** Українською будівельною асоціацією була затверджена класифікація житла, над розробленням якого працювали провідні експерти вітчизняного ринку нерухомості. В анкетуванні взяло участь понад 120 фахівців: архітектори, представники будівельних, інвестиційних, девелоперських компаній, представники державних структур, ріелтери тощо.

Згідно з класифікацією, житло поділяється на п'ять класів (табл. 2.1–2.5):

- соціальне;
- економ;

- бізнес;
- преміум;
- де-люкс.

Для визначення класу житла розробники використовували понад 100 параметрів, які були розподілені на сім головних критеріїв:

- місце розташування;
- будівельні й технічні характеристики будівлі та її конструктивних елементів;
- облаштування будівлі та прибудинкової території;
- соціальна інфраструктура будівлі;
- матеріали та обладнання;
- технічна інфраструктура;
- організація управління та експлуатації.

Таблиця 2.1 – Характеристики житла «соціального класу»

Параметр	Показник
Технологія будівництва	Параметр визначає клас житла
Основний будівельний матеріал	Параметр визначає клас житла
Кількість квартир у будинку	Будь-яка
Кількість квартир на поверсі	Будь-яка
Мінімальна площа на одного мешканця	До 20 м <sup>2</sup>
Висота стелі	2,5 до 2,7
Балкони та лоджії	Балкон
Категорія ліфта	Економ рівень
Сміттєпровід	Механічний
Автопаркінг	0,5 машиномісця на квартиру
Телебачення	Антенне
Вартість обслуговування 1 м <sup>2</sup> /місяць	Держтариф

Таблиця 2.2 – Характеристики житла класу «економ»

Параметр	Показник
Технологія будівництва	Монолітно-каркасна, цегляне мурування, збірна (панельні будинки)
Основний будівельний матеріал	Будь-який
Кількість квартир у будинку	Більше 100
Кількість квартир на поверсі	Будь-яка
Мінімальна площа на одного мешканця	Від 20 м <sup>2</sup> до 40 м <sup>2</sup>
Висота стель	Від 2,5 м до 2,7 м
Балкони та лоджії	Лоджія та балкон
Категорія ліфта	Економ рівень
Сміттєпровід	Механічний
Автопаркінг	До машиномісця на квартиру
Телебачення	Кабельне, антенне
Вартість обслуговування 1 м <sup>2</sup> /місяць	Від 0,5 до 1 дол.

Таблиця 2.3 – Характеристики житла «бізнес класу»

Параметр	Показник
Технологія будівництва	Монолітно каркасна, цегляне мурування
Основний будівельний матеріал	Силікатна і керамічна цегла
Кількість квартир у будинку	Більше 100
Кількість квартир на поверсі	До 8
Мінімальна площа на одного мешканця	21–40 м <sup>2</sup>
Висота стель	Від 2,7 м до 3 м
Балкони та лоджії	Від 2,7 м до 3 м
Категорія ліфта	Бізнес рівень
Сміттєпровід	Механічний
Автопаркінг	До машиномісце на квартиру
Телебачення	Кабельне
Вартість обслуговування 1 м <sup>2</sup> /місяць	Від 0,5 до 1 дол.

Таблиця 2.4 – Характеристики житла «преміум класу»

Параметр	Показник
Технологія будівництва	Монолітно каркасна, цегляне мурування
Основний будівельний матеріал	Цегла керамічна
Кількість квартир у будинку	1–30, максимум 100
Кількість квартир на поверсі	До 4
Мінімальна площа на одного мешканця	Більше 40 м <sup>2</sup>
Висота стель	3 м вище
Балкони та лоджії	Лоджія, балкон, тераса
Категорія ліфта	Бізнес рівень
Сміттепровід	Автоматичний
Автопаркінг	2 і більше машино-місця на квартиру
Телебачення	Супутникове телебачення
Вартість обслуговування 1 м <sup>2</sup> /місяць	Від 1 до 1,5 дол.

Таблиця 2.5 – Характеристики житла класу «де-люкс»

Параметр	Показник
Технологія будівництва	Монолітно – каркасні, цегляне мурування
Основний будівельний матеріал	Цегла керамічна
Кількість квартир у будинку	1–30
Кількість квартир на поверсі	1–2, максимум 4
Мінімальна площа на одного мешканця	Більше 40 м <sup>2</sup>
Висота стель	3 м і вище
Балкони та лоджії	Лоджія, балкон, тераса, зимовий сад
Категорія ліфта	Еліт. рівень
Сміттепровід	Сміттепровід відсутня передбачена прибирання спеціальним персоналом
Технологія будівництва	Монолітно – каркасні, цегляне мурування
Автопаркінг	2 і більше машино місця на квартиру
Телебачення	Супутникове телебачення
Вартість обслуговування 1 м <sup>2</sup> /місяць	Більше 1,5 дол.

**Визначення «таунхаус».** Поняття «таунхаус» від англійського town house (town – місто, house – будинок) і в перекладі означає «міський будинок» або особняк. Єдиного правильного написання на сьогодні не визначено, тому зустрічаються різні варіанти написання як разом «таунхаус», так і окремо: «таун хаус». Водночас, на Заході замість поняття таунхаус використовують термін rowhouse (ряд особняків). Загалом, таунхаус це декілька окремих будинків, що мають спільні стіни, фундамент і дах. Звичайний таун хаус має два-три поверхи, але «сусідів зверху» над немає, оскільки всі поверхи належать одному господареві.

Усе це обумовлює істотну економію на будівельних матеріалах і підводі загальних комунікацій, тому вартість таунхауса значно нижче, ніж окремого котеджу. Таунхаус зберігає майже всі переваги замиського будинку – окремий вхід, гараж для машини, невелику власну ділянку землі під вашим будинком і поруч із ним.

Особняки (таунхауси) можуть групуватися в дуплекси та триплекси (два і три таунхауса відповідно), так і в більш великі структури, але завжди земля під таунхаусом і з боку фасадів знаходиться у власності власника. Це головна відмінність між міською квартирою у багатоповерхівці й таунхаусом. Водночас, таунхаус не передбачає наявність «загальних» під'їздів, сходових клітин тощо, однак власники таунхаусів можуть сплачувати внески за зміст деяких громадських територій, наприклад ділянки дороги, басейн, парк.

Компонування таунхауса дає змогу раціонально використовувати тепло-водо постачання та каналізацію. Отже, вартість таунхауса нижче котеджу не тільки у витратах на його купівлю – щомісячна експлуатаційна вартість таунхаусів також істотно нижче. Цим пояснюється зростаюча кількість охочих купити таунхаус і відповідне зростання пропозицій забудовників продати таунхаус. На ринку нерухомості Харкова можна виокремити лише три класи: «еліт», «бізнес» і «економ», оскільки на сьогодні в Харкові не будують житло, яке можна віднести до найбільш елітного класу (табл. 2.6).

Таблиця 2.6 – Головні класи житла у Харкові

Характеристика	Еліт-клас	Бізнес-клас	Економ-клас
Технологія будівництва	Монолітно-каркасна, цегла	Монолітно-каркасна, цегла	Монолітно-каркасна, цегла, збірна (панельні будинки)
Місцерозташування	центральні та наближені до центру	центральні та наближені до центру	не уточнюється
Кількість квартир будинку	1–30	більше 100	більше 10
Кількість квартир на поверсі	до 4	до 8	різне
Висота стеля	більше 3 м	2,7–3 м	2,7–3 м
Архітектурний проект	індивідуальний	індивідуальний	серійний
Площа квартир	52–400 м <sup>2</sup>	52–400 м <sup>2</sup>	39–100 м <sup>2</sup>
Паркінг	обов'язково	обов'язково	можливо

Чим вище клас житла, тим більше параметрів, забезпечення якими вважається обов'язковими. Але крім технічних характеристик будинку, також потрібно враховувати мотивацію покупців, тобто чим керується покупець під час вибору житла.

**Класифікація квартир на вторинному ринку нерухомості.** Квартири на вторинному ринку нерухомості також можна умовно розподілити на три класи: «вищий клас», «середній клас», «соціальне житло». Класифікація базується на таких характеристиках:

- площа квартири;
- висота стель;
- матеріал будинку;
- історично сформовані переваги харків'ян.

Масова забудова Харкова проводилася в 50–60-ті, 70–80-ті та 90-ті роки. У кожен із цих періодів було житло, яке в ті роки вважали «елітним» і «для основної маси населення». У 50–60-ті роки переважно в центральних районах будували «сталінки», з'явилися спальні райони і «хрущовки», у 70–80 роках



з'явилися панельні будинки – «чешки» і «польки» та квартири поліпшеного планування в шістнадцятиповерхівках. Наступна хвиля панельних будинків у кінці 80-их початку 90-их років була тільки «улучшенками». 10–20 років тому «улучшенки» і будинку в шістнадцятиповерхівках були мрією будь-якої радянської/української родини, не кажучи вже про «сталінках», в яких традиційно жили сім'ї високопоставленої партійної номенклатури, вищих військових чинів або інтелігенції.

**Об'єкти «вищого класу».** «Сталінка» це умовне та збірне поняття, уведене в ужиток із метою опису квартир із великими площами, роздільними кімнатами, які були побудовані в певні роки.

Зазвичай, такі квартири характеризуються такими:

- п'яти- та восьми поверхові цегляні будинки;
- побудовані у 1953–1963 рр.;
- висота стелі – 2,8–3 м;
- площа кухні – від 9 м<sup>2</sup>;
- площа однокімнатної квартири – до 40 м<sup>2</sup>;
- площа двокімнатної квартири – 53–55 м<sup>2</sup>;
- площа трикімнатної квартири – 75–85 м<sup>2</sup>.

**«Обкомівські будинки»** це будинки, які можна вважати різновидом «Сталінок», з тією відмінністю, що вони, зазвичай, дев'ятиповерхові й оснащені ліфтом і сміттєпроводом.

**Об'єкти «середнього класу».** Квартири «середнього класу» мають такі типові планування:

- «улучшенки»;
- «шістнадцятиповерхівка».

**«Улучшенки»** це зазвичай, такі квартири, які характеризуються такими властивостями:

- 9, 10, 12 і 16 поверхові панельні будинки, а також нечисленні 14 поверхові цегляні будинки;

– забудова будинками такого класу велася переважно з кінця 70-х до початку 90-х років;

- висота стель – 2,7 м;
- площа кухні – від 8 м<sup>2</sup>;
- наявність лоджій.

Розмір допоміжних площ (коридори, санвузол тощо) у таких квартирах більший, ніж у «чешках» або «польках».

#### **«Шістнадцятиповерхівки»**

– шістнадцятиповерхові панельні будинки;

– забудова будинками такого класу велася переважно з кінця 70-х по початок 90-х років;

- висота стель складає 2,7 м;
- площа кухні від 8 м<sup>2</sup>;
- наявність лоджій.

#### **«Соціальне житло» поділяється на такі різновиди:**

- «малогабаритка»;
- «хрущовка»;
- «полька»;
- «чешка»;
- «американка».

**«Малогабаритка»** – квартира з дуже малими площами. Найпоширенішими є однокімнатні квартири (загальна площа – 26 м<sup>2</sup>, житлова – 13 м<sup>2</sup>). Ці квартири розташовані в дев'яти поверхових панельних будинках, так званих «малосімейках» (шість квартир на поверсі) у багатьох районах міста (Салтівка, Олексіївка, Одеська, ХТЗ, Нові будинки тощо). Також до цієї категорії можна віднести не дуже численні п'ятиповерхівки з аналогічними квартирами та кілька нестандартних цегляних висотних будинків із маленькими однокімнатними квартирами.

**«Хрущовка»** – квартира зі стандартним плануванням. «Хрущовки» характеризуються такими властивостями:

- п'ятиповерхові цегляні або панельні будинки;
- побудовані у 1957–1974 рр.;
- висота стелі складає 2,5 м;
- площа кухні складає 4,7–6 м<sup>2</sup>;
- квартира зазвичай має суміжні кімнати;
- у будинку немає ліфта і сміттєпроводу.

**«Полька»** – квартира зі стандартним плануванням. «Польки» характеризуються таким:

- дев'ятиповерхові панельні будинки;
- побудовані у 1970–1980 рр.;
- висота стель < 2,65 м;
- площа кухні складає 6,5–7 м<sup>2</sup>;
- площа однокімнатної квартири складає 35 м<sup>2</sup>;
- площа двокімнатної квартири складає 44 м<sup>2</sup>;
- площа трикімнатної квартири складає 65 м<sup>2</sup>;
- площа чотирікімнатної квартири складає 70 м<sup>2</sup>.

В однокімнатні та двокімнатних квартирах – балкон прямий, у трикімнатних квартирах – балкон прямий і скошений.

**«Чешка»** це найпоширеніший тип квартир в місті. Квартири з таким плануванням характеризуються такими властивостями:

- дев'ятиповерхові та дванадцятиповерхові панельні будинки;
- побудовані у 1970–1990 рр.;
- висота стель < 2,65 м;
- площа кухні – 6,5–7 м<sup>2</sup>;
- площа однокімнатної квартири складає 32 м<sup>2</sup>;
- площа двокімнатної квартири складає 44 м<sup>2</sup>;
- площа трикімнатної квартири складає 64 м<sup>2</sup>;

– площа чотирикімнатної квартири складає 89 м<sup>2</sup>.

В одно та двокімнатних квартирах балкон скошений, у трикімнатних квартирах – балкон прямий і скошений, 4-кімнатних квартирах три балкона.

**«Американка».** Цей специфічний тип квартир отримав поширення тільки в районі Харківського тракторного заводу. Такі квартири характеризуються такими властивостями:

- чотири поверхові будинки;
- побудовані у 30-их р.;
- відсутність кухні;
- площа однокімнатної квартири складає 26–30 м<sup>2</sup>;
- площа двокімнатної квартири складає 42–46 м<sup>2</sup>;
- площа трикімнатної квартири складає 53–56 м<sup>2</sup>.

## ТЕМА 3 РІЗНОВИДИ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ, ЦІЛІ ТА ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ

### 3.1 Різновиди оцінки нерухомості

Розглянемо різновиди оцінки нерухомості та різновиди вартості:

- вартість це еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей;
- ймовірна сума грошей це найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець;
- поточна вартість це вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки;
- ціна це фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно;
- ринкова вартість це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо та без примусу;
- строк експозиції це строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною та тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їхньої купівельної спроможності та інших факторів;
- подібна угода це цивільно-правова угода, предметом якої є подібне майно та яка має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка;
- ліквідаційна вартість це вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості;

– вартість заміщення це визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною;

– вартість відтворення це визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) у сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним до об'єкту оцінки;

– залишкова вартість заміщення (відтворення) це вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх різновидів зносу (для нерухомого майна з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки у разі її питомого використання (прав, пов'язаних із земельною ділянкою));

– вартість ліквідації це вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій;

– спеціальна вартість це сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації чи особливої заінтересованості потенційного покупця (користувача) в об'єкті оцінки;

– інвестиційна вартість це вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки;

– вартість у використанні це вартість, яка розраховується відповідно до сучасних умов використання об'єкта оцінки та може не відповідати його найефективнішому використанню;

– оціночна вартість це вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних.

### **3.2 Загальні засади різних різновидів оцінки нерухомості. Особливості оцінки житлової нерухомості**

Оцінка майна проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найефективнішого використання.

**Принцип корисності** ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю потрібно розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного періоду.

З метою визначення корисності під час оцінки:

– розглядається корисність окремого майна у складі об'єкта оцінки як складник корисності об'єкта оцінки загалом та корисність майна як окремого об'єкта оцінки;

– ураховується сучасний стан використання об'єкта оцінки, що може не відповідати його можливому найефективнішому 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.

**Принцип попиту та пропонування** відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно.

**Принцип заміщення** передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої самої корисності, яке продається на ринку.

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

**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.

**Принцип найефективнішого використання** полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найефективнішого використання. Під найефективнішим використанням розуміється використання майна, унаслідок якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. Розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

**База оцінки та порядок визначення вартості.** Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим різновидам вартості. Вибір бази оцінки передуює укладанню договору на проведення оцінки майна. Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог. У разі коли у нормативно - правових актах з оцінки майна, договорі на проведення оцінки майна або ухвалі суду не зазначається різновид вартості, який повинен бути визначений у результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

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

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

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів у разі наявності необхідної інформації.

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



Витрати на відтворення (заміщення) повинні визначатися на дату оцінки з урахуванням ринкових цін.

Під час прогнозування грошового потоку та відповідної норми доходу потрібно врахувати вплив ринкових умов на функціонування (використання) об'єкта оцінки відповідно до принципу його найефективнішого використання.

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни продажу (пропонування) подібного майна, достовірність якої не спричиняє сумнівів у оцінювача.

У разі відсутності або недостатності зазначеної інформації у звіті про оцінку майна зазначається, якою мірою це вплинуло на достовірність висновку про ринкову вартість об'єкта оцінки.

За відсутності достовірної інформації про ціни продажу подібного майна ринкова вартість об'єкта оцінки може визначатися на підставі інформації про ціни пропонування подібного майна згідно з відповідними поправками, які враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їх пропонування.

За наявності істотного впливу зовнішніх факторів (соціально – економічних, політичних, екологічних тощо) на ринок подібного майна, що призводить до фактичної неможливості надання аргументованого та достовірного висновку про ринкову вартість, у звіті про оцінку майна даються додаткові роз'яснення та застереження. Оцінювач має право надавати висновок про ринкову вартість об'єкта оцінки, що ґрунтується, зокрема, на інформації про попередній рівень цін на ринку подібного майна або на припущенні про відновлення стабільної ситуації на ринку.

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

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

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

Вибір неринкового різновиду вартості обґрунтовується у звіті про оцінку майна.

До неринкових різновидів належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оціночна вартість та інші різновиди, порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами.

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

Для визначення неринкових різновидів вартості як бази оцінки використовується інформація про подібне майно в частині, в якій вона відповідає вимогам, що висуваються до певного неринкового різновиду вартості. Неринкові різновиди вартості переважно визначаються на підставі інформації щодо угод, які уклалися з умовами та обмеженнями, подібними до мети, з якою проводиться оцінка.

Залишкова вартість заміщення (відтворення) як база оцінки визначається із застосуванням витратного підходу та використовується для проведення оцінки спеціалізованого майна, зокрема для ведення бухгалтерського обліку з метою визначення його справедливої вартості згідно з положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку. Якщо умови угод щодо спеціалізованого майна, для укладання яких проводиться оцінка, відповідають вимогам, що висуваються для

визначення ринкової вартості, залишкова вартість заміщення (відтворення) може дорівнювати їхній ринковій вартості.

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

Вартість ліквідації розраховується як сума валових доходів, які очікується отримати від реалізації об'єкта оцінки як єдиного цілого або його складників відповідно до принципу найефективнішого використання за вирахуванням очікуваних витрат, пов'язаних з такою ліквідацією. У разі коли за результатами розрахунків вартість ліквідації становить від'ємну величину, її значення встановлюється у розмірі однієї гривні.

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

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

Під час визначення інвестиційної вартості у звіті про оцінку майна аналізуються умови продажу (інвестування) та їхня відмінність від типових умов продажу подібного майна на ринку, вплив зазначених умов на формування його вартості, зокрема відповідно до принципу найефективнішого використання.

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

Спеціальна вартість об'єкта оцінки визначається на підставі розрахунку його ринкової вартості з подальшим збільшенням її на суму надбавки, яка встановлюється з урахуванням особливого інтересу потенційного покупця або користувача. Сума надбавки повинна бути обґрунтована у звіті про оцінку майна окремо від ринкової вартості.

Спеціальна вартість не може застосовуватися під час оцінки об'єкта застави, визначення розміру відшкодування збитків та розміру прямих збитків.

У разі продажу майна у строк, який є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, переважно визначається його ліквідаційна вартість, якщо інше не передбачено законодавством. Для використання ліквідаційної вартості як бази оцінки необхідно проводити додаткове дослідження відповідності умов продажу об'єкта оцінки, для якого проводиться оцінка, типовим для ринку умовам продажу подібного майна. Визначення ліквідаційної вартості здійснюється на підставі інформації щодо подібних угод з подібним майном.

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

Під час встановлення ліквідаційної вартості оцінювач повинен додатково визначити ринкову вартість об'єкта оцінки та зазначити у звіті про оцінку майна свої застереження щодо використання результатів такої оцінки.

Ринкова вартість та неринкові різновиди вартості, які визначено для цілей продажу об'єктів оцінки, за вирахуванням витрат, що супроводжують продаж, зокрема пов'язаних зі сплатою податку на додану вартість, визнаються чистою вартістю реалізації.

У разі визначення оціночної вартості майна суб'єктами оціночної діяльності, суб'єктами господарювання для цілей, передбачених Податковим кодексом України, базою оцінки є ринкова вартість такого майна.

Імовірний розмір страхової суми визначається на підставі результатів аналізу умов договору страхування загалом, для окремого страхового випадку, групи страхових випадків, а також врахування особливостей фізичного стану майна, його поточного використання, впливу зовнішніх факторів на формування ринкової вартості майна тощо.

Для визначення ймовірної страхової суми можуть використовуватися ринкова вартість або неринкові різновиди вартості.

У разі виникнення необхідності у визначенні розміру ймовірного страхового відшкодування оцінка застрахованого майна проводиться з урахуванням умов страхування та дотриманням принципів корисності й заміщення.

Для застрахованого майна, подібного до майна, що продається (купується) на ринку, оцінка розміру ймовірного страхового відшкодування проводиться відповідно до характеристики майна на дату заподіяння збитків до настання страхового випадку шляхом розрахунку прямих збитків.

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

Оцінка майна з метою відображення її результатів у бухгалтерському обліку у порядку, встановленому законодавством про бухгалтерський облік, проводиться з урахуванням таких умов:

1. Справедлива вартість активу дорівнює його ринковій вартості у разі можливості її визначення у порядку, встановленому національними стандартами.

2. Справедлива вартість активу, який може бути віднесено до спеціалізованого майна, майна спеціального призначення або спеціальної конструкції, дорівнює його залишковій вартості заміщення (відтворення).

3. Ліквідаційна вартість активу відповідно до положень (стандартами) бухгалтерського обліку дорівнює його вартості ліквідації.

4. Надлишкові активи оцінюються з урахуванням принципу їх найефективнішого використання із застосуванням такої бази оцінки, як ринкова вартість або вартість ліквідації, з дотриманням відповідних умов, що висуваються до їх визначення.

Результати проведення оцінки активів для цілей бухгалтерського обліку вважаються їхньою переоціненою вартістю.

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

### **3.3 Особливості оцінки комерційної нерухомості. Загальні вимоги**

Загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна. Проведенню незалежної оцінки майна передуює підготовчий етап, на якому здійснюється:

- ознайомлення з об'єктом оцінки, типовими умовами угоди, для укладення якої проводиться оцінка;
- визначення бази оцінки;
- подання замовнику пропозицій стосовно істотних умов договору на проведення оцінки.

Незалежна оцінка майна проводиться у такій послідовності:

- 1) укладення договору на проведення оцінки;
- 2) ознайомлення з об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки;
- 3) ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних із ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- 4) вибір необхідних методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найповніше відповідають меті оцінки та обраній базі, визначеним у договорі на проведення оцінки, та їх застосування;
- 5) узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів;

б) складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки;

7) доопрацювання (актуалізація) звіту та висновку про вартість об'єкта оцінки на нову дату (у разі потреби).

Оцінювач самостійно шукає інформаційні джерела (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналіз та виклад обґрунтованих висновків. Оцінювач також повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, які використовуються у разі застосування порівняльного підходу, та іншу істотну інформацію. У разі неповноти зазначеної інформації або відсутності її взагалі у звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки.

Залежно від обраних методичних підходів та методів оцінки оцінювач повинен:

- зібрати та проаналізувати всі істотні відомості про об'єкт оцінки, зокрема вихідні дані про його правовий статус, відомості про склад, технічні та інші характеристики, інформацію про стан ринку стосовно об'єкта оцінки та подібного майна, відомості про економічні характеристики об'єкта оцінки (прогнозовані та фактичні доходи та витрати від використання об'єкта оцінки, зокрема від його найефективнішого використання та поточного використання);

- проаналізувати поточний стан використання об'єкта оцінки та визначити умови його найефективнішого використання;

- зібрати необхідну інформацію для обґрунтування ставки капіталізації та (або) ставки дисконту;

- визначити правові обмеження щодо об'єкта оцінки та врахувати їхніх вплив на вартість об'єкта оцінки;

– обґрунтувати застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур, у разі потреби – застосування спеціальних методів оцінки та оціночних процедур (комбінування декількох методичних підходів або методів).

Зібрані оцінювачем вихідні дані та інша інформація повинні відображатися у звіті про оцінку майна з посиланням на джерело їх отримання та у додатках до нього із забезпеченням режиму конфіденційності згідно з умовами договору на проведення оцінки майна та з дотриманням вимог законодавства. Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за недостовірну чи необ'єктивну оцінку майна згідно із законодавством. Особи, що надають недостовірні вихідні дані, використання яких під час оцінки призвело до надання необ'єктивного висновку про вартість майна, несуть відповідальність згідно із законодавством.



## **ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2 ПРАКТИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**

### **ТЕМА 4 ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ТОРГІВЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ**

#### **4.1 Поняття торгівельної нерухомості. Методики проведення оцінки торгівельної нерухомості. Методичні підходи до оцінки майна**

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

Оцінювач застосовує, зазвичай, декілька методичних підходів, що найповніше відповідають визначеним меті оцінки, різновиду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.

З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, зіставляються шляхом аналізу впливу принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки.

Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу, пов'язана з повною відсутністю чи недостовірністю необхідних для цього вихідних даних про об'єкт оцінки та іншої інформації, окремо обґрунтовується у звіті про оцінку майна. Національними стандартами можуть передбачатися також інші випадки обмежень щодо застосування певних методичних підходів для визначення ринкової вартості та неринкових різновидів вартості об'єктів оцінки.

Застереження та обмеження щодо використання результатів оцінки об'єкта оцінки зазначаються у звіті про оцінку майна.

Для проведення оцінки майна застосовуються такі головні методичні підходи:

- 1) витратний;

2) дохідний;

3) порівняльний.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності та заміщення.

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

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

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

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

За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

Особливості застосування майнового підходу встановлюються відповідними національними стандартами щодо оцінки об'єктів у формі цілісних майнових комплексів та у формі фінансових інтересів.

Під час застосування методу прямого відтворення або методу заміщення використовуються вихідні дані про об'єкт оцінки, інформація про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, які узагальнюють умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах.

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найефективнішого використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найефективнішого використання об'єкта оцінки, зокрема дохід від його можливого перепродажу.

Головними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих)

доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також різновиду вартості, яку необхідно визначити.

За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші різновиди вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найефективнішим, або від можливого найефективнішого використання, якщо воно відрізняється від питомого використання.

Метод прямої капіталізації доходу застосовується у разі, коли прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації.

Метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовується у разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за величиною, непостійними протягом визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується у часі. Прогнозовані грошові потоки, зокрема вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їхньої поточної вартості.

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

Для оцінки об'єктів незавершеного будівництва, земельних ділянок під забудовою, їх поліпшень, окремих складників цілісного майнового комплексу може застосовуватися метод залишку. Цей метод ґрунтується на врахуванні

принципу внеску (граничної продуктивності) та є результатом комбінування витратного та дохідного підходів.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у матеріальній формі із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям:

- умови угод купівлі – продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості;

- продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;

- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані.

Головними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна або шляхом їх комбінування.

## **4.2 Використання результатів оцінки торгівельної нерухомості**

Результати незалежної оцінки майна та майнових прав використовують під час вчинення нотаріальних дій у таких випадках:

1. Стягнення державного мита за вчинення нотаріальних дій відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» та Інструкції про порядок обчислення та справляння державного мита.

2. Виконання функцій податкових агентів згідно із Податковим кодексом України, згідно з Інструкцією про порядок обчислення та справляння державного мита.

Під час обчислення суми державного мита за посвідчення договорів відчуження фізичними особами житлових будинків, квартир або їхніх частин, кімнат, садових (дачних) будинків, інших об'єктів нерухомості вартість таких договорів приймається відповідно до суми договору, але не нижче оціночної вартості такого майна, а за посвідчення договорів відчуження юридичними особами зазначених у цьому пункті об'єктів нерухомості – не нижче балансової вартості з урахуванням коефіцієнтів індексації вартості цих об'єктів та зносу на момент відчуження.

Державне мито за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок фізичною особою обчислюється та справляється із суми договору, але не нижче оціночної вартості земельної ділянки.

За посвідчення договорів міни державне мито обчислюється з оціночної вартості того обмінюваного майна, яке, включаючи грошову доплату, буде мати вищу оціночну вартість.

За посвідчення договору міни державне мито справляється з більшої оціночної вартості обмінюваного майна за ставками, вказаними у статті 3 Декрету «Про державне мито», відповідно до родинних відносин.

За посвідчення договорів відчуження фізичною особою транспортних засобів, інших самохідних машин і механізмів державне мито справляється відповідно до суми договору, але не нижче оціночної вартості.

Відповідно до Податкового Кодексу України (далі ПКУ) нотаріуси виконують функцію агентів зі сплати податків у випадках:

– оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна – стаття 172 ПКУ;

– оподаткування операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна – стаття 173 ПКУ;

– оподаткування доходу, отриманого платником податком в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав – стаття 174 ПКУ.

Нотаріус перевіряє правильність нарахування податків при посвідченні договорів відчуження, величина яких згідно з ПКУ пов'язана з оціночною вартістю. Постановою КМУ від 21 серпня 2014 року № 358 «Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» встановлено, що оціночною вартістю для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (далі – оподаткування), є ринкова вартість, розрахована відповідно до національних стандартів та інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна та майнових прав.

Отже, після введення в дію Постанови № 358 скрізь в актах Кабінету Міністрів України, міністерств та інших центральних органів виконавчої влади, що не суперечить цій постанові, оціночну вартість потрібно розуміти саме як ринкову вартість.

За цією Постановою ринкова вартість майна розраховується суб'єктами оціночної діяльності, які відповідають вимогам, встановленим Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», у складі яких працює хоча б один оцінювач, який отримав кваліфікаційне свідоцтво оцінювача відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» хоча б за однією з таких спеціалізацій у межах напряму.

1) «Оцінка об'єктів у матеріальній формі»:

- «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), зокрема земельних ділянок, та майнових прав на них»;
- «Оцінка машин і обладнання»;
- «Оцінка колісних транспортних засобів»;

- «Оцінка літальних апаратів»;
- «Оцінка судноплавних засобів»;
- «Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність»;
- «Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність»;

2) «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, зокрема прав на об'єкти інтелектуальної власності»:

- «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності)»;

- «Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності».

Інформація із звіту про оцінку майна, звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок (далі – звіт про оцінку), що складений для цілей оподаткування, вноситься безперешкодно та безоплатно до Єдиної бази даних звітів про оцінку. Зазначена інформація складається за встановленою Фондом державного майна формою та є додатком до звіту. Строк дії звіту про оцінку, що становить не більше ніж шість місяців з дати оцінки, зазначається в такому звіті.

Документи про визначення оціночної (ринкової) вартості об'єкта оцінки зберігаються в архіві суб'єкта оціночної діяльності у паперовій або електронній формі протягом строку, встановленого законодавством з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, але не менш як один рік.

Виникає питання: чи достатньо нотаріусам при справленні державного мита чи при перевірці величини податків, які обчислюються відповідно до оціночної (ринкової) вартості, вимагати надання тільки звіту з оцінки майна, який виконаний суб'єктом оціночної діяльності, у якого чинний сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, а оцінювач, що підписав звіт має право здійснювати практичну оціночну діяльність за наявними спеціалізаціями?

Сама Постанова КМУ від 21.08.2014 за № 358 «Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» безпосередньо потребує обов'язкову реєстрацію всіх звітів, виконаних для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, в Єдиній базі даних звітів, яку веде Фонд державного майна України. Водночас у діючий Наказ Фонду державного майна України від 10 червня 2013 року за № 795 «Про затвердження порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» ще не внесені зміни, викликані Постановою № 358. Відповідно до Наказу №795 «Звіт про оцінку є дійсним за умови включення інформації зі звіту про оцінку до Єдиної бази».

Це означає, що нотаріусам, які повинні обов'язково пересвідчитись у достовірності всіх наданих для укладання угоди документів, зокрема і Звіту про оцінку майна потрібно перевірити:

1. Наявність у суб'єкта оціночної діяльності для виконання оцінки для оподаткування, тобто, що він має право вносити інформацію в Єдину базу звітів і така інформація внесена.

2. Факти того, що додаток до звіту складено за встановленою Фондом державного майна формою та він відповідає зареєстрованому додатку в Єдиній базі звітів, яка має електронну адресу: <http://ocenka.spfu.gov.ua>.

Отже, дійсність звіту про вартість майна для цілей сплати державного мита та податків підтверджується не тільки Законами України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» і «Про оцінку земель», а ще й наявністю інформації про звіт, в Єдиній базі звітів, яку веде Фонд державного майна України.



Оцінка  
Адміністративна нерухомість

Головна сторінка

Адміністративні об'єкти  
Житлові об'єкти  
Промислові об'єкти  
Торгівельні об'єкти  
Рухомі речі  
Майнові права  
Колісні транспортні засоби  
Земельні об'єкти  
Супровідні листи про відсутність об'єктів оцінювання  
**Адміністративна нерухомість**  
Житлова нерухомість  
Промислова нерухомість  
Торгівельна нерухомість  
Супровідний лист  
Земельні ділянки  
Транспортний засіб  
Рухомі речі  
Майнові права

**Дані про об'єкт адміністративної нерухомості**

(назва об'єкта)\*

розташованого за адресою: \* (поштова адреса)

Код позиції	Показники	Дані
1.	Відомості про об'єкт	X
1.1	Вид*	X
1.1.1	бізнес-центр, приміщення в бізнес-центрі	0
1.1.2	адміністративна будівля, приміщення в адміністративній будівлі	0
1.1.3	адміністративні приміщення в житлових будинках	0
1.1.4	адміністративні приміщення в цокольних, підвальних, мансардних частинах будівлі	0
1.2	Класифікація за класами *	X
1.2.1	клас А	0
1.2.2	клас В	0
1.2.3	клас С	0
1.2.4	клас D	0
1.2.5	клас E	0
1.2.6	клас F	0
1.3	Рік введення в експлуатацію	
1.4	Клас (капітальність)	
1.5	Кількість поверхів (для будівлі)	
1.6	Поверх у будівлі (для приміщень)	
1.7	Площа, кв. м	X
1.7.1	загальна *	
1.7.2	адміністративних приміщень	
1.7.3	побутових приміщень	
1.8	Висота, м	X
1.8.1	надземного поверху	

Рисунок 4.1 – Комерційна нерухомість у базі Фонду державного майна України

Кожен оцінювач вносить до цієї бази інформацію та розрахункову вартість, яку контролює Фонд державного майна України (рис. 4.1).

## ТЕМА 5 ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ

### 5.1 Поняття офісної нерухомості

Поняття комерційної нерухомості включає в себе: офісні приміщення (зокрема офіси відкритого типу й офіси закритого типу), магазини, ресторани, кафе, торговельні центри, склади, виробничі приміщення, будівлі заводів, майнові комплекси, будівельні площадки тощо.

Сьогодні комерційна нерухомість набагато привабливіша для інвестиційних цілей, ніж житлова. Комерційну нерухомість купляють з різними завданнями: для здавання в оренду, реконструкції та перепродажу, для ведення власного бізнесу.

У будь якого разі, комерційна нерухомість це ліквідний та високо дохідний актив, до пошуку якого потрібно ставитися так само відповідально, як і під час покупки житла. Купляючи комерційну нерухомість як джерело доходу, потенційний власник повинен врахувати насамперед концепцію використання цієї комерційної нерухомості. Саме правильно визначена концепція дасть змогу розумно обрати об'єкт комерційної нерухомості й отримати максимальний прибуток. Різні види бізнесу, висувають до комерційної нерухомості різні вимоги: що доречно для ресторану, може абсолютно не підійти для офісу або торгової площі. Водночас оцінка відповідності приміщення передбачуваної концепції складається з багатьох параметрів – від місця розташування до стану аналогічного бізнесу поблизу, до технічного стану комерційної нерухомості й комунікацій. І якщо підприємець є початківцем в цій сфері, то без консультанта з комерційної нерухомості не обійтись.

Найпростішим і найзрозумілішим вважається придбання офісних приміщень, найскладнішим, й водночас доходні, торгові площі. Однак і їхня доходність поступово починає відходити від надприбутковості. Епоха надприбутків на ринку комерційної нерухомості поступово згасає.

## **5.2 Методики проведення оцінки офісної нерухомості. Використання результатів оцінки офісної нерухомості**

Вибір об'єкта комерційної нерухомості. Головне питання, яке потрібно з'ясувати до придбання комерційної нерухомості, це доходи й ризики. Отже прогнозувати прийдеться на два, три роки вперед, оскільки, за статистикою, рік уходить на повне оформлення власності, другий на будівельно – ремонтні роботи й третій на становлення бізнесу.

Навіть багато експертів не можуть дати зрозумілої відповіді на питання як прогнозувати ризики й доходність у галузі комерційної нерухомості, оскільки потрібно врахувати надто багато нестабільних факторів: курс долара, ціни на нафту й газ, макро й мікроекономічну ситуації тощо. Коротко кажучи, всього існує три головних варіанти забезпечення доходності придбаного бізнесу, а вибір певного варіанта комерційної нерухомості залежить від приміщення та його експертної оцінки:

1. Модернізація комерційної нерухомості, коли поточний бізнес не змінюється. Наприклад, власник, придбав офіс класу С, модернізує його до офісу класу А.

2. Перепрофілювання комерційної нерухомості, при якому власник повністю змінює профілю придбаного приміщення, наприклад, замість магазину відкриває бар або тренувального залу.

3. Бізнес «з початку», за якого власник будує або повністю реконструює приміщення для подальшої організації в ньому бізнесу, наприклад, шляхом переводу жилого приміщення в нежиле з подальшим здаванням його під магазин або інше.

**Строк експлуатації комерційної нерухомості.** Говорячи про комерційну нерухомість, експерти ринку оперують такими показниками, як об'єм інвестиційних вкладень і прибутковість комерційної нерухомості. Ці дані мають істотне значення, оскільки дають змогу визначити, через який час об'єкт комерційної нерухомості приносить чистий дохід. Адже після періоду

повернення вкладених у реалізацію проекту коштів, за умов розумного управління та експлуатації, об'єкт комерційної нерухомості стає стабільним джерелом доходу на будь-якій стадії ринкового циклу. Чи будуть прибутковими будівлі комерційної нерухомості, збудовані наприкінці 90-х рр. в Україні, коли ринок комерційної нерухомості тільки зароджувався, як довго матимуть попит нові офісні комплекси та торгівельні центри, що поглинаються сьогодні ще до введення в експлуатацію?

Особливість комерційної нерухомості: на відміну від багатьох товарів і продуктів, її життєвий цикл, за умови правильного управління та експлуатації, може досягати десятків і навіть сотень років. У цьому плані важливу роль грають поняття фізичного й економічного терміну життя об'єкта комерційної нерухомості. Термін економічного життя визначається періодом часу, протягом якого об'єкт комерційної нерухомості можна використати як джерело прибутку. Цей термін закінчується, коли вироблювані поліпшення перестають позитивно впливати на вартість об'єкта.

Життєвий цикл об'єкту комерційної нерухомості включає термін його економічного та фізичного життя. Економічний строк це період прибуткового використання об'єкту комерційної нерухомості, фізичний це період його реального існування у функціонально придатному стані до моменту руйнування або зносу. Фізичний термін життя об'єкту комерційної нерухомості це похідна від якості конструкцій, технологій при будівництві, відповідальності підрядників. Але за умов сучасного темпу розвитку будівельних технологій будівлі зношуються морально набагато швидше, ніж фізично.

Сучасні будівельні технології дають змогу зводити капітальні споруди, що відрізняються підвищеною зносостійкістю, що також впливає на збільшення їх життєвого циклу. Отже, можна стверджувати, що нові об'єкти комерційної нерухомості апіорі розраховані мінімум на 100 років. Для особливо капітальних конструкцій термін фізичної придатності може становити 100–175 років. Але при нинішньому темпі життя, стрімкому науковому прогресі, моральне старіння комерційної нерухомості настає набагато швидше фізичного.

Як і будь-який інший продукт, об'єкт комерційної нерухомості піддається дії різних чинників, що призводить до зносу, тобто втраті корисності та зниження його вартості. Знос враховується як один із найважливіших критеріїв під час оцінки вже функціонуючого об'єкта комерційної нерухомості, і може бути фізичним, функціональним, зовнішнім (економічним). Фізичний знос будівель і споруд, безперечно, можна усунути, але витрати на ремонт не повинні перевищувати передбачуваної вигоди.

Функціональне (моральне) старіння об'єкта комерційної нерухомості полягає в його невідповідності сучасним стандартам із позиції функціональної корисності. Це може проявлятися в застарілій архітектурі будівлі, у невдалому плануванні, невідповідності об'ємів, інженерного забезпечення тощо.

Як і фізичний, функціональний знос можна усунути, знову таки, відповідно до співвідношення необхідних для поліпшення засобів і розміру додатково отриманої вартості. Величина усуненого функціонального зносу комерційної нерухомості визначається як різниця між потенційною вартістю комерційної нерухомості на момент його оцінки з оновленими елементами та його ж вартістю на дату оцінки без оновлених елементів.

Економічний знос комерційної нерухомості настає унаслідок негативної зміни зовнішнього середовища. Це може бути як загальний занепад району, в якому знаходиться комерційна нерухомість, так і дії уряду або місцевої адміністрації в області оподаткування, страхування, певні зміни на ринку зайнятості, у сфері відпочинку, утворення тощо. Усунення такого негативного впливу для відновлення цінності комерційної нерухомості вважається нераціональним зважаючи на непомірно високі витрати.

Це означає, що, проектуючи офісний, торгівельний центр, готель або будь-яку іншу будівлю комерційного призначення, необхідно не лише враховувати сучасні технічні вимоги, але зважувати й оцінювати конкуренцію та вимоги до об'єктів з боку ринку комерційної нерухомості на декілька років уперед.

Життєвий цикл об'єктів торгівельної та офісної нерухомості істотно залежить від цілої низки чинників. Такі показники, як розташування, формат,

грамотна концепція та архітектурні рішення, впливають на термін життя об'єктів комерційної нерухомості в інших сегментах, наприклад: готелі, склади, індустріальна сфера. Коли йдеться про тривалість економічного життя комерційної нерухомості, експерти називають для складської нерухомості 10–15, а інколи і 20 років (без капітальних реконструкцій для складу класу А). Істотному зносу піддаються в насамперед, підлоги складів, які необхідно реконструювати кожні 3–5 років експлуатації.

Якщо порівнювати середній термін життя для всіх різновидів комерційної нерухомості, готельний сегмент має переваги. Саме він потребує найбільших витрат на будівництво й експлуатацію, але, з іншого боку, термін економічного життя готелів у разі перевищує показники торгівельної і офісної нерухомості. У готелів порівняно з офісною та торгівельною нерухомістю набагато довше економічне життя.

Якщо це правильно спланований і керований проект, з хорошим розташуванням, то привабливість і цінність готелю з часом тільки збільшується. Проте сучасні інвестори практично не мають можливості оцінити цю перевагу, оскільки, на жаль, володіють порівняно короткостроковим горизонтом капіталовкладень.

Практично всі міжнародні готельні групи мають в своєму портфоліо реконструйовані готелі з віковою історією в центральних районах міст. Такі готелі, окрім своєї реальної вартості, володіють також історичною цінністю як унікальні архітектурні об'єкти.

Український ринок комерційної нерухомості поступово переходить у нову фазу свого розвитку, коли інвестори та девелопери усвідомлюють необхідність створювати інвестиційно привабливі об'єкти комерційної нерухомості з довгим терміном життя. Тенденцією майбутніх років стане розроблення проектів офісних будівель із урахуванням міжнародних вимог до місткості автомобільної парковки і якості внутрішньої інфраструктури торгівельних приміщень, конференц залів, зон відпочинку, фітнес центрів, ресторанів.

Це стосується й інших сегментів комерційної нерухомості. Уже найближчими роками з'являється масштабні багатофункціональні комплекси бізнес–парки.

У зв'язку з погіршенням умов фінансування на ринку комерційної нерухомості стався якийсь спад активності розвитку проектів, що знаходяться на етапі проектування або початкової стадії будівництва.

Унаслідок зростаючої вартості фінансування та консервативнішого підходу банків до кредитування комерційної нерухомості українські девелопери почали ретельніше вибирати й розробляти проекти, реалістичніше оцінювати свої фінансові можливості, а для спільних проектів вони намагаються знаходити закордонних партнерів, здатних залучити менш дороге фінансування.

Прагнення багатьох локальних девелоперів до виходу на ринок нерухомості є дуже складним із-за відсутності капіталу. На ринку комерційної нерухомості є низька прикладів, що свідчать про зміну очікування інвестиційних фондів стосовно ставок капіталізації з 8–9 % до 9–10 %.

Продовжується тенденція введення об'єктів комерційної нерухомості в експлуатацію із запізненням від заявлених термінів. На сьогоднішній день девелоперські структури як ніколи потребують послугу оцінки комерційної нерухомості.

## ТЕМА 6 ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ПРОМИСЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

### 6.1 Поняття промислової нерухомості. Методики проведення оцінки промислової нерухомості

Відомо три методи визначення вартості промислової нерухомості: витратний, порівняльний і дохідний.

Певні різновиди підприємств, зазвичай, оцінюються на підставі їхнього комерційного потенціалу (наприклад, бензозаправна станція або готель). Об'єм продажів бензину, кількість постояльців в готелі є джерелами доходу, який після порівняння з вартістю операційних витрат дає змогу визначити прибутковість певного підприємства. Такий підхід до оцінки називається доходним. Дохідний метод базується на капіталізації або дисконтуванні прибутку, яка буде отримана у разі здачі нерухомості в оренду. Результат за цим методом включає і вартість будівлі, і вартість земельної ділянки.

Якщо підприємство (бізнес) не продається та не купується і не існує розвиненого ринку цього бізнесу, коли міркування отримання доходу не є підставою для інвестицій (лікарні, урядові будівлі), оцінка може проводитися на підставі визначення вартості будівництва з урахуванням амортизації та додавання вартості відшкодування зносу, тобто витратним методом.

У тому разі, коли існує ринок бізнесу, подібний до оцінюваного, можна використовувати для визначення ринкової вартості порівняльний метод, або ринковий, який базується на виборі зіставних об'єктів, вже проданих на цьому ринку.

У практиці операцій з оцінкою підприємств зустрічаються найрізноманітніші ситуації. Кожному класу ситуацій відповідають свої, адекватні тільки йому підходи та методи. Для правильного вибору методів необхідно заздалегідь класифікувати ситуації оцінки з використанням угруповання об'єктів, типу операції, моменту, на який проводиться оцінка тощо. Якщо на ринку існують десятки або сотні однорідних об'єктів, доцільно



застосування порівняльного методу. Для оцінки складних і унікальних об'єктів застосовується переважно витратний метод.

На ідеальному ринку всі три підходи повинні призвести до тієї самої величини вартості. Проте більшість ринків є недосконалими, потенційні користувачі можуть бути неправильно інформовані, виробники можуть бути неефективні. З цим, а також з інших причин дані підходи можуть давати різні показники вартості.

Кожний із трьох зазначених підходів передбачає використання при оцінці властивих йому методів. Так, дохідний підхід передбачає використання методу капіталізації та методу дисконтованих грошових потоків. Витратний підхід використовує метод чистих активів і метод ліквідаційної вартості. При порівняльному підході використовуються: метод ринку капіталу, метод угод та метод галузевих коефіцієнтів.

Методи дисконтованих грошових потоків, ринку капіталу й галузевих коефіцієнтів орієнтовані на оцінку підприємства, як діючого та яке буде і далі функціонувати. Методи чистих активів і угод, навпаки, застосовують у разі, коли інвестор має намір закрити підприємство або істотно зменшити об'єм його випуску. Метод капіталізації розумний для застосування до тих підприємств, які встигли накопичити активи внаслідок капіталізації їх у попередні періоди; тобто, цей метод найбільш адекватний оцінці «зрілих» за своїм віком підприємств. Метод дисконтованих грошових потоків доцільно застосовувати для оцінки молодих підприємств, що не встигли заробити достатньо доходів для капіталізації в додаткові активи, але які, однак, мають перспективний продукт і володіють очевидним конкурентними перевагами порівняно з наявними та потенційними конкурентами. Методи ринку капіталу, операцій і галузевих коефіцієнтів придатні за умови чіткого вибору компанії-аналога, яка повинна належати до того самого типу, що і оцінюване підприємство.

Можливість, і навіть у багатьох випадках необхідність (для отримання більш достовірного результату), застосувати до оцінки підприємства в певній інвестиційній ситуації різні методи оцінки бізнесу призводить до досить простої

ідеї «зважування» оцінок, що розраховуються за різними методами, і підсумовування таких «зважених» оцінок. Вагові коефіцієнти значущості оцінок за різними, загалом допустимим у певній ситуації, методам оцінки розуміються як коефіцієнти довіри до відповідного методу. Ці коефіцієнти суто експертні.

Остаточна оцінка вартості підприємства (бізнесу) може бути визначена за формулою:

$$V = \sum_{i=1}^n V_i Z_i \quad (6.1)$$

де  $V_i$  – ціна вартості підприємства (бізнесу)  $i$ -м методом (усі застосовані методи оцінки довільно нумеруються);

$i = 1, \dots, n$  – множина застосованих у цьому випадку методів оцінки;

$Z_i$  – ваговий коефіцієнт методу номер  $i$ .

Бачимо, що розумне виставлення коефіцієнтів  $Z_i$  – є одним із головних свідчень достатньої кваліфікованості і неупередженості оцінювача бізнесу.

Необхідність оцінки українських компаній нині обумовлюється перерозподілом власності, приватизованої на початку 90-х рр. Проблема полягає в тому, що безпосереднє застосування класичних методів оцінки вартості бізнесу до українських підприємств ускладнене через об'єктивні причини:

– нерозвиненість українського ринку цінних паперів (на сьогодні фактично він відсутній), унаслідок чого немає інформації за ринковою котирування цінних паперів оцінюваного підприємства;

– інформаційна закритість українського ринку у низці випадків неможливо отримати публічну фінансову звітність навіть відкритих акціонерних товариств, що ускладнює збір інформації по компаніях аналогах;

– вимірювана сотнями й тисячами найменувань номенклатура продукції, що випускається промисловими підприємствами. Це також ускладнює, а іноді й взагалі робить неможливим знаходження аналогів оцінюваного підприємства не тільки в нашій країні, але й за кордоном;

– більшість оцінюваних підприємств показує прибуток, близький до нуля, що є наслідком ухилення від сплати податку на прибуток або взагалі їх збитковості внаслідок загального стану економіки в країні або неефективного менеджменту. Отже, використання методу дисконтованого грошового потоку також проблематично;

– різне значення факторів, що беруть участь у формуванні вартості підприємства. За кордоном такий ресурс, як земля, втрачає своє провідне значення під час розгляду бізнесу. Для України земля або фактор розташування відіграють істотну роль (це великі розміри самих підприємств, віддаленість постачальників сировини, наявність відповідної інфраструктури в регіоні);– наявність акціонерів, які отримали акції безкоштовно або майже безкоштовно в процесі приватизації.

Відмінною рисою економіки є її нестабільність. Ризики, з якими стикаються підприємці, набагато перевищують середні величини країн із розвиненими ринковими відносинами. Становище ускладнюється високими темпами інфляції, які призводять до того, що та незначна інформація, яку можна отримати для оцінки вартості підприємства не відображає реальні ринкові ціни. Інфляційні процеси позначаються на становищі підприємства: знижують вартість майна підприємства; накопичення грошей для капітальних вкладень стає неможливим; домінують короткострокові інтереси підприємства тощо.

Під час оцінки українських підприємств особливого значення набуває дата проведення оцінки. Прив'язка оцінки до часу особливо важлива, коли, з одного боку, ринок перенасичений власністю, що знаходиться в передбанкротному стані, і відчуває нестачу інвестиційних ресурсів, з іншого боку. Для економіці властиве перевищення пропозиції всіх активів, зокрема нерухомості, над платоспроможним попитом. Цей дисбаланс у бік пропозиції безпосередньо впливає на очікувану вартість пропонованого в продаж майна. Ціна майна в умовах збалансованого ринку не збігається з ціною в умовах ринкової депресії.

Але власників майна та інвесторів цікавить саме реальна ціна, яка буде пропонуватися на певному ринку, у певний момент і в певних умовах. Покупці прагнуть зменшити ймовірність втрати своїх грошей і потребують надання певних гарантій. Отже, під час визначення ціни підприємства необхідний облік всіх факторів ризику, зокрема ризику інфляції та банкрутства.

Застосування порівняльного або ринкового підходу до оцінки підприємства в нашій країні обмежена неможливістю отримати об'єктивний інформацію для порівняння.

На перший погляд, в умовах інфляційної економіки для оцінки підприємства найбільшою мірою підходить метод поточної вартості підприємства (метод дисконтованих грошових потоків), так як відсоток інфляції враховується в дисконтній ставці. Але це можливо, якщо темпи інфляції передбачувані, а економіка нормально функціонує. Спрогнозувати потік чистого доходу від діяльності підприємства на декілька років уперед в умовах нестабільної економіки досить складно.

## **6.2 Використання результатів оцінки промислової нерухомості**

**Метод дисконтування грошових потоків.** Це метод визначення капіталізованої вартості доходів, при якому послідовно кожний доход або група доходів зі своїми ставками дисконтування приводяться до величини, що дорівнює сумі їхніх поточних вартостей. Отже, цей метод можна ще назвати методом послідовного дисконтування.

Відповідно до цього методу під час визначення вартості підприємства оцінювач повинен вирішити два завдання: проаналізувати та спрогнозувати майбутні потоки грошових доходів з точки зору їх структури, величини, часу і частоти їх надходжень і визначити ставки, за якими їх необхідно дисконтувати.

Метод дисконтування грошових потоків використовується таких випадках:

- очікується, що майбутні рівні грошових потоків будуть істотно відрізнятися від поточних;
- можна обґрунтовано оцінити майбутні грошові потоки з нерухомості;
- об'єкт будується або тільки що побудований;
- підприємство становить собою великий багато функціональний комерційний об'єкт;
- потоки доходів і витрат мають сезонне значення.

На практиці, зазвичай цей метод використовується та є ефективним для великих комерційних об'єктів типу готелів, пароплавів тощо.

З теоретичного погляду метод дисконтування грошових доходів найкращий, проте він дуже трудомісткий. Є оцінки, які загалом неможливо здійснювати без використання цього методу, це розроблення та оцінка інвестиційних проектів.

Головні етапи оцінки підприємства методом дисконтованих грошових потоків:

- 1) Вибір моделі грошового потоку.
- 2) Визначення тривалості прогностного періоду.
- 3) Ретроспективний аналіз і прогноз валової виручки від реалізації.
- 4) Аналіз і прогноз витрат.
- 5) Аналіз та прогноз інвестицій.
- 6) Розрахунок величини грошового потоку для кожного року прогностного періоду.
- 7) Визначення ставки дисконту.
- 8) Розрахунок величини вартості в постпрогностний період.
- 9) Розрахунок поточних вартостей майбутніх грошових потоків і вартості в постпрогностний період.
- 10) Внесення підсумкових поправок.

**Вибір моделі грошового потоку.** Під час оцінки бізнесу можна застосовувати одну з двох моделей грошового потоку: грошовий потік для

власного капіталу або грошовий потік для всього інвестованого капіталу. Застосовуючи цю модель, можна розраховувати ринкову вартість власного (акціонерного) капіталу підприємства.

Застосовуючи модель грошового потоку для всього інвестованого капіталу, можна умовно не розрізняти власний і позиковий капітали підприємства і вважати сукупний грошовий потік. Відповідно до цього, ми додаємо до грошового потоку виплати відсотків по заборгованості, які раніше були відняті під час розрахунку чистого прибутку. Оскільки відсотки з заборгованості віднімаються з прибутку до сплати податків, повертаючи їх назад, потрібно зменшити їхню суму на величину податку на прибуток. Підсумком розрахунку по цій моделі є ринкова вартість усього інвестованого капіталу підприємства.

В обох моделях грошовий потік може бути розрахований як у поточних цінах, так і з урахуванням фактору інфляції.

**Визначення тривалості прогнозованого періоду.** Згідно з методом дисконтування грошових потоків вартість підприємства ґрунтується на майбутніх грошових потоках. Отже, завданням оцінювача є вироблення прогнозу грошового потоку на якийсь майбутній часовий період, починаючи з поточного року. Як прогнозний, використовується період, що триває доти, доки темпи зростання компанії не стабілізуються (передбачається, що в постпрогнозний період повинні спостерігатися стабільні довгострокові темпи зростання або нескінченний потік доходів).

З одного боку, чим довше прогнозний період, тим більше кількість спостережень і більш обґрунтованим із математичного погляду підсумкова величина поточної вартості підприємства. З іншого боку, чим довше прогнозний період, тим складніше прогнозувати певні величини виручки, витрат, темпів інфляції, потоків грошових коштів. У країнах із ринковою економікою прогнозний період становить 5–10 років, у країнах із перехідною економікою допустиме скорочення прогнозного періоду до трьох років.

Варто дотримуватися загального правила, що прогноз валовий виручки повинен бути логічно-сумісний із ретроспективними показниками діяльності підприємства та галузі загалом. Оцінки, що базуються на прогнозах, які помітно розходяться з історичними тенденціями, є неточними.

Аналіз валової виручки та її прогноз потребують докладного розгляду й обліку цілої низки факторів, серед яких: номенклатура продукції; обсяги виробництва і ціни на продукцію; ретроспективні темпи зростання підприємства; попит на продукцію; темпи інфляції; наявні виробничі потужності; перспективи та можливі наслідки капітальних вкладень; загальна ситуація в економіці, визначальна перспективи попиту; ситуація в певній галузі з урахуванням наявного рівня конкуренції; частка оцінюваного підприємства на ринку; довгострокові темпи зростання в постпрогнозний період; плани менеджера певного підприємства.

**Аналіз та прогноз витрат.** На цьому етапі оцінювач повинен:

- врахувати ретроспективні взаємозалежності і тенденції;
- вивчити структуру витрат, особливо співвідношення постійних і змінних витрат; оцінити інфляційного очікування для кожної категорії витрат;
- вивчити одноразові надзвичайні статті витрат, які можуть фігурувати у фінансовій звітності за минулі роки, але в майбутньому не зустрінуться;
- визначити амортизаційні відрахування згідно з нинішньою наявністю активів і їх майбутнього приросту та вибуття;
- розрахувати витрати на виплату процентів на підставі прогнозованих рівнів заборгованості;
- порівняти прогнозовані витрати з відповідними показниками для підприємств конкурентів або з аналогічними середньогалузевими показниками.

Головним чинником щодо виробничих витрат є розумна економія. Якщо вона систематично досягається без шкоди для якості, продукція підприємства залишається конкурентоспроможною.

Для оцінки бізнесу важливі дві класифікації витрат, а саме класифікація витрат на постійні та змінні. Ця класифікація використовується, насамперед, під час проведення аналізу беззбитковості, а також для оптимізації структури продукції.

Класифікація витрат на прямі й непрямі, застосовується для віднесення витрат на певний різновид продукції.

**Аналіз та прогноз інвестицій.** Цей етап методу дисконтування грошових потоків передбачає таке:

- визначення надлишку або нестачі чистого оборотного капіталу;
- надлишок, який збільшує ринкову вартість компанії, тоді як недолік необхідно заповнити;
- скільки він зменшує ринкову вартість;
- аналіз капітальних вкладень із метою заміни основного капіталу з його зносом і розширенням виробничих потужностей;
- розрахунок зміни (збільшення або зменшення) довгострокової заборгованості (для моделі грошового потоку, принесеного власним капіталом).

**Розрахунок величини грошового потоку для кожного року прогнозного періоду.** Відносно два головних методи розрахунку величини потоку грошових коштів: непрямий і прямий. Непрямий метод аналізує рух грошових коштів за напрямками діяльності. Він наочно демонструє використання прибутку та інвестування наявних грошових коштів. Прямий метод базується на аналізі руху грошових коштів за статтями приходу і витрати, тобто за бухгалтерськими рахунками.

**Визначення ставки дисконту.** З математичного погляду ставка дисконту – це процентна ставка, використовувана для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдину величину поточної (сьогоднішньої) вартості, що є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. В економічному сенсі в ролі ставки дисконту виступає необхідна інвесторам ставка доходу на вкладений капітал, порівнянно з рівнем ризику об'єкти інвестування це необхідна ставка доходу за



наявними альтернативним варіантам інвестицій із порівнянним рівнем ризику на дату оцінки.

Ставка дисконту, або вартість залучення капіталу, повинна розраховуватися відповідно до трьох факторів.

1) Наявність у багатьох підприємств різних джерел залученого капіталу, які потребують різних рівнів компенсації.

2) Необхідність обліку для інвесторів вартості грошей у часі.

3) Фактор ризику або ступінь ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Існують різні методики визначення ставки дисконту, найпоширенішими з яких є такі: для грошового потоку для власного капіталу – модель оцінки капітальних активів (CAPM – Capital Asset Pricing Model) і метод кумулятивної побудови; для грошового потоку всього інвестованого капіталу – модель середньозваженої вартості капіталу (WACC – Weighted Average Cost of Capital).

Приклад реєстрації промислової нерухомості наведений на рисунку 6.1.

Дані про об'єкт промислової (складської) нерухомості		
<input type="text"/> (назва об'єкта)*		
розташованого за адресою: * <input type="text"/> (поштова адреса)		
Код позиції	Показники	Дані
1	Відомості про об'єкт	X
1.1	Вид*	X
1.1.1	промислова заводська, фабрична будівля та їх частини	0
1.1.2	будівля складу, ангар тощо та їх частини	0
1.1.3	гараж, станція технічного обслуговування, мийка транспортних засобів, автостоянка, автозаправна станція тощо та їх частини	0
1.1.4	будівля для утримання тварин, для приготування кормів тощо та їх частини	
1.1.5	споруда, що використовується в сільському, рибному, водному, лісовому господарствах	
1.2	Рік введення в експлуатацію	
1.3	Клас (капітальність) будівлі	
1.4	Кількість поверхів (для будівлі)	
1.5	Поверх в будівлі (для приміщень)	
1.6	Площа, кв. м	X
1.6.1	загальна*	
1.6.2	виробничих приміщень	
1.6.3	побутових приміщень	
1.7	Висота, м	X
1.7.1	надземного поверху	
1.7.2	підземного поверху	
1.8	Будівельний об'єм, куб. м	
1.9	Інженерне обладнання	X
1.9.1	електрозабезпечення	0
1.9.2	водопровід	0
1.9.3	каналізація, водовідведення	0
1.9.4	газифікація	0
1.9.5	опалення	X
1.9.5.1	централізоване (від зовнішніх мереж)	0
1.9.5.2	автономне	0
1.9.6	вентиляція, кондиціонування	0
1.9.7	сміттєпроводи, сміттєзбирна камера	0
1.9.8	система вакуумного пилоприбирання	0
1.9.9	блисківкозахист	0

Рисунок 6.1 – Промислова нерухомості у базі Фонду державного майна України

Розрахунок ставки дисконту залежить від того, який тип грошового потоку використовується для оцінки якості бази:

- для грошового потоку для власного капіталу застосовується ставка дисконту, рівна необхідній власником ставці віддачі на вкладений капітал;

- для грошового потоку для всього інвестованого капіталу застосовується ставка дисконту, що дорівнює сумі зважених ставок віддачі на власний капітал і позикові кошти (ставка віддачі на позикові кошти є процентною ставкою банку за кредитами), де як ваги виступають частки позикових і власних коштів у структурі капіталу. Така ставка дисконту називається середньозваженою вартістю капіталу.

# **ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3 ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З ВИКОРИСТАННЯМ РІЗНИХ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ**

## **ТЕМА 7 ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З ВИКОРИСТАННЯМ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ**

### **7.1 Головні поняття та терміни. Застосування витратного підходу для оцінки нерухомості**

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі–продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, зокрема нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне.

Під час застосування витратного підходу, інформація, що використовується для проведення оціночних процедур, повинна відповідати ринковим даним про витрати на створення цього нерухомого майна або подібного нерухомого майна в сучасних умовах з урахуванням доходу підрядника. Застосування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її поточного використання. Оцінка земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

– визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її поточного використання;

– визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;

– розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;

– визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її дієвого використання.

Вихідними даними про фізичні характеристики земельних поліпшень можуть бути:

– документи бюро технічної інвентаризації;

– проектно-кошторисна документація будівництва об'єкта оцінки у разі, коли під час ідентифікації цього об'єкта не виявлено розбіжностей між його фактичними фізичними характеристиками та такою документацією;

– документи натурних обмірів об'єкта оцінки та документи, що підтверджують фізичний (технічний) стан поліпшень, проведених спеціалізованими організаціями, які відповідно до законодавства мають право виконувати такі роботи.

У разі відсутності будь-якого із зазначених документів подається документ, що підтверджує проведення натурних обмірів або обстеження фізичного (технічного) стану власником (балансоутримувачем) об'єкта оцінки або особою, яка уповноважена управляти цим об'єктом оцінки, скріплений підписом керівника суб'єкта господарювання, або оцінювачем, який безпосередньо проводить оцінку об'єкта оцінки, скріплений підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності (суб'єкта господарювання).

Зазначені вихідні дані додаються до звіту про оцінку майна. Метод прямого відтворення, зазвичай, застосовується для проведення оцінки об'єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності поточного використання об'єкта оцінки його найефективнішому використанню. Метод заміщення, зазвичай, застосовується для визначення вартості заміщення об'єкта,

що побудований (будується) за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді.

## **7.2 Методи й алгоритми, які використовуються у витратному підході. Вибір найефективнішого використання об'єкта нерухомості. Різновиди зносу нерухомості**

Під час використання методу заміщення для проведення оцінки земельних поліпшень вартість заміщення визначається на підставі розрахунку поточної вартості витрат на створення земельних поліпшень, що є подібними до оцінюваних згідно з проектно-кошторисною документацією, або за вартістю одиничного показника земельних поліпшень (площа, об'єм), що є подібними до оцінюваних.

Розрахунок величини зносу земельних поліпшень може здійснюватися шляхом застосування методу розбиття або методу строку життя. Метод розбивки передбачає обґрунтування та визначення величини кожного різновиду зносу, що наявний в об'єкта оцінки, окремо. У цьому разі можуть проводитися такі оціночні процедури: величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки відповідно до фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень загалом на дату оцінки. Фізичний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак фізичного зносу; величина функціонального зносу розраховується відповідно до наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень).

Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального

аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки; величина економічного зносу розраховується на підставі порівняння прогнозованого доходу від найефективнішого використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найефективнішого використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найефективнішого використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими істотними ознаками коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки. Метод строку життя базується на обґрунтованому припущенні про залишковий строк економічного життя. Під час застосування цього методу всі наявні різновиди зносу об'єкта оцінки вважаються повністю врахованими. Застосування інших оціночних процедур для визначення зносу (його окремих різновидів) можливе за умови окремого обґрунтування та розрахунку, що наводяться у звіті про оцінку майна. Під час проведення оцінки нерухомого майна за умови поточного використання надлишкова частина земельної ділянки, надлишкові потужності тощо у разі, коли їх можливо відокремити від об'єкта оцінки, враховуються за їхньою ринковою вартістю за умови найефективнішого використання.

### **7.3 Розрахунок зносу для різних різновидів нерухомого майна. Аналіз результатів, отриманих витратним підходом. Приклад використання витратного підходу**

**Загальна характеристика.** Об'єкт оцінки – нежитлові приміщення загальною площею 18,0 м<sup>2</sup>, за адресою: м. Харків, просп. Ювілейний, 57/106.

Об'єкт оцінки розташований у Московському районі міста Харкова.

Об'єкт оцінки становить частину нежитлового приміщення в будівлі диспетчерської станції «Міськелектротранс» і розташований в Шевченківському районі м. Харків по пр. Перемоги, у 2000 метрах від однієї з центральних магістралей м. Харків – вул. Клочківська. Це одна з основних і найбільш протяжних транспортних магістралей міста, відкрита для двостороннього руху автотранспорту, по ній проходять автобусні, тролейбусні та трамвайні маршрути. Найближча станція метро – Олексіївська.

Місце розташування оцінюваного об'єкта характеризується не сильно розвиненою інфраструктурою. Оцінюваний об'єкт розташований у частині міста де навколишня забудова представлена житловими висотними будівлями. Щільність забудови не висока.

Оцінюваний об'єкт – частина приміщень площею 14,7 м<sup>2</sup>, розташованого на першому поверсі будівлі диспетчерської станції «Міськелектротранс».

Об'єкти житлової та комерційної нерухомості, розташовані в цьому районі, користуються ви попитом у потенційних споживачів

Приблизна відстань від оцінюваного майна:

- до автовокзалу 8 км;
- до аеропорту 16 км;
- до ЖД вокзалу 15 км;
- до центру 8 км.

**Оцінюваний набір майнових прав.** Оцінюване майно є об'єктом комунальної власності. Копії документів включені до Додатків. Оцінюване право власності – повне. Обмежень або обтяжень, які можуть вплинути на величину вартості, на дату оцінки не виявлено.

Технічні характеристики оцінюваного об'єкта наведені в таблиці 7.1.

Таблиця 7.1 – Технічні характеристики оцінюваного об'єкта

Найменування	Нежитлові приміщення загальною площею 18,0 м <sup>2</sup> , за адресою: м. Харків, просп. Ювілейний, 57/106
Рік побудови	1976
Об'єм, м <sup>3</sup>	76
Площа, м (прим/застр)	18/19,8 (Забудови= S <sub>нежитлове_приміщення</sub> 1,1; де 1,1 – к-т забудови )
Кількість поверхів	2
Висота приміщень, м	2,95
Фундамент	Стрічні, бетон
Стіни	Цегла
Перекриття	Залізобетон
Перегородки	Цегла
Покрівля	Рулон
Підлоги	Бетон, лінолеум
Отвори (вікна, двері )	Дерево
Оздоблення	Фарбування водоемульсійними сумішами
Наявність комунікацій	Електрозабезпечення, теплозабезпечення, водозабезпечення, водовідведення
Група капітальності	II

**Найефективніше використання.** Під час визначення ринкової вартості враховується найефективніше використання майна, тобто таке, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною (ст. 13 «Національного стандарту № 1»). У цьому разі розглядаються тільки ті варіанти використання, які технічно можливі, дозволені і економічно доцільні (ст. 10 «Національного стандарту № 1»).

Для визначення найефективнішого варіанта використання оцінюваних приміщень розглядалися такі істотні характеристики :

– місце розташування, навколишня забудова, шляхи повідомлень, транспортна доступність;



- площі й корисні висоти приміщень, об'ємно-планувальні характеристики, склад інженерних комунікацій і систем життєзабезпечення, їх відповідність сучасним вимогам;

- стан будівельних конструкцій, естетичне оформлення;

- можливі обмеження технічного, технологічного, санітарного та екологічного характеру.

Зважаючи на весь набір властивих об'єкту оцінки технічних характеристик і споживчих властивостей, можна зробити висновок, що фізично можливим, юридично дозволеним і економічно доцільним варіантом використання може бути використання об'єкту оцінки, відповідно з поточним його використання. Як об'єм оцінки можна використати офісне приміщення.

**Визначення фізичного зносу.** Фізичний знос обумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки (ст. 3 «Стандарту – № 1»).

Ознаки фізичного зносу конструкцій будівлі:

- асфальтова вимощення з боку вулиці місцями просіла, помітно сліди колишніх ремонтів, відбувається незначне замокання фундаментів;

- у зовнішніх стінах є часткове відпадання штукатурки, сліди вологи на поверхні стін;

- у карнизах і перемичках помітно тріщини в місцях сполучення із суміжними конструкціями

- візуально визначимо прогин балок перекриттів;

- у покрівлі є місця присвятив і протікання;

- підлоги стерті в місцях ходіння;

- глибокі тріщини в місцях примикання до суміжних конструкцій, сліди забруднення;

- труби системи опалення, каналізації та водопостачання значно вражені корозією, фарбувальний шар місцями лущитьється та відпадає, місцями ослаблення кріплення приладів до основи, місцями встановлені хомути;

– електрообладнання має місця ослаблення закріплення окремих приладів до основи, проводка місцями втратила свою еластичність.

Фізичний знос приміщень (будівля механічних майстерень) визначається з урахуванням зносу будівлі загалом згідно з правилами та методикою статистичного узагальнення показників стану будівельних конструкцій. Питома вага конструктивних елементів прийнята за нормативними вимогами та наведена в таблиці 7.2.

Таблиця 7.2 – Питома вага конструктивних елементів

Найменування конструктивного. елемента будівлі	Питома вага елемента до загального обсягу будівлі	Відсоток зносу конструктивного елемента	Величина зносу частки у відсотках
Фундаменти	4	25	1
Стіни	20	30	6
Перегородки	5	25	1,25
Перекриття	7	35	1,6
Дах	4	40	1,6
Стеля	10	35	3,5
Вікна, двері	12	40	4,8
Внутрішнє оздоблення	9	40	3,6
Інше	16	40	3,6
Санітарно-технічні пристрої	8	30	2,4
Електротехнічні пристрої	5	30	1,5
Усього	100	–	30,85

Отже, відповідно до ознак зносу наявних будівельних конструкцій, визначених оцінювачем унаслідок візуального огляду, на дату оцінки оцінювані приміщення знаходяться у задовільному технічному стані, фізичний знос становить 31 %.

**Визначення функціонального та економічного зносу.** Функціональний знос визначається відповідно до наявних ознак часткової або повної втрати первинних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.

Економічний (зовнішній) знос об'єкта оцінки обумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів (ст. 3 Стандарту № 1).

Оскільки для умов фактичного місця розташування, поточного різновиду використання та конкурентного середовища істотних ознак втрати об'єктом оцінки споживчих якостей не виявлено (затребувані на ринку нерухомості навіть за наявності значного фізичного зносу), будемо виходити з умов, що функціональний та економічний знос у оцінюваного об'єкта відсутні (дорівнюють нулю).

**Визначення сукупного коефіцієнта зносу.** Описані вище різновиди зносу застосовуються для розрахунку залишкової вартості заміщення шляхом помноження вартості відтворення(заміщення) на сукупний коефіцієнт зносу(CI), який обчислюється у такий спосіб:

$$CI = (1 - I_{физ} / 100) \cdot (1 - I_{функ} / 100) \cdot x \cdot (1 - I_{екон} / 100) \quad (7.1),$$

де  $I_{физ}$  – фізичний знос;

$I_{функ}$  – функціональний знос;

$I_{екон}$  – економічний (зовнішній) знос.

$$CI = (1 - 31 / 100) \cdot (1 - 0 / 100) \cdot x \cdot (1 - 0 / 100) = 0,69 \quad (7.2).$$

Оскільки повний пакет проектно–кошторисної документації на об'єкт оцінки відсутній, у цьому Звіті використаний метод визначення вартості заміщення на підставі розрахунку за одиничними показниками для функціонального аналога.

Як аналог прийнято трьохповерхову цегляну житлову будівлю, вартість 1 м<sup>3</sup> якого становить 19,9 руб. в цінах 1969 року. Об'єкт оцінки не відрізняється від функціонального аналога. Отже коригування одиничного показника вартості не проводилося (табл. 7.3).

Таблиця 7.3 – Обґрунтування вартості заміщення

Обґрунтування вартості заміщення	Характеристики		Коефіцієнти: надбавки ( + ) знижки ( - )
	Показники Збірника	Об'єкта	
Збірник Укрупнених показників відновлювальної вартості № 4, таблиця 59	Вартість 1м <sup>3</sup> – 19,9.	–	–

Відповідно до Постанови Держбуду від 11.05.1983 № 94 галузевий коефіцієнт для міського будівництва – 1,19, територіальний коефіцієнт для Харківської області – 1,03. Отже:

1)  $C_I$  – вартість заміщення одиничного показника будинку–аналога в цінах і нормах, введених з 01.01.1969;

2)  $K_y$  – коефіцієнт подорожчання кошторисної вартості будівництва за протягом 1969–1991 рр.,  $K_y$  дорівнюватиме 1,226 (табл. 7.4).

Таблиця 7.4 – Розрахунок вартості заміщення одиничного показника (1 м<sup>3</sup>) об'єкта оцінки

Найменування	Позначення	Величина	Обґрунтування
1	2	3	4
Скоригована кошторисна вартість будівництва 1,0 м <sup>3</sup> будинку – аналогу в цінах базового 1969 року, руб.		19,9	Збірник № 30 з коригуваннями
Перерахунок вартості будівельно-монтажних робіт на 01.01.1984			
Кошторисна вартість будівництва 1,0 м <sup>3</sup> будинку–аналога в цінах базового 1984 року, руб.	$C_{1984}$	24,4	$C_{1984} = * C_{1969} K_{1969-1984}$
Індекс зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт для міського будівництва	$K_{1969-1984}$	1,19	Додаток № 1 до Постанови Держбуду № 94 від 11.05.1983

Продовження таблиці 7.4

1	2	3	4
Територіальний коефіцієнт до індексів по галузях народного господарства, галузях промисловості й напрямів у складі галузей, що враховує особливості зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт для Харківської області	$K_{1969-1984}$	1,03	Додаток № 2 до Постанови Держбуду № 94 від 11.05. 1983
Перерахунок вартості будівельно-монтажних робіт на 01.07.2012			
Індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт на 01.10.2016 до їх ринкової вартості на 01.01.1991	$I_{1991-2016}$	38,40	Лист Держбуду України від 17.10.2016 № 7/15-12673 «Щодо індексів зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт, продукції промислового виробництва, опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення станом на 1 жовтня 2016 року» <a href="http://www.minregionbud.gov.ua">www.minregionbud.gov.ua</a>
Кошторисна вартість будівництва 1,0 м <sup>3</sup> будинку-аналога в цінах 2016 року, грн, без урахування ПДВ	$C_{2016}$	937	$C_{2016} = C_{1991} \times I_{1991-2016}$
Перерахунок вартості будівельно-монтажних робіт на дату оцінки			
Інфляції за індексом українського Держкомстату, в жовтні, листопаді, грудні 2016	$K_{інф}$		$K_{інф 10} = 1,028$ , $K_{інф 11} = 1,018$ , $K_{інф 12} = 1,009$

Закінчення таблиці 7.4

1	2	3	4
Вартість заміщення одиничного показника (1,0 м <sup>3</sup> ) будівлі – об'єкта оцінки, грн. без урахування ПДВ	C <sub>1</sub>	990	C <sub>1</sub> = C <sub>2016</sub> * K <sub>інф</sub>

Вартість заміщення оцінюваних приміщень визначена множенням вартості заміщення одиничного показника (1,0 м<sup>3</sup>) на будівельний об'єм, а залишкова вартість заміщення – як добуток вартості заміщення та коефіцієнта придатності.

Залишкова вартість заміщення об'єкта оцінки наведена таблиці 7.5.

Таблиця 7.5 – Залишкова вартість заміщення

Будівельний об'єм, м <sup>3</sup>	Вартість заміщення, грн. без урахування ПДВ		Сукупний коефіцієнт зносу (СІ)	Залишкова вартість заміщення, грн. без ПДВ
	1 м <sup>3</sup>	Приміщень		
76	990	75240	0,69	51916

**Визначення вартості прав, пов'язаних із земельною ділянкою.** Оцінка вартості прав, пов'язаних із земельною ділянкою при поточного її використанні, проводиться відповідно до ст. 6 «Стандарту № 2», до того ж враховується забезпеченість земельної ділянки інженерної та транспортної інфраструктури в місці дислокації та в адміністративному районі.

Згідно з «Порядком нормативної грошової оцінки земель» «Порядок нормативної грошової ОЦІНКИ земель СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО призначення та населених пунктів» // Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, української академії аграрних наук від 27.01.2006 № 18/15/21/11], вартість пов'язаних із земельною ділянкою прав розраховується за формулою:

$$C_3 = (B_n \cdot S_{застр} \cdot H_3) / (n \cdot H_K), \quad (7.3),$$

$$B_n = B_{\bar{b}} \cdot K_{m2} \cdot K_{\phi} \cdot K_{m3}; \quad (7.4),$$

де  $B_{\bar{b}}$  – базова вартість  $1\text{ м}^2$  лі для м. Харкова на 01.01.2013 становить 291,18 грн. З урахуванням індексації 1,249 за 2014, 1,433 за 2015, базова вартість дорівнює  $291,18 \times 1,249 \times 1,433 = 521$  грн.;

$K_{m2}$  – зональний коефіцієнт, згідно з рішенням Харківської міської ради від 25.12.2007 для ділянки № 6337 становить 3,11;

$K_{\phi}$  – коефіцієнт, що характеризує функціональне використання земельної ділянки, становить 2,5 (Землі комерційного використання (табл. 1.1 додатка до 1 «Порядку нормативної грошової оцінки земель...»));

$K_{m3}$  – коефіцієнт, що враховує місце розташування ділянки в межах економіко–планувальної зони, становить 1,2 («в зоні магістралей підвищеного містоутворювального значення») (табл. 1.7 дод. 1 до «Порядку нормативної грошової оцінки земель...»);

$H_3$  – земельний податок за 1 рік, підлягає сплаті користувачем земельної ділянки (1 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки);

$H_k$  – норма капіталізації, 0,07 (7 % – індикативна ставка за валютними депозитами для юридичних осіб на дату оцінки за даними НБУ;

$n$  – кількість поверхів у будинку, 2;

$S_{застр}$  – площа забудови об’єкта оцінки  $19,8\text{ м}^2$ .

Отже, вартість прав, пов’язаних із земельною ділянкою, складе:

$$C_3 = (521 \cdot 3,11 \cdot 2,5 \cdot 1,2 \cdot 19,8 \cdot 0,01) / (2 \cdot 0,07) = 6875 \text{ грн.} \quad (7.4)$$

Отже, вартість об’єкта оцінки, визначена витратним підходом, становить без урахування ПДВ:

$$51\,916 + 6\,875 = 58\,791 \text{ грн.} \quad (7.5)$$

## **ТЕМА 8 ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З ВИКОРИСТАННЯМ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ**

### **8.1 Головні поняття та терміни. Застосування дохідного підходу для оцінки нерухомості. Методи й алгоритми, які використовуються у дохідному підході**

У разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найефективнішого використання об'єкта оцінки, може розраховуватися відповідно до припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна. Дані про фактичний валовий дохід (фактичні операційні витрати), що отримує (зазнає) власник (користувач) від поточного використання об'єкта оцінки, можуть застосовуватися у разі, коли вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна.

Під час проведення оцінки також ураховуються типові умови договорів оренди подібного нерухомого майна. Крім того, може проводити відповідне коригування під час прогнозування розміру орендної плати з метою приведення їх у відповідність із типовими умовами ринку оренди подібного нерухомого майна. Якщо оцінка проводиться з метою подальшого розрахунку орендної плати в порядку, визначеному законодавством, ураховується факт відповідності типових умов таких договорів оренди типовим умовам оренди подібного нерухомого майна. Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

– прогнозування валового доходу на підставі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати та типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна;



– прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) (зазвичай за рік із дати оцінки). Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами, рентний дохід – як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримується на земельній ділянці, та виробничими витратами та прибутком виробника;

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

– розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

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

– обґрунтування періоду прогнозування;

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

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

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

– прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;

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

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

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

– аналіз альтернативних різновидів інвестування та визначення ризиків інвестування в об’єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності – інших додаткових ризиків інвестування, пов’язаних з об’єктом оцінки;

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

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

Необхідні витрати, що пов’язані з приведенням споживчих характеристик об’єкта оцінки у відповідність із споживчими характеристиками подібного нерухомого майна, дохід від якого враховувався під час прогнозування чистого операційного доходу об’єкта оцінки, можуть бути враховані під час застосування:

– методу прямої капіталізації доходу – шляхом зменшення вартості об’єкта оцінки, на розмір поточної вартості необхідних витрат, що необхідні для такого приведення;

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

Під час визначення обсягу необхідних витрат враховується технічна можливість та економічна доцільність усунення ознак фізичного та (або) функціонального зносу, якщо інше не визначено законодавством стосовно порядку компенсації витрат користувачу об’єкта оцінки. До розрахунку вартості об’єкта оцінки додається калькуляція необхідних витрат, які враховуються під час проведення оцінки.

Операційні витрати прогножуються у цінах, що діють на дату оцінки. У разі прогнозування операційних витрат враховуються витрати власника

(балансоутримувача), пов'язані з отриманням валового доходу, а також у разі потреби витрати.

Визначення вартості реверсії здійснюється шляхом застосування таких оціночних процедур:

– щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких необмежений протягом періоду прогнозування,

– розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки на початок періоду, що настає за прогнозним;

– щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких вичерпується на кінець періоду прогнозування,

– розрахунку суми вартості ліквідації земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою), визначених на кінець періоду прогнозування.

## **8.2 Особливості розрахунку різних різновидів нерухомого майна. Аналіз результатів, отриманих шляхом використання дохідного підходу. Приклад застосування дохідного підходу**

Дохідний підхід ґрунтується на припущенні, що вартість має тільки той об'єкт, який приносить дохід власнику, а вартість об'єкта визначається сумою вигід, принесених у наслідок його експлуатації найефективнішим способом. Відповідно, усі базові показники під час використанні цього підходу в оцінці нерухомості розраховуються, зазвичай, на підставі даних про ринок і поточних ставках орендної плати.

Інформація про стан і тенденції ринку комерційної нерухомості в Україні отримана з оглядів, опублікованих у друкованих виданнях та мережі Інтернет. Найповніше розкривають тему аналітичні статті в тижневиках «Інвестгазета», «Бізнес», «Кореспондент», на сайтах «Власна справа» ([www.vlasnasprava.info/ua](http://www.vlasnasprava.info/ua)), «Архітектурно – будівельний портал» ([www.architecture.com.ua/news](http://www.architecture.com.ua/news)), «Агент» (<http://agent.com.ua/realestate>).

З матеріалів публікацій випливає, що найрозвиненішим в Україні є столичний ринок, обласні центри відстають на один – три роки. Головні тенденції – зростання активності, співвідношення попиту та пропозиції в різних сегментах ринку, актуальні розміри об'єктів, галузеві ризики – є загальними, відрізняючись здебільшого ємністю ринку, структурою та величиною платоспроможного попиту. Поточну ситуацію та тенденції ринку ділової нерухомості України і м. Харків провідні аналітики «Ради торгових центрів України», «Української торговельної гільдії», «Асоціації фахівців з нерухомості (ріелтерів) України», Агентства нерухомості «РЕД», ЗАТ «Квадрант Україна», рейтингових (консалтингових) агентств «Colliers International Ukraine» та «ATKeary» характеризують у такий спосіб:

- оцінки віддачі інвестицій, вкладених у нерухомість, неоднозначні й різняться в широкому діапазоні;

- в комерційній привабливості на першому плані не місце розташування нежитлових приміщень, а маркетингові перспективи, які забезпечуються продуманою концепцією і позиціонуванням, перспективами розвитку прилеглої території;

- відзначається наявність проблеми обґрунтованого ціноутворення на ринку оренди в зв'язку з відсутністю достовірних даних про рівень, еластичність та обсяги платіжездатності;

- орендні ставки істотно залежать від розміру орендованої площі, орендодавці (з метою скорочення періоду повернення інвестицій) прагнуть дотримуватися балансу в співвідношенні великих і дрібних орендарів у середньому на рівні 70 і 30 % відповідно;

- середній період експозиції об'єкта на ринку комерційної нерухомості становить від 5 до 12 місяців.

Як джерела інформації про кон'юнктуру місцевого ринку нерухомості використані оголошення в друкованих виданнях («Прем'єр Дайджест», сайт OLX.ua). Крім того, оцінювач дуже ретельно вивчав електронні бази даних

харківських агентств нерухомості («Харківського інвестиційного агентства нерухомості», «Город», «Аверс», «Харків-ріелтер» тощо. Під час огляду ринку обговорювалися пропозиції оренди об'єктів подібних до оцінюваного об'єкту, за розташуванням, близькості до мережі наземного пасажирського транспорту, технічним характеристикам (табл. 8.1).

Таблиця 8.1 – Об'єкти аналоги

№ з/п	Об'єкт	Розташування	Додаткова інформація (площа, технічних стан)	Ціна пропозиції *, грн./м <sup>2</sup>	Сайти
1	Офіс	Кіний ринок	Оренда офіса та складських приміщень, від 60 грн./м <sup>2</sup> , метро Центральний ринок, від власника. 760–26–22, 067–575–09–29, 067–577–88–25.	60	<a href="http://premier.ua/oldarchive.aspx?r=&amp;issue=8710&amp;rub=23&amp;page=1">http://premier.ua/oldarchive.aspx?r=&amp;issue=8710&amp;rub=23&amp;page=1</a>
2	Офіс	Кіний ринок	Готель «Металіст» здає приміщення під офіс S=8; 11; 13; 17; 30; 50 кв. м. від 66грн. за 1м. кв.+э/эн (телефон, інтернет) Охорона, відеоспостереження. Юридична адреса. Можливе тривале проживання. Одна хвилина від м. «Метробудівників» 717–30–02, 717–30–30, 099–712–59–18.	66	<a href="http://premier.ua/oldarchive.aspx?r=&amp;issue=8710&amp;rub=23&amp;page=1">http://premier.ua/oldarchive.aspx?r=&amp;issue=8710&amp;rub=23&amp;page=1</a>
3	Офіс	Кіний ринок	Оренда офісу в БЦ Протон, площа 300кв. м., Майдан захисників України, ремонт, арендна ставка 100грн/кв. м., тел. 066–719–99–45	100	<a href="http://premier.ua/oldarchive.aspx?r=&amp;issue=8710&amp;rub=23&amp;page=0">http://premier.ua/oldarchive.aspx?r=&amp;issue=8710&amp;rub=23&amp;page=0</a>
4	Офіс	Кіний ринок	Оренда офісу пл. 110кв. м., вул. Сумська, 1 этаж, ЖФ, 3кімнатної, оренда 160грн/кв. м., тел. 066–719–99–45	160	<a href="http://premier.ua/oldarchive.aspx?r=&amp;issue=8710&amp;rub=23&amp;page=0">http://premier.ua/oldarchive.aspx?r=&amp;issue=8710&amp;rub=23&amp;page=0</a>
				97	

Аналіз виявлених на дату оцінки пропозицій про оренду подібних приміщень у районах показав, що запитувані орендні ставки для таких приміщень знаходяться в діапазоні від 60 грн до 160 грн/м<sup>2</sup>/місяць, зокрема ПДВ 20 %, без урахування комунальних платежів.

За результатами огляду ринку прийємо як найімовірнішого значення ставки орендної плати для оцінюваних приміщень середню ставку приблизно 97 грн/м<sup>2</sup>/міс, зокрема ПДВ (20 %).

Припускаючи, що в доступному для огляду майбутньому очікувані потоки доходу від здавання в оренду оцінюваного приміщення найімовірніше будуть постійні, для розрахунку вартості дохідним підходом скористаємося методом прямої капіталізації, для чого розрахуємо річний потік доходів від оренди та виберемо ставку капіталізації. Обґрунтування: оцінюється майно знаходиться в стані придатному для експлуатації без додаткових витрат (на ремонт, пристрій освітлення, опалення тощо), обладнено необхідними інженерними мережами, а в обов'язки орендаря входить підтримка приміщення в стані, не гіршому, ніж на момент прийому-передачі в оренду. Для розрахунку очікуваного грошового потоку від здавання в оренду об'єкта оцінки будемо виходити з таких типових умов договорів оренди: на орендаря покладається обов'язок підтримання орендованого приміщення в технічному стані не гіршому, ніж на момент прийому-передачі в оренду (орендар несе відповідні витрати), а також самостійна сплата комунальних платежів.

Дохідний підхід заснований на теорії, головним принципом якої є той факт, що вартість приносить дохід нерухомості та визначається доходами, які вона приносить своєму власнику в майбутньому.

Крім того, оцінювач, враховує припущення про постійні потоки доходів. Зазвичай під час оцінки комерційної нерухомості головним джерелом доходів вважається оренда.

Розрахунки будуть ґрунтуватися на припущенні про отримання постійного доходу протягом одного року від здавання оцінюваного майна в оренду, як офісного приміщення (табл. 8.2).

Таблиця 8.2 – Визначення чистого операційного доходу від здачі в оренду

Площа, м <sup>2</sup>	Ставка оренди	Оренда	Валовий дохід, грн/рік	НДС (20 %)	Потенційний валовий дохід, грн/рік	Втрата від вакансій	Операційні витрати, грн/рік	Чистий операційний дохід, грн./рік
18	97	1 746	20 952	3 492	17 460	0	0	17 460
Примітка 1. Передбачається, що власник не зазнає операційних витрат, оскільки в типовій для ринку ситуації вони покладаються на орендаря.								
Примітка 2. Передбачається, що втрат від вакансій і збирання не буде, оскільки об'єкти подібної площі легко здати в оренду зважаючи на високий попит.								

Найпоширенішим у практиці оцінки способом визначення ставки капіталізації є підсумовування базової (умовно безризикової) ставки з преміями за всі різновиди ризиків, властивих оцінюваного майна на наявному ринку (метод кумулятивного побудови). Базова ставка в практиці оцінки зазвичай вибирається шляхом аналізу й усереднення ставок за валютними депозитами для юридичних осіб, встановлених провідними комерційними банками України. На дату оцінки типове (індикативне) значення умовно безризикової ставки становило 9 % річних (без урахування ПДВ, згідно з «Законом про податок на додану вартість»). Йдеться про прийняту за базову ставку – річна ставка за депозитами у валюті (долар США) юридичних осіб в Україні.

Премії за додаткові різновиди ризику вибираються з урахуванням типових факторів ризику та найімовірніших уявлень інвесторів щодо справедливої сатисфакції за ризик вкладень (табл. 8.3).

Таблиця 8.3 – Визначення ставки капіталізації

Складники ставки капіталізації	Відсоток
1	2
Базова ставка	7
Компенсація відмінностей в інвестиційній окупності (за термінами, рівнем ризику та прибутковістю; база для порівняння – депозитні вклади для юридичних осіб)	3

Продовження таблиці 8.3

1	2
Компенсація за різницю у ліквідності вкладень (низька ліквідність нерухомості) Максимальний ризик ліквідності прийнято у зв'язку з тим, що нерухомість в Україні нині та найближчими декількома роками буде знаходитися в періоді кризи ліквідності.	3
Компенсація відмінностей в інвестиційній окупності об'єкта нерухомості (за термінами, рівнем ризику і прибутковістю; зміна попиту–пропозиції, вплив 8 груп факторів на ринок нерухомості, компенсація ризиків, обумовлених з макроекономічною ситуацією і регуляторним впливом держави на діяльність підприємств бізнесу)	2
Компенсація специфічних ризиків, притаманних оцінюваному об'єкту (специфічні ризики – недоїмка за орендою, несумлінність орендаря)	2
РАЗОМ	17

На сьогодні ринок нерухомості України, і внаслідок цього будівельна галузь, знаходиться на стадії рецесії, а шляхи подолання з кризи невідомі. Ризики вкладення коштів у нерухомість сьогодні в Україні перебувають на найвищому рівні за останні декілька років. Зі збільшенням періоду прогнозування даний ризик для України тільки збільшується. Згідно з зазначеним вище, за всіма чинниками ризиків приймається досить високий ступінь ризику.

Оскільки для розрахунку використовувалося значення доходу без урахування ПДВ, але не виключався податок на прибуток, базова ставка також відображає рівень прибутковості фінансових інструментів до врахування податків на прибуток.

Значення ставки дисконту, отримане в розрахунку, що не суперечить ринковим даним (середній термін окупності подібних приміщень п'ять – сім років). У нашому випадку – термін окупності дорівнюватиме:

$$100 / 19,5 = 5,1 \text{ року.} \quad (8.1)$$

Отже, ставка капіталізації становить 19,5 % (0,195).

Вартість об'єкта оцінки за дохідним підходом згідно з формулою (8.2). округлено становить без урахування ПДВ:



$$17460 / 0,17 \approx 102\,706,00 \text{ грн.}$$

(8.2)

## **ТЕМА 9 ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З ВИКОРИСТАННЯМ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ**

### **9.1 Головні поняття та терміни. Застосування порівняльного підходу для оцінки нерухомості. Методи і алгоритми, які використовуються у порівняльному підході**

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- збирання та проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;
- вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;
- зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з подальшим коригувальним ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;
- узгодження отриманих результатів розрахунку.

Інформація про продаж та пропонування подібного нерухомого майна повинна відповідати критеріям, визначеним у Національному стандарті № 1.

Зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площі чи об'єму тощо.

Узгодження отриманих вартостей об'єктів порівняння здійснюється:

- за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;
- на підставі визначення середньозваженої вартості;
- за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;
- на підставі вартостей об'єктів порівняння, достовірна інформація про ціни продажу (ціни пропонування);
- із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.

## **9.2 Особливості розрахунку різних різновидів нерухомого майна. Аналіз результатів отриманих порівняльним підходом. Приклад застосування порівняльного підходу**

**Загальна характеристика.** Об'єкт оцінки – нежитлові приміщення загальною площею 18,0 м<sup>2</sup>, за адресою: м. Харків, просп. Ювілейний, 57/106.

Об'єкт оцінки розташований у Московському районі м. Харків.

Об'єкт оцінки становить частину нежитлового приміщення в будівлі диспетчерської станції «Міськелектротранс» і розташований в Шевченківському районі м. Харкова по пр. Перемоги, у 2000 метрах від однієї з центральних магістралей м. Харків – вул. Клочківська. Це одна з головних і протужних транспортних магістралей міста, відкрита для двостороннього руху автотранспорту, по ній проходять автобусні, тролейбусні та трамвайні маршрути. Найближча станція метро Олексіївська.

Розташований оцінюваного об'єкта характеризується недостатньо розвиненою інфраструктурою. Оцінюваний об'єкт розташований в частині міста де навколишня забудова представлена житловими висотними будівлями. Щільність забудови не висока.

Оцінюваний об'єкт – частина приміщень площею 14,7 м<sup>2</sup>, розташованого на першому поверсі будівлі диспетчерської станції «Міськелектротранс».

Об'єкти житлової та комерційної нерухомості, розташовані в цьому районі, мають великий попит у потенційних споживачів

Приблизну відстань від оцінюваного майна:

- до автовокзалу 8 км;
- до аеропорту 16 км;
- до ЖД вокзалу 15 км;
- до центру 8 км.

Таблиця 9.1 – Технічні характеристики оцінюваного об'єкта

Найменування	Нежитлових приміщень загальною площею 18,0 м <sup>2</sup> , за адресою: м. Харків, просп. Ювілейний, 57/106
Рік побудови	1976
Об'єм, м <sup>3</sup>	76
Площа, м <sup>2</sup> (прим/застр. )	18/9,8 ( $S_{\text{застр}}=S_{\text{неж\_пом.}} \times 1,1$ ; де 1,1 – к-т забудови )
Кількість поверхів	2
Висота приміщень, м	2,95
Фундамент	Бетон
Стіни	Цегла
Перекриття	Залізобетон
Перегородки	Цегла
Покрівля	Рулонна
Підлоги	Бетон, лінолеум
Отвори (вікна, двері)	Дерево
Оздоблення	Фарбування водоемульсійними сумішами
Наявність комунікацій	Електрозабезпечення, теплозабезпечення, водозабезпечення, водовідведення
Група капітальності	II

**Оцінюваний набір майнових прав.** Оцінюване майно є об'єктом комунальної власності. Копії документів включені до Додатків. Оцінюване право власності повне. Обмежень або обтяжень, які можуть вплинути на величину вартості, на дату оцінки не виявлено.

**Найефективніше використання.** Під час визначення ринкової вартості враховується найефективніше використання майна, тобто таке, унаслідок якого вартість об'єкта оцінки є максимальною (ст. 13 «Національного стандарту № 1»). При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання, які технічно можливі, дозволені і економічно доцільні (ст. 10 «Національного стандарту № 1»).

Для визначення найефективнішого варіанту використання оцінюваних приміщень розглядалися такі істотні характеристики:

– місце розташування, навколишня забудова, шляхи повідомлень, транспортна доступність;

- площі і корисні висоти приміщень, об'ємно – планувальні характеристики, склад інженерних комунікацій і систем життєзабезпечення, їх відповідність сучасним вимогам;

- стан будівельних конструкцій, естетичне оформлення ;

- можливі обмеження технічного, технологічного, санітарного та екологічного значення.

Зважаючи на всі властиві об'єкту оцінки технічні характеристики та споживчі властивості, правомірно зробити висновок, що фізично можливим, юридично дозволеним і економічно доцільним варіантом використання може бути використання об'єкта оцінки, відповідно з поточним його використання. Як об'єкт оцінки можна використовувати.

Визначення фізичного зносу.

Фізичний знос обумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки (ст. 3 «Стандарту № 1»).

Ознаки фізичного зносу конструкцій будівлі:

- асфальтове вимощення з боку вулиці місцями просіла, помітно сліди колишніх ремонтів, відбувається незначне замокання фундаментів;

- у зовнішніх стінах є часткове відпадання штукатурки, сліди вологи на поверхні стін;

- у карнизах і перемичках помітно тріщини в місцях сполучення із суміжними конструкціями

- візуально визначимо прогин балок перекриттів;

- у покрівлі є місця присвятив і протікання;

- підлоги стерті в місцях ходіння;

- глибокі тріщини в місцях примикання до суміжних конструкцій, сліди забруднення;

- труби системи опалення, каналізації та водопостачання значно вражені корозією, фарбувальний шар місцями лущиться і відпадає, місцями ослаблення кріплення приладів до основи, місцями встановлені хомути;

– електрообладнання має місця ослаблення закріплення окремих приладів до основи, проводка місцями втратила свою еластичність.

Фізичний знос приміщень (у цьому разі будівля механічних майстерень) визначається з урахуванням зносу будівлі загалом згідно з правилами та методиками статистичного узагальнення показників стану будівельних конструкцій. Питома вага конструктивних елементів прийняті за таблицею 50А збірника № 4.

Таблиця 9.2 – Питома вага конструктивних елементів

Найменування конструктивних елементів будівлі	Питома вага елемента до загального обсягу будівлі	Відсоток зносу конструктивного елемента	Величина зносу ділянки у відсотках
Фундаменти	4	25	1
Стіни	20	30	6
Перегородки	5	25	1,25
Перекриття	7	35	1,6
Дах	4	40	1,6
Підлоги	10	35	3,5
Вікна та двері	12	40	4,8
Внутрішнє оброблення	9	40	3,6
Інше	16	40	3,6
Санітарно–технічні пристрої	8	30	2,4
Електротехнічні пристрої	5	30	1,5
УСЬОГО	100		30,85

Отже, відповідно до ознак зносу наявних будівельних конструкцій, визначених оцінювачем унаслідок візуального огляду, на дату оцінки оцінювані приміщення знаходяться у задовільному технічному стані, фізичний знос становить 31 %.

**Визначення функціонального та економічного зносу.** Функціональний знос визначається відповідно до наявних ознак часткової або повної втрати первинних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.

Економічний (зовнішній) знос об'єкта оцінки обумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів (ст. 3 «Стандарту № 1»).

Оскільки для умов фактичного місця розташування, поточного різновиду використання та конкурентного середовища істотних ознак втрати об'єктом оцінки споживчих якостей не виявлено (затребувані на ринку нерухомості навіть за наявності значного фізичного зносу), будемо виходити з умов, що функціональний та економічний знос у оцінюваного об'єкта відсутні (дорівнюють нулю).

**Визначення сукупного коефіцієнту зносу.** Описані вище різновиди зносу застосовуються для розрахунку залишкової вартості заміщення шляхом помноження вартості відтворення(заміщення) на сукупний коефіцієнт зносу(CI), який обчислюється у такий спосіб:

$$CI = (1 - I_{физ} / 100) \cdot (1 - I_{функ} / 100) \cdot (1 - I_{екон} / 100), \quad (9.1)$$

де  $I_{физ}$  – фізичний знос;

$I_{функ}$  – функціональний знос;

$I_{екон}$  – економічний (зовнішній) знос.

$$CI = (1 - 31 / 100) \cdot (1 - 0 / 100) \cdot (1 - 0 / 100) = 0,69. \quad (9.2)$$

**Оцінка вартості із застосування порівняльного підходу.** Оцінка порівняльним підходом ґрунтується на цінах недавніх угод купівлі–продажу подібних об'єктів нерухомості, а за відсутності даних про них – на цінах пропозиції. Для порівняння об'єкти, подібні за своїми споживчими властивостями і технічними характеристиками. До цін обраних об'єктів порівняння застосовуються поправки, компенсуючи відмінності між ними й об'єктом оцінки (ст. 19, 20 «Стандарту № 2». ст. 47 «Стандарту № 1»). При цьому, інформація про продаж або пропонування подібного нерухомого майна повинна відповідати критеріям ст. 48 «Стандарту № 1»:

– умови угод купівлі - продажу або умови пропозицій про укладання таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що пред'являються для визначення ринкової вартості;

- продаж подібного майна відбулася з дотриманням типових умов оплати;
- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропозиції, на дату оцінки істотно не змінилися або можуть бути враховані.

За результатами проведеного Оцінювачем аналізу ринку встановлено таке:

- умови угод купівлі – продажу або умови пропозицій про укладання таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висувуються для визначення ринкової вартості;

- продаж подібного майна відбулася з дотриманням типових умов оплати;
- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або можуть бути враховані;

- для розташування об'єкта оцінки характеризується достатньою розвиненістю ринку подібних об'єктів;

- обсяг виявленої цінової вибірки для досліджуваного сегмента ринку в м. Харкові та в Харківській області достатній для формування обґрунтованого судження про ситуацію, на дату оцінки кон'юнктури;

- повнота доступних даних про технічні характеристики та споживчі властивості об'єктів порівняння дає змогу виконати об'єктивний аналіз наявних відмінностей для приведення об'єктів порівняння до порівнянних з об'єктом оцінки.

Відомості про подібні об'єкти порівняння отримані з загальнодоступних джерел інформації (регіональний рекламний тижневик «Прем'єр», OLX.ua і бази даних агентства «ХІАН» (xian.com.ua), заявлені продавцями відомості вибірково перевірені шляхом опитування по телефону.

Результати відображені в таблицях 9.3–9.4.



Таблиця 9.3 – Аналоги продажів – об’єкти порівняння нерухомості житлового призначення

№ з/п	Об’єкт	Розташування	Додаткова інформація (площа, тех. стан, тощо.)	Ціна пропозиції, дол.
1	Приміщення	пр. Московський	Вперше у продажу нежитлове приміщення, перший поверх семиповерхівка, S=39м. кв., 20000. 050-323-39-09	20 000
2	Приміщення	вул. Гв. Широнінців	Продам приміщення 160м, н/ф, 2 входи, Н = 3м, 3 с/в, 2/15 (РК Гвардійський вул. Гв. Широнінців, 33), вхід і 6 вікон кр. лінія, ремонт 70 %, розводка (сантех. труб, електрики, припливно-витяжної системи), система McQuay, 80т торг, arendator.kh.ua 095-829-77-60	80 000
3	Приміщення	На території заводу «Протон»	Продам офіс 130 м <sup>2</sup> на території заводу «Протон» (бізнес-центр). Хороший ремонт, автономне опалення, с/в (своя вода), сигналізація. 55000. Терміново!. 050-303-76-56	55 000

Таблиця 9.4 – Аналоги продажів – об’єкта порівняння нерухомості житлового призначення, розрахунок

Показник	Значення		
	1	2	3
Ціна, екв. дол. США	20 000	80 000	55 000
Корегування на торг	-30 %	-30 %	-30 %
Скорегована ціна, екв. дол. США	14 000	56 000	38 500
Корегування на торг на місцезнаходження			
Скорегована ціна, екв. дол. США	14 000	56 000	38 500
Корегування на торг на технічний стан	-10,00%	-5,00 %	-5,00 %
Скорегована ціна, екв. дол. США	12 600	53200	36 575
Корегування на торг по площі		-5,00 %	-5,00 %
Скорегована ціна, екв. дол. США	12 600	50 540	34 746

Продовження таблиці 9.4

1	2	3	4
Корегування на торг на наявність/відсутність дод. меблі			
Скорегована ціна, екв. дол. США	12 600	50 540	34 746
Корегування на торг на планування.			
Скорегована ціна, екв. дол. США	12 600	50 540	34 746
Скорегована ціна, екв. дол. США / м <sup>2</sup>	323	316	267
Скорегована ціна, грн. без НДС	87 55	8 560	7 243
Максимальне значення			
Мінімальне значення			
Медіанне значення			
Середнє значення			
Вартість об'єкта оцінки			

Таблиця 9.5–Коригування, зроблені на стан об'єкта оцінки

Стан об'єкту	Без ремонту	Жиле	Косметичний	Середній	Капітальний
коригування	0	5 %	10 %	15 %	20 %

Враховуючи, що коригування цін об'єктів порівняння застосовують до всіх об'єктів порівняння, як підсумкове значення вірогіднішої величини питомого показника вартості приймемо середнє арифметичне скоригованих цін пропозиції за 1,0 м<sup>2</sup> загальної площі:

$$C_1 = \sum C/3 = 8\,186 \text{ грн./м}^2. \quad (9.3)$$

Вартість оцінюваного об'єкта нерухомості без урахування ПДВ:

$$C_{\text{об'єкта}} = C_1 \cdot S_{\text{об'єкта}} = 8\,186 \text{ грн./м}^2 \cdot 18 \text{ м}^2 \approx 147\,350,00 \text{ грн.} \quad (9.4)$$

Це становить приблизно 147 350 грн (сто сорок сім тисяч триста п'ятдесят грн нуль коп.).

## **ТЕМА 10 ОФОРМЛЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З ВИКОРИСТАННЯМ РІЗНИХ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ**

### **10.1 Загальні вимоги до складання звіту про оцінку та підготовки висновку про вартість майна**

Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі. Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- дату оцінки та дату завершення складення звіту, а у разі потреби – строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- мету проведення оцінки та обґрунтування вибору бази оцінки;
- перелік нормативно-правових актів, які регулюють оцінку;
- перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- висновки щодо аналізу поточного використання та найефективнішого використання об'єкта оцінки;
- виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності

та об'єктивності оцінки майна і висновку про його вартість (Абзац дванадцятий пункту 56 зі змінами);

- висновок про вартість майна;

- додатки з копіями всіх вихідних даних, у разі потреби, інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

Звіт про оцінку майна дозволяється складати у стислій формі у разі доопрацювання (актуалізації) оцінки об'єкта оцінки на нову дату оцінки, а також в інших випадках, визначених відповідними національними стандартами. У звіті про оцінку майна, складеному у стислій формі, повинні зазначатися етапи проведення незалежної оцінки майна, здійснені оціночні процедури, міститися висновок про вартість, а також зібрані оцінювачем вихідні дані та інша інформація.

У звіті про оцінку майна, складеному у стислій формі з метою доопрацювання (актуалізації) оцінки на нову дату, повинні зазначатися:

- дата оцінки та дата завершення складення звіту, а у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;

- мета проведення оцінки та перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;

- перелік нормативно-правових актів, які регулюють оцінку;

- додаткові відомості про зібрані й використані під час доопрацювання (актуалізації) оцінки вихідні дані та інша інформація про об'єкт оцінки, які можуть вплинути на достовірність та об'єктивність оцінки майна, проведеної на нову дату;

- висновки про поточне та найефективніше використання об'єкта оцінки, їх зміну порівняно з попередньою датою оцінки;

- зміст використаних методичних підходів, методів та оціночних процедур, у разі потреби з наведенням необхідних розрахунків, а також змісту відповідних застережень і припущень;

- висновок про вартість майна;

– додатки з вихідними даними та іншою інформацією, що були використані в процесі проведення оцінки.

Відповідними національними стандартами можуть передбачатися додаткові вимоги до змісту звіту про оцінку майна у стислій формі.

Не дозволяється складення у стислій формі звіту про оцінку майна у разі проведення незалежної оцінки цілісних майнових комплексів, часток (паїв, акцій) або повторного доопрацювання (актуалізації) оцінки майна. Відповідними національними стандартами можуть визначатися інші випадки, коли складення звіту про оцінку майна у стислій формі забороняється.

Доопрацювання (актуалізація) оцінки майна може здійснюватися у разі закінчення строку дії звіту про оцінку майна та висновку про вартість майна, встановленого законодавством, або на вимогу замовника оцінки, коли істотних змін в умовах функціонування та фізичному стані об'єкта оцінки, а також стані ринку подібного майна від дати оцінки до дати оцінки, на яку передбачається здійснення доопрацювання (актуалізація), не відбулося.

Доопрацювання (актуалізацію) оцінки майна та з цією метою складення у стислій формі звіту про оцінку майна здійснює оцінювач та суб'єкт оціночної діяльності, які склали у повній формі звіт про оцінку цього майна. У цьому разі попередній звіт про оцінку майна, складений у повній формі, розглядається як невід'ємна частина звіту про оцінку майна у стислій формі.

З метою доопрацювання (актуалізації) оцінки із замовником укладається новий договір на виконання робіт з доопрацювання (актуалізації) оцінки майна, якщо можливість її проведення не була передбачена у договорі на проведення оцінки майна.

Звіт про оцінку майна підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання. Документи та інші інформаційні матеріали, зібрані оцінювачами в процесі проведення оцінки майна, разом із звітом про оцінку майна зберігаються в архіві суб'єкта оціночної діяльності –

суб'єкта господарювання не менше ніж п'ять років, якщо інше не встановлено договором на проведення оцінки майна.

Висновок про вартість майна повинен містити відомості про таке:

- замовника оцінки та виконавця звіту про оцінку майна;
- назву об'єкта оцінки та його коротку характеристику;
- мету та дату оцінки;
- різновид вартості, що визначався;
- використані методичні підходи;
- величину вартості, отриману в результаті оцінки.

У разі потреби оцінювач має право відобразити у висновку свої припущення та застереження щодо використання результатів оцінки.

Висновок підписується оцінювачем (оцінювачами), який безпосередньо проводив оцінку майна, і скріплюється підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання. Законодавством може встановити додаткові вимоги до оформлення висновку про вартість об'єкта оцінки. Звіт про оцінку майна, додатки до нього готуються не менш як у двох примірниках, один з яких зберігається в оцінювача, а інші видаються замовнику після реєстрації в книзі обліку виданих документів.

## **10.2 Головні розділи під час складання повного звіту з оцінки об'єктів нерухомості та короткого звіту з оцінки об'єктів нерухомості. Приклад погодження даних та підсумкове визначення вартості**

Таблиця 10.1 – Результати визначення вартості об'єкта оцінки

Результати оцінки	Оціночний підхід			Підсумкова вартість
	Порівняльний	Дохідний	Витратний	
Вартість, грн. без урахування НДС	147 350,00	102 706,00	58 800,00	147 350,00

Виконані в межах звіту оціночні процедури дають підстави стверджувати наступне.

Результат порівняльного підходу відображає найімовірніше значення ринкової вартості в припущенні, що власник отримає максимальну вигоду від володіння об'єктом. Найближчим часом очікується перспектива стабілізації цін на об'єкти нерухомості. Вигідне місце розташування не зменшує попит на приміщення для ведення бізнесу в певному районі. Відповідно до усього зазначеного вище, саме ринкова вартість, отримана в рамках дохідного підходу, буде визначати дійсну ринкову вартість об'єкта нерухомості.

З огляду на, що метою оцінки є визначення ринкової вартості, виконавець дійшов висновку, що результат, отриманий із використанням порівняльного підходу найбільш об'єктивно і достовірно відображає ринкову ситуацію на дату оцінки (кон'юнктуру ринку і мотивацію суб'єктів угод).

Отже, на підставі вихідних даних і виконаних розрахунків Суб'єкт оціночної діяльності визначив ринкову вартість об'єкту оцінки без урахування ПДВ у розмірі: 147 350 грн. (Сто сорок сім тисяч триста п'ятдесят грн 00 коп.)

## 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 [Електрон. ресурс] : 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. – Електрон. текст. дані. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 85 с. – Режим доступу: <https://eprints.kname.edu.ua/55109/1/2018%20%D0%BF%D0%B5%D1%87.%2015%D0%9B.pdf>, вільний (дата звернення: 01.12.2022). – Назва з екрана
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] : за станом на 19.11.2022. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>, вільний (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

11. Податковий кодекс України [Електрон. ресурс] : за станом на 03.01.2023. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>, вільний (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

12. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531, із змінами, внесеними згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2011 № 1248 (1248-2011-п). – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

13. Про землеустрій [Електрон. ресурс] : Закон України за станом на 19.11.2022. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>, вільний (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

14. Про затвердження Методики оцінки майна [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891, із змінами, внесеними згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 № 224. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу :

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF#Text>, вільний, вільний (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 від 10.09.2003 № 1440, із змінами, внесеними згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 09.08.2022 № 886 ( 886-2022-п). – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

16. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електрон. ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442, із змінами, внесеними згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 31.03.2015 № 168 (168-2015-п). – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

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

18. Про оцінку земель [Електрон. ресурс]: Закон України за станом на 19.11.2022. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>, вільний (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

19. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Електрон. ресурс]: Закон України за станом на 10.10.2022. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>, вільний (дата звернення : 16.01.2023). – Назва з екрана.

20. Цивільний кодекс України [Електрон. ресурс]: за станом на 01.01.2023. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу :

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>, вільний (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>, free (date of application: 16.01.2023). – Title from the screen.

*Електронне навчальне видання*

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

**ПРАКТИЧНІ ПИТАННЯ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІСТАТИКА**

**КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

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

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

План 2022, поз. 223Л

---

Підп. до друку 20.12.2022. Формат 60 × 84/16.  
Ум. друк. арк. 7,3.

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.