

зростання даного показника до 2,48 бала. Також дослідники виявили найбільш популярні сфери для інвестицій серед респондентів. Зокрема, мова йде про такі галузі як: агросфера; ІТ; фармакологія; транспорт та логістика; військова/оборонна сфера; FMCG [4].

Отже, зростання ділової активності бізнесу неможливе без активної підтримки з боку держави. Ряд кроків, які здійснив Уряд в перші місяці війни дозволити великій частині суб'єктів господарювання, особливо з областей де проходять активні бойові дії, не закритись, а продовжувати свою роботу в сприятливих для цього умовах.

Сьогодні в нас є гостра потреба в міжнародних партнерах та інвесторах, довіра і участь яких сприятиме відновленню стабільності української економіки, збереженню та підтриманню економічного потенціалу. Хоча чимало іноземних інвесторів скоротили або й зовсім припинили свою діяльність в Україні, багато з них оптимістично налаштовані та планують відновити свою діяльність після завершення війни.

Список використаних джерел:

1. Збитки промисловості через війну. URL: <https://voxukraine.org/zbytky-promyslovosti-cherez-vijnu/> (дата звернення: 10.01.2022).

2. Економічні підсумки 2022 року: як війна змінила життя українців. URL: <https://donbas24.news/news/ekonomichni-pidsumki-2022-roku-yak-viina-zminila-zittya-ukrayinciv> (дата звернення: 10.01.2022).

3. Які галузі економіки України потребуватимуть найбільших інвестицій для відновлення? URL: <https://dia.dp.gov.ua/yaki-galuzi-ekonomiki-ukra%D1%97ni-potrebuvatimut-najbilshix-investicij-dlya-vidnovlennya/> (дата звернення: 12.01.2022).

4. Інвестиційна привабливість України повернулась до показника під час пандемії. URL: <https://www.golovbukh.ua/news/31410-nvestitsyna-privablivst-ukrani-povernulasya-do-pokaznika-pd-chas-pandem> (дата звернення: 12.01.2022).

## **ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В СУЧАСНИХ УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

Ю. І. ГАЙКО, канд. техн. наук

*Харківський національний університет*

*міського господарства імені О. М. Бекетова*

З введенням на всій території України 24 лютого 2022 року воєнного стану ринок нерухомості перестав повноцінно працювати. З метою

гарантування безпеки даних та недопущення зі сторони країни-агресора будь-яких несанкціонованих дій робота реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України, фактично на два місяці була тимчасово зупинена. Зокрема відсутність доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно унеможливило укладання угод щодо купівлі-продажу будь-якої нерухомості. На початку травня ситуація у галузі нерухомості почала поступово покращуватися. 19 квітня 2022 року Кабінетом Міністрів України була прийнята постанова №480 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану». Так, фактично, із прийняттям даного нормативно-правового акту відновилося функціонування Державних реєстрів та з'явилася можливість здійснення купівлі чи продажу нерухомості під час воєнного стану за певних умов.

В умовах воєнного стану купівля-продаж як житлової, так і комерційної нерухомості є можливою виключно з дотриманням оновлених законодавчих вимог щодо оформлення правочинів купівлі-продажу нерухомого майна. Чинне правове регулювання безсумнівно сприяє поступовому відновленню функціонування ринку житла в умовах воєнного стану. В свою чергу, ряд запроваджених обмежень сприятиме мінімізації шахрайських схем у сфері нерухомості, що забезпечить захищеність операцій з купівлі-продажу житла впродовж війни.

Фінансова криза в Україні, спричинена воєнним станом, вплинула практично на всі сектори економіки, що, в свою чергу, зумовило особливості надання послуг з незалежної оцінки майна та майнових прав, які полягають в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна та майнових прав, розгляді та підготовці висновків щодо вартості за напрямками та спеціалізаціями, визначеними Фондом державного майна України.

Найбільш гостро поточна ситуація проявляється в оцінці комерційної/житлової нерухомості. Велика невизначеність та динаміка зміни вартості таких об'єктів потребує їх переоцінки в нових економічних реаліях.

Всі існуючі міжнародні та українські стандарти оцінки розроблені для ринкових умов при стабільних економічних відносинах, але в умовах воєнного стану оцінка вартості нерухомого майна прирівнюється, в багатьох випадках, до умов невизначеності.

Залежно від ситуації сертифікований **фахівець-оцінювач найчастіше буде використовувати один з трьох найпоширеніших підходів:**

**1. Прибутковий підхід** полягає у тому, що розмір вартості нерухомості буде залежати від прибутку, одержуваного від використання об'єкта оцінювання.

**2. Витратний підхід** передбачає визначення суми витрат, які будуть необхідні для того, щоб замінити або відновити майно, яке підлягає оцінці (з урахування сукупного зносу об'єкта).

**3. Порівняльний підхід** характеризується тим, що фахівець аналізує та порівнює оцінювану нерухомість з вартостями інших об'єктів на ринку, на основі чого встановлює вартість замовленого майна.

Крім того, при проведенні оцінки майна при його примусовому відчуженні в умовах воєнного стану, треба враховувати положення Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану».

Законом передбачено, що у разі неможливості залучити до оцінки майна суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання така оцінка проводиться суб'єктами оціночної діяльності – органами державної влади або органами місцевого самоврядування за погодженням із власником майна. У разі відмови або відсутності власника майна зазначені органи мають право проводити таку оцінку самостійно.

В процесі примусового відчуження майна в умовах правового режиму воєнного стану оцінка такого майна здійснюється, в першу чергу, шляхом проведення незалежної оцінки майна, яка забезпечується суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання. Оцінка зазначеного майна суб'єктами оціночної діяльності – органами державної влади або органами місцевого самоврядування здійснюється виключно у випадку неможливості залучення до оцінки майна суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання.

При цьому, треба звернути увагу, що під час проведення оцінки майна, що підлягає примусовому відчуженню, економічний (зовнішній) знос не застосовується.

Незважаючи на війну Росії проти України, на ринку нерухомості починають з'являтися певні позитивні зміни — поступово оговтуючись від ворожої навали та пристосовуючись до воєнного стану, ринок потроху відроджується. І навіть ці перші кроки з відновлення будівництва поки що у "безпечніших" містах нашої держави вкрай важливі для підтримки

національної економіки, яка вже прилаштовується до нових реалій, а в подальшому – продовжить структурно перебудовуватися для майбутнього відновлення.

Державна підтримка основних секторів економіки цьому сприятиме, а законодавчі ініціативи у сфері містобудівної діяльності та нові програми з відновлення житла допоможуть адаптуватися та вивести будівельну галузь на новий рівень роботи у період воєнного стану з подальшою післявоєнною розбудовою країни.

Наразі від влади є позитивні меседжі щодо запуску іпотечної програми, різних видів банківського кредитування та появи іпотечних фондів, на які чекали понад 10 років. Все це дасть можливість людям отримати дешеві гривневі кредити під 3 або 5%. А також сприятиме відновленню самого ринку нерухомості, але він буде зовсім іншим, бо зміниться попит на певні види об'єктів. Наприклад, якщо раніше у житловому комплексі 50% займали однокімнатні квартири, 30% – двокімнатні і 20% – трьохкімнатні квартири, то тепер це буде змінено тому, що з'явиться більше людей, які потребують не просто однокімнатні квартири, а квартири для сімейного проживання.

Державні програми запрацюють протягом 2-3-х місяців після Перемоги України у війні, й держава буде відшкодовувати ці відсотки, тоді банки зможуть кредитувати, а ринок нерухомості запрацює у повному обсязі.

Як тільки відновиться економіка України, чи з'являться всі ознаки того, що вона починає відновлюватися, тоді можна буде спрогнозувати повернення інвестицій у будівельну галузь. Інвестування житла може відновитися тільки тоді, коли інвестори матимуть стабільний і регулярний дохід у майбутньому.

Однак, вже сьогодні держава оголосила не тільки для будівельників, а й для всіх підприємств різних галузей, які працюватимуть та мають в наявності застави, можливість взяти до 60 млн. грн. кредитів для поповнення обігових коштів. До того ж з боку держави пропонуються й різні моделі зі зменшення податкового навантаження. Усе заради того, щоб бізнес запрацював. І це дуже позитивні кроки.

Що стосується пропозиції влади, за якої держава почне викуповувати у забудовників квартири і таким чином підтримувати будівельну галузь, то це не зовсім правильний крок, тому що регулювання чи встановлення цін з боку держави є прямим втручанням у цілий сектор економіки. Держава має надати можливість для придбання квартир переселенцям чи тимчасово переміщеним громадянам, а не купувати для них житло. Можна припустити, якщо людина

втратила житло, і можна розрахувати цю вартість, людині треба надати можливість цю суму отримати для прийняття подальшого рішення та вибору місця нового проживання,

В післявоєнних умовах знадобиться кваліфікована експертна оцінка збитків нерухомого майна фахівцями, що дасть можливість зрозуміти всім зацікавленим сторонам фінансові можливості відновлення існуючого чи придбання нового житла, а також розміри компенсацій втрат.

Таким чином, в умовах сучасної турбулентності, спричинених воєнним станом рівень вимог до якості проведення оцінки значно зростає, що, в свою чергу, потребує від суб'єктів оціночної діяльності вдосконалення системи надання оціночних послуг та підвищення рівня їх технологічності.

## **БІЗНЕС В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ: РЕАЛІЇ, ВИКЛИКИ ТА ВІДРОДЖЕННЯ**

Т. І. ГЕРАСИМОВА, викладач

*ВСП Кам'янець-Подільський фаховий коледж НР ЗВО «Кам'янець-Подільський державний інститут»*

[tamarakp59@ukr.net](mailto:tamarakp59@ukr.net)

Повномасштабне вторгнення росії до України з 24 лютого вже завдало та продовжує завдавати величезної шкоди людям та інфраструктурі населених пунктів, особливо де тривають бойові дії. Війна продовжує руйнувати та завдавати важкого удару українському бізнесу і економіці.

«Від початку повномасштабного вторгнення росії, збитки України від війни вже в 1,6 рази перевищили ВВП країни за минулий рік» - повідомив прем'єр-міністр Денис Шмигаль під час селекторної наради 28.09.2022 року з очільниками обласних військових адміністрацій [1].

Український бізнес за два місяці війни втратив більше, ніж за два роки пандемії COVID-19. Поки, що через бойові дії, важко оцінити загальні втрати та їх наслідки, але фактичний ВВП у 2022 році скоротився не менше ніж на 35% по всім складовим. Щонайбільше у відновленні бізнесу перешкоджає брак фінансових ресурсів в країні, що спричиняється неплатоспроможністю клієнтів, недоступністю кредитних коштів і власного капіталу бізнесу тощо.

Втрати активів бізнесу продовжують зростати і складають щонайменше \$ 9,9 млрд. Від початку війни зруйновано та знищено не менше ніж 412