

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

до проведення практичних занять,
організації самостійної роботи та
виконання розрахунково-графічної роботи
з навчальної дисципліни

«ОЦІНКА МІСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ»

*(для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти
зі спеціальності 192 – Будівництво та цивільна інженерія,
освітня програма «Міське будівництво та господарство»)*

**Харків
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова
2024**

Методичні рекомендації до проведення практичних занять, організації самостійної роботи та виконання розрахунково-графічної роботи з навчальної дисципліни «Оцінка міської нерухомості» (для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності 192 – Будівництво та цивільна інженерія, освітня програма «Міське будівництво та господарство») / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова ; уклад. Ю. І. Гайко. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2024. – 36 с.

Укладач канд. техн. наук, доц. Ю. І. Гайко

Рецензент

К. І. Вяткін, кандидат технічних наук, доцент кафедри міського будівництва Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

Рекомендовано кафедрою міського будівництва, протокол № 16 від 13 березня 2024 р.

Методичні рекомендації складено з метою допомогти студентам будівельних спеціальностей освоїти сучасні методи оцінки технічного стану та вартості об'єктів міської нерухомості, а також оволодіти практичними навичками щодо особливостей розрахунку їхньої ринкової вартості.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
1 ПРАКТИЧНІ ЗАНЯТТЯ	5
1.1 Практичне заняття 1 Огляд зовнішнього середовища об'єкта нерухомості.....	5
1.2 Практичне заняття 2 Характеристика сучасного стану міського ринку нерухомості.....	5
1.3 Практичне заняття 3 Опис об'єкта нерухомості.....	6
1.4 Практичне заняття 4 Аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.....	6
1.5 Практичне заняття 5 Оцінка технічного стану об'єкта нерухомості.	7
1.6 Практичне заняття 6 Розрахунок сукупного зносу об'єкта нерухомості.....	9
1.7 Практичне заняття 7 Визначення ринкової вартості об'єкта витратним підходом.....	13
1.8 Практичне заняття 8 Визначення ринкової вартості нерухомості дохідним підходом.....	17
1.9 Практичне заняття 9 Розрахунок ринкової вартості об'єкта порівняльним підходом.....	20
1.10 Практичне заняття 10 Узгодження результатів оцінки.....	23
2 САМОСТІЙНА РОБОТА.....	24
3 РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНА РОБОТА.....	26
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	27
ДОДАТКИ.....	29

ВСТУП

Метою дисципліни «Оцінка міської нерухомості» є формування у студентів фундаментальних знань і професійних компетенцій стосовно основ сучасних методів оцінки технічного стану та вартості будівель і споруд міського призначення, а також оволодіння практичними прийомами розрахунку їхньої ринкової вартості.

Отримані в результаті вивчення дисципліни теоретичні знання і практичні вміння та навички мають бути системними і мати необхідні елементи наукового та проєктного аналізу й узагальнення, що дозволить майбутнім магістрам самостійно ухвалювати інноваційні рішення, необхідні для успішної діяльності й професійного зростання.

Основними завданнями дисципліни «Оцінка міської нерухомості» є:

- засвоєння принципів законодавчого та методичного забезпечення діяльності у сфері оцінки нерухомості;
- засвоєння принципів роботи з ринковою інформацією та аналізу ринку нерухомості;
- засвоєння принципів функціонування нерухомості;
- засвоєння баз оцінки нерухомості;
- засвоєння принципів оцінки технічного стану міських об'єктів нерухомості;
- засвоєння методів визначення зносу будівель і споруд;
- засвоєння методів витратного підходу до оцінки нерухомості;
- засвоєння методів дохідного підходу до оцінки нерухомості;
- засвоєння методів порівняльного підходу до оцінки нерухомості;
- засвоєння особливостей оцінки земельних ділянок;
- набуття практичних навичок розрахунку ринкової вартості об'єктів нерухомості;
- засвоєння принципів обґрунтування висновків щодо ринкової вартості міської нерухомості.

1 ПРАКТИЧНІ ЗАНЯТТЯ

1.1 Практичне заняття 1

Огляд зовнішнього середовища об'єкта нерухомості

Огляд зовнішнього середовища об'єкта нерухомості містить підготовку оглядової інформації за такими напрямками:

1. Соціально-економічна характеристика регіону: короткий опис географічного положення області, її промислового потенціалу, сьогоденного економічного становища в основних галузях промисловості, адміністративно-територіальна структура області, чисельність і склад населення.

2. Аналіз сучасного стану населеного пункту: короткий опис географічного положення міста, його промислового потенціалу, сучасного економічного становища в основних галузях промисловості і в будівництві, стан житлово-комунального господарства міста, чисельність і склад населення, соціальна сфера тощо.

1.2 Практичне заняття 2

Характеристика сучасного стану міського ринку нерухомості

Для комплексного інформаційного забезпечення процесу оцінки необхідно зібрати й проаналізувати дані по конкретному сегменту ринку нерухомості та суміжних ринків: загальний стан і динаміка цін на ринку нерухомості; фактори попиту і пропозиції на ринку нерухомості; динаміка коефіцієнта завантаження; нормативно-правова база, яка регулює відносини земельної власності, стану ринку міської нерухомості; ціни придбання прав власності (прав оренди); розмір орендної плати; ринкова ситуація на певному сегменті ринку (стан і перспективи розвитку сегмента ринку, ціни і умови здійснення угод порівнянних об'єктів, рівень експлуатаційних витрат, середньоринковий рівень зайнятості нерухомості, рівень можливих інших доходів, податкове оточення); укрупнені показники вартості будівництва, кошторису, преїскуранти і будівельні нормативи, індекси цін у будівництві, питомі середні ринкові показники вартості будівництва, вартість інженерних систем на одиницю вартості будівель, інша інформація.

Крім того, складаємо три аналітичні таблиці: 1) вторинного ринку продажу подібного нерухомого майна; 2) первинного ринку продажу подібного нерухомого майна; 3) ринку оренди подібного нерухомого майна.

1.3 Практичне заняття 3

Опис об'єкта нерухомості

Опис об'єкта нерухомості містить підготовку інформації по конкретному об'єкту згідно з завданням:

1. Місце розташування об'єкта нерухомості: характеристика місця розташування в плані міста – центр, серединна зона, периферія (дод. А); характеристика за зоною призначення: сільбищна, промислова, комунально-складська, рекреаційна; опис поряд розташованих об'єктів, відстань до центру міста, автовокзалу, залізничного вокзалу, основних автомагістралей, близькість зупинок громадського транспорту, найближчої станції метрополітену, рівень комерційної активності, характеристика мережі соціально-побутового та культурного обслуговування, благоустрій двору, під'їзні шляхи, наявність автостоянки, площа земельної ділянки під об'єктом.

2. Об'ємно-планувальні рішення об'єкта: план і розріз, функціональне призначення будівлі, рік введення в експлуатацію, характеристика об'єкта за формою в плані, загальні розміри в плані і по висоті, кількість поверхів, висота поверху, загальна кількість квартир і їхній розподіл, загальна і житлова площа, будівельний об'єм.

3. Конструктивне рішення об'єкта: характеристика зовнішніх і внутрішніх стін, перегородок, перекриття та покриття, сходових маршів і майданчиків, даху, покрівлі, вікон і дверей, підлог, внутрішнього і зовнішнього оздоблення.

4. Інженерне обладнання об'єкта: коротка характеристика систем холодного і гарячого водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання, газопостачання, вентиляції, слабкострумівих пристроїв.

1.4 Практичне заняття 4

Аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки

Нерухомість – це майно, яке може використовуватись за різним призначенням (житловим, адміністративним, торговельним, виробничим, складським, тощо). Оскільки кожному способу використання об'єкта нерухомості відповідає певна величина його вартості, то перед проведенням оцінки обирається один спосіб використання, який називається найкращим та найбільш ефективним.

Принцип найкращого і найбільш ефективного використання полягає в тому, що з усіх можливих варіантів експлуатації об'єкта вибирається той, який

забезпечує найбільш ефективне використання його функціональних можливостей і, отже, приносить найбільшу вартість.

Поняття «найкраще і найефективніше використання» має на увазі таке використання, яке з усіх фізично можливих, розумно виправданих, юридично законних, фінансово прийнятних видів використання дає максимально високу поточну вартість об'єкта.

Ринковий аналіз передбачає визначення попиту на варіанти використання, альтернативні існуючим, задля вивчення попиту і пропозиції, місткості ринку, динаміки ставок орендної плати і т. д. по кожному варіанту.

Аналіз здійсненності передбачає розрахунок базових складових вартості: потоку доходів та ставок капіталізації для визначення вартості з урахуванням змінних параметрів кожного юридично обґрунтованого і фізично нездійсненого варіанта.

Аналіз найбільш ефективного використання передбачає розробку детального плану реалізації кожного варіанта з розглядом конкретних учасників ринку, строків здійснення проєкту, джерел фінансування для вибору варіанта, що забезпечує максимальну продуктивність оцінюваного об'єкта.

Варіант найбільш ефективного використання оцінюваної нерухомості повинен відповідати чотирьом критеріям:

- юридична допустимість;
- фізична (технічна) можливість;
- економічна доцільність;
- максимальна прибутковість.

1.5 Практичне заняття 5

Оцінка технічного стану об'єкта нерухомості

Технічне обстеження будівель і споруд дозволяє визначити перспективу їхньої подальшої експлуатації і поточний стан. Завдяки такій експертній оцінці виявляються існуючі дефекти та можливі пошкодження конструкцій, здатні призвести до аварійної ситуації, а також повного або часткового руйнування об'єктів.

Величина фізичного зносу елементів будинку визначається візуальним обстеженням з використанням необхідних приладів. У виняткових випадках допускається можливість розкриття окремих конструктивних елементів силами організації, що експлуатує будинок, або власника. Величина фізичного зносу окремих конструкцій, технічного обладнання або їх ділянок визначається за таблицями розділу 6 стандарту ЖКГ України Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11–

35077234.0015:2009 шляхом порівняння наведених в них ознак фізичного зносу, з виявленими під час обстеження.

Конкретний відсоток величини фізичного зносу в межах наведеного в таблиці інтервалу визначається, виходячи із таких міркувань:

- якщо елемент має всі ознаки фізичного зносу, що відповідають цьому інтервалові, то величина зносу приймається рівною верхній межі інтервалу;
- якщо в елементі виявлена тільки одна з кількох ознак зносу, його величина приймається рівною нижній межі інтервалу;
- якщо оцінку величини фізичного зносу потрібно визначити тільки за однією ознакою (або за неповним набором ознак, наведених у таблиці цього інтервалу), то її обчислюють шляхом інтерполяції залежно від розміру або характеру існуючих несправностей.

Якщо у наведених таблицях відсутні якісь елементи, варто користуватися таблицями аналогічних конструкцій, технічного обладнання або приблизною шкалою фізичного зносу (табл. 1.1).

Таблиця 1.1 – Приблизна шкала оцінки зносу елементів будівлі

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0–20	Добрий	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту
21–40	Задовільний	Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії
41–60	Незадовільний	Експлуатація елементів будинку можлива лише за умови проведення їхнього ремонту
61–80	Ветхий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій
81–100	Непридатний	Елементи будинку знаходяться у зруйнованому стані. У разі зносу 100 % залишки елемента повністю ліквідовані

1.6 Практичне заняття 6

Розрахунок сукупного зносу об'єкта нерухомості

Розрахунок величини зносу земельних поліпшень може здійснюватися шляхом застосування методу розбивки або методу строку життя.

Метод розбивки передбачає обґрунтування і визначення величини кожного виду зносу, що є у об'єкта оцінки, окремо. Разом із тим можуть проводитися такі оціночні процедури.

Величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки. Фізичний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (утворення, заміну) ознак фізичного зносу.

Величина фізичного зносу будівлі (у %) визначається за формулою:

$$Зф = \Sigma (\gamma_e \times \Phi_e / 100), \quad (1.1)$$

де γ_e – питома вага конструктивних елементів у загальній вартості будівлі, % (дод. Б);

Φ_e – відсоток зносу конструктивного елемента, % (визначаються ознаки зносу за результатами фактичного обстеження кожного конструктивного елемента об'єкта і порівнюються з нормативними значеннями згідно зі стандартом ЖКГ України Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11–35077234.0015:2009.

При цьому рекомендується заповнити таблицю 1.2.

Величина функціонального зносу розраховується виходячи з 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 (утворення, 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.

Розрахунок необхідних витрат на усунення ознак фізичного та (або) функціонального зносу може проводитися шляхом визначення витрат на створення або заміну елементів, які обумовлюють такий знос. При цьому

зазначені витрати відображають фізичний і (або) функціональний знос, який може бути усунутий.

Таблиця 1.2 – Визначення фізичного зносу будівлі

Елементи будівлі	Ознаки фізичного зносу	Інтервал значень за правилами	Питома вага елемента в загальній вартості, γ_e (%)	Прийнятий фізичний знос елемента, Φ_e (%)	Частка фізичного зносу елемента в загальному фізичному зносі будівлі, $\gamma_e \frac{\Phi_e}{100}$ (%)
Фундаменти					
Стіни					
Перегородки					
Перекриття					
Дах					
Підлоги					
Сходи					
Вікна та двері					
Внутрішнє оздоблення					
Сантехнічні пристрої					
Електричні пристрої					
Інші					
Разом:			100		
Прийнятий фізичний знос об'єкта, %					
Коефіцієнт фізичного зносу (придатності) K_{Φ}=					

Величина економічного зносу розраховується на основі:

– порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю;

– ціні продажу (ціні пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого майна, що не містить ознак такого зносу, але подібного за іншими істотними ознаками.

Рекомендується в поточних розрахунках використовувати другий метод розрахунку величини економічного зносу. Водночас, як ціни продажу

(пропозиції) подібного нерухомого майна, що не містить ознак економічного зносу, необхідно використовувати інформацію про фактичну вартість реалізації функціональних аналогів (квартир) у нових житлових будинках, отриману в результаті аналізу первинного ринку нерухомості міста, або дані про опосередковану вартість будівництва житла в Харківській області.

Розрахунок економічного зносу і коефіцієнта зносу можна звести в таблицю 1.3.

Таблиця 1.3 – Визначення економічного зносу будівлі

Ціна пропозиції подібного нерухомого майна, що не містить ознак економічного зносу, грн/м ² без ПДВ	Залишкова вартість 1 м ² об'єкта оцінки (з урахуванням фізичного зносу) без ознак економічного зносу, грн/м ² без ПДВ	Ціна пропозиції подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, грн/м ² без ПДВ	Економічний знос, %	Коефіцієнт економічного зносу об'єкта оцінки, К _е

Коефіцієнти фізичного, функціонального та економічного зносу (придатності) земельного поліпшення визначаються за формулою:

$$K(\text{ф, фун, е}) = 1 - Z(\text{ф, фун, е}) / 100, \quad (1.2)$$

де $Z(\text{ф, фун, е})$ – величина відповідного виду зносу, що є у об'єкта оцінки, %.

Коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, наявних у об'єкта оцінки.

$$K_{\text{пр}} = K_{\text{ф}} \times K_{\text{фун}} \times K_{\text{е}}. \quad (1.3)$$

Якщо один із видів зносу в об'єкта оцінки відсутній, сукупний коефіцієнт зносу (придатності) дорівнює добутку відповідних коефіцієнтів наявних у нього видів зносу. Коефіцієнт сукупного зносу (придатності) не визначається, якщо у об'єкта оцінки є лише один вид зносу, який враховується при визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення).

Сукупний знос (СЗ) у вигляді коефіцієнта визначаємо за формулою:

$$СЗ = 1 - K_{\text{пр}}. \quad (1.4)$$

Метод терміну життя базується на обґрунтованому припущенні про залишковий строк економічного життя. При застосуванні цього методу всі наявні види зносу об'єкта оцінки вважаються повністю врахованими.

Визначення залишкового терміну економічного життя земельних поліпшень ґрунтується на таких припущеннях:

- подальше користування об'єктом оцінки відбувається в поточних умовах експлуатації і за умови проведення необхідних робіт, передбачених вимогами до їхньої технічної експлуатації;
- проведення реконструкції, реставрації, інших подібних поліпшень не передбачається.

Початок експлуатації визначається за інформацією про рік побудови об'єкта оцінки.

Термін економічного життя визначається з урахуванням термінів технічної експлуатації (нормативних термінів експлуатації), встановлених для земельних поліпшень залежно від галузі господарства та виду об'єкта оцінки. **Термін технічної експлуатації** може визначатися на підставі галузевих нормативних документів, наприклад «Єдиного класифікатора житлових будинків» залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання, затвердженого наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 30.09.1998 № 215 (дод. В).

Термін технічної експлуатації, встановлений в нормативних документах, є терміном використання земельних поліпшень в звичайних умовах їхньої експлуатації. Він збільшується під час проведення їх капітального ремонту, реконструкції, реставрації тощо. Під час визначення терміну технічної експлуатації земельних поліпшень враховується факт проведення зазначених робіт до дати оцінки на підставі наявних підтвердних документів.

Якщо передбачений термін економічного життя оцінюваних земельних поліпшень відрізняється від терміну технічної експлуатації, встановленого нормативними документами для подібних об'єктів нерухомості, у розрахунково-графічній роботі повинна бути відображена відповідна інформація про прогнозований залишковий строк економічного життя.

Остаточний термін економічного життя земельних поліпшень визначається на підставі аналізу їхнього фізичного (технічного) стану, а також впливу чинників, які обумовлюють наявність функціонального й економічного зносу. Для цього можуть використовуватися експертні оцінки відповідних фахівців, надані на підставі аналізу фізичного (технічного) стану об'єкта оцінки.

При застосуванні методу строку життя сукупний знос (**СЗ**) визначається за формулою:

$$\text{СЗ} = \text{ФВ} / (\text{ФВ} + \text{ЗСЕЖ}), \quad (1.5)$$

де **ФВ** – фактичний вік земельних поліпшень;

ЗСЕЖ – залишковий строк економічного життя.

Коефіцієнт сукупного зносу (придатності), визначений за методом терміну життя, дорівнює:

$$K_{\text{пр}} = 1 - C_3, \quad (1.6)$$

Приклад 1. Термін технічної експлуатації будівлі – 100 років; фактичний вік – 10 років; залишковий строк економічного життя – 90 років (100 – 10). Величина сукупного зносу будівлі $C_3 = 10 / (10 + 90) = 0,10$; коефіцієнт сукупного зносу (придатності) будівлі дорівнює 0,9 (1 – 0,1).

Приклад 2. Термін технічної експлуатації будівлі – 100 років; фактичний вік – 70 років; залишковий строк економічного життя – 70 років (за експертними оцінками фахівців). Термін економічного життя з урахуванням експертних оцінок фахівців становить 140 років (70 + 70). Величина сукупного зносу будівлі $C_3 = 70 / (70 + 70) = 0,50$; коефіцієнт сукупного зносу (придатності) будівлі дорівнює 0,5 (1 – 0,5).

Приклад 3. Термін технічної експлуатації будівлі – 100 років; фактичний вік – 110 років; залишковий строк економічного життя – 30 років (за експертними оцінками фахівців). Термін економічного життя з урахуванням експертних оцінок фахівців становить 140 років (110 + 30). Величина сукупного зносу будівлі $C_3 = 110 / (110 + 30) = 0,79$. Коефіцієнт сукупного зносу (придатності) будівлі дорівнює 0,21 (1 – 0,79).

1.7 Практичне заняття 7

Визначення ринкової вартості об'єкта витратним підходом

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення.

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

Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яке полягає в тому, що за придбання майна не сплачується сума більша за мінімальну ціну майна такої ж корисності, яке продається на ринку.

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення. Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням величини зносу (знецінення). Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням

величини зносу (знецінення). За допомогою методів заміщення і прямого відтворення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

Залишкова вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки розраховується як різниця між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшена на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав користування земельною ділянкою) при існуючому використанні.

Метод прямого відтворення зазвичай застосовується для проведення оцінки об'єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню.

Метод заміщення зазвичай застосовується для визначення вартості заміщення об'єкта, побудованого (що будується) за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді.

Визначення вартості заміщення земельних поліпшень. При використанні методу заміщення для проведення оцінки земельних поліпшень вартість заміщення визначаємо на основі розрахунку поточної вартості витрат на створення земельних поліпшень, подібних оцінюваним за вартістю одиничного показника земельних поліпшень (площа, об'єм).

Оцінка 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 існуючого 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 існуючого використання.

При цьому можна розглянути два методи оцінки:

1. Метод індексування історичної вартості. Мається на увазі використання одиничної вартості за типовим проектом або загальної кошторисної вартості.

Вартість заміщення (**ВЗ**) об'єкта оцінки визначаємо за формулою:

$$\mathbf{BЗ} = \mathbf{Bо} \times \mathbf{V} \times \mathbf{Кбмр} \times \mathbf{Кі}, \quad (1.7)$$

де **Bo** – вартість заміщення одиниці виміру об'єкта, грн;

V – кількість одиниць виміру об'єкта оцінки (об'єм або площа) м³, м²;

К_{бмр} – індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їхньої вартості в 1991 р. (дані Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України);

К_і – індекс інфляції, що враховує підвищення цін з дати інформації Мінрегіонбуду України до дати оцінки (визначається за інформацією Державної служби статистики України).

2. Метод вартості одиничного показника нового будівництва. Цей метод за джерелами отримання інформації можна розбити на два:

1) за фактичною вартістю продажу нових подібних об'єктів у населеному пункті (приймається за даними вивчення первинного ринку нерухомості), разом із тим варто мати на увазі, що вартість реалізації нового житла інвестором вже враховує прибуток забудовника та право користування земельною ділянкою;

2) по опосередкованій вартості нового будівництва подібних об'єктів (приймається за даними Мінрегіонбуду України).

Тоді вартість заміщення об'єкта оцінки розраховуємо за формулою:

$$\mathbf{BЗ} = \mathbf{B_0} \times \mathbf{S} \times \mathbf{K_i}, \quad (1.8)$$

де **B₀** – вартість заміщення одиниці виміру об'єкта (або вартість нового будівництва 1 м² функціональних аналогів на дату отримання інформації) грн/м²;

S – кількість одиниць виміру об'єкта оцінки (загальна площа), м²;

K_і – індекс інфляції, що враховує підвищення цін з дати отримання інформації до дати оцінки.

Розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень (B_{зн}). Ця величина (по суті, втрата вартості об'єкта внаслідок сукупного зносу) визначається множенням вартості заміщення (**BЗ**) на сукупний знос (**CЗ**).

$$\mathbf{B_{зн}} = \mathbf{BЗ} \times \mathbf{CЗ}. \quad (1.9)$$

Визначення залишкової вартості заміщення (ЗВЗ) об'єкта оцінки. Визначається як різниця між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості права користування земельною ділянкою:

$$\mathbf{ЗВЗ} = \mathbf{BЗ} - \mathbf{B_{зн}} + \mathbf{Цпк}, \quad (1.10)$$

де **Цпк** – величина прав, пов'язаних із земельною ділянкою під час її існуючого використання (приймається рівною 0 при використанні даних первинного ринку нерухомості).

Визначення ринкової вартості права користування земельною ділянкою при її існуючому використанні відбувається за формулою:

$$\text{ЦПК} = \sum_{i=1}^t \frac{\text{Доі}}{(1 + \text{Ск})^i}, \quad (1.11)$$

де **Доі** – додатковий дохід орендатора за 1-й рік, грн;

t – період оренди земельної ділянки в роках;

Ск – ставка капіталізації для землі.

Додатковий дохід визначаємо шляхом капіталізації фактично нарахованої річної орендної плати або річного земельного податку за користування земельними ділянками, якщо орендна плата встановлена на рівні розміру земельного податку. Період прогнозування доходу приймається в розмірі 50 років.

Розмір земельного податку (**Зп**) визначаємо за формулою:

$$\text{Зп} = 0,01 \times \text{Цн} \times \text{Sз}, \quad (1.12)$$

де **0,01** – ставка земельного податку 1 % для населених пунктів, де встановлена грошова оцінка землі;

Цн – нормативна грошова оцінка 1 м² земельної ділянки;

Sз – площа земельної ділянки під об'єктом нерухомості, м² (приймаємо площу забудови за вихідними даними).

$$\text{Цн} = \text{Цнм} \times \text{Кф} \times \text{Км2} \times \text{Км3}, \quad (1.13)$$

де **Цнм** – базова вартість 1 м² земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця знаходження;

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (дод. Г);

Км2 – коефіцієнт, який враховує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

Км3 – коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони (дод. Г).

1.8 Практичне заняття 8

Визначення ринкової вартості нерухомості доходним підходом

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

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

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

Основними методами доходного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку).

Інформаційними джерелами для застосування доходного підходу є відомості про фактичні або очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів і витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого 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 в 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 їх поточної вартості.

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

1) 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;

2) прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) (зазвичай за рік з 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, одержуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

3) обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;

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

Прогнозування валового доходу. Здійснюємо збір і аналіз інформації про оренду подібного нерухомого майна (див. розділ 1.2).

Прогнозування операційних витрат і чистого операційного доходу здійснюємо в табличній формі (табл.1.4).

Таблиця 1.4 – Визначення чистого операційного доходу

Ч. ч.	Розрахункові показники	Значення	
		пояснення	величина
1	Прийнята місячна орендна ставка, \$/м ²		
2	Площа об'єкта оцінки, м ²		
3	Річний валовий дохід (РВД), \$		
4	Втрати від неповного завантаження площ, \$	5 % від РВД	
5	Втрати при зборі платежів, \$	5 % від РВД	
6	Ефективний дохід (ЕД), \$		
7	Операційні витрати (ОВ) (на поточний дрібний ремонт), \$	5 % від ЕД	
8	Чистий операційний дохід (ЧОД) до вирахування податку на прибуток, \$	ЕД-ОВ	

Ставка капіталізації – коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з 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.

Якщо потік доходів не обмежений у часі і коли очікується, що сума капіталу, виплаченого за власність, залишиться незмінною і буде повернута під

час перепродажу, необхідність в нормі повернення відпадає. Тоді ставка доходу на інвестиції дорівнює ставці капіталізації.

Для розрахунку *ставки доходу на інвестований капітал* можна використовувати два методи:

1) *метод кумулятивної побудови*. Цей метод передбачає побудову відсоткової ставки з використанням безризикової ставки як базової, до якої додаються компенсація за ризик (пов'язаний з особливостями оцінюваного виду нерухомості), компенсація за низьку ліквідність і компенсація за інвестиційний менеджмент.

Розрахунок ставки капіталізації (C_k) можна звести в таблицю 1.5.

Таблиця 1.5 – Розрахунок ставки капіталізації методом кумулятивної побудови

Розрахункові показники	Інтервал, %	Значення, %
1 Номінальна безризикова ставка, R_n		
2 Очікувана інфляція, $J_{інф.}$		
3 Реальна безризикова ставка $R_p = (R_n - J_{інф.}) / (1 + J_{інф.})$		
4 Компенсація ризику вкладення в об'єкт оцінки		
5 Компенсація ризику розташування об'єкта		
6 Премія за низьку ліквідність активу		
7 Премія за інвестиційний менеджмент		
	Усього	

2) *метод ринкової вижимки (метод ринкових мультиплікаторів)* є найточнішим, оскільки ґрунтується на поточних ринкових даних щодо ставок орендної плати (чистого операційного доходу) і цін продажів аналогічних об'єктів (див. аналітичні таблиці розділу 1.2). Ставка капіталізації визначається за формулою:

$$C_k = \left(\frac{ЧОД_1}{V_1} + \frac{ЧОД_2}{V_2} + \dots + \frac{ЧОД_n}{V_n} \right) / n, \quad (1.14)$$

де $ЧОД_{1,2,\dots,n}$ – чистий операційний дохід подібного нерухомого майна, грн;

$V_{1,2,\dots,n}$ – ціни продажу подібного нерухомого майна, грн;

n – кількість об'єктів, прийнятих для розрахунку.

Вартість об'єкта дохідним підходом визначається за формулою:

$$V_d = ЧОД / C_k, \quad (1.15)$$

де $ЧОД$ – чистий операційний дохід;

C_k – ставка капіталізації.

1.9 Практичне заняття 9

Розрахунок ринкової вартості об'єкта нерухомості порівняльним підходом

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропозиції.

Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яке полягає в тому, що за придбання майна не сплачується сума більша за мінімальну ціну майна такої ж корисності, яке продається на ринку.

Принцип попиту і пропозиції відображає співвідношення пропозиції і попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, які можуть призвести до змін у співвідношенні пропозиції і попиту на подібне майно. Порівняльний підхід передбачає такий **порядок оціночних процедур**:

- 1) збір і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;
- 2) вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;
- 3) зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропозиції об'єктів порівняння;
- 4) визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;
- 5) узгодження отриманих результатів розрахунку.

Зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площі чи обсягу і т. п. Коригування проводяться за такими основними **елементами порівняння**:

- **час** – характеризує зміну вартості об'єктів нерухомості протягом часу (враховує ринкові тенденції, рівень інфляції та ін. фактори попиту);
- **місце розташування** – враховує місце розташування об'єкта в плані міста, престижність району, доступність комунальних і транспортних послуг та ін. (корекція на місце розташування приймається в розмірі 0–50 % відповідно до умовної шкали, що розбиває населений пункт на центр, зону, наближену до центру, середину і периферійну зони);
- **поверховість** – враховує поверх розташування об'єкта в будівлі (корекція на поверховість приймається в розмірі від 0 % до 30 %, заснована на узагальнених ринкових даних і визначається відповідно до умовної шкали);
- **технічний стан** – враховує якість об'єкта, його вік, ступінь модернізації, фізичний знос будівлі (приміщення), (з огляду на тенденції, які склалися на ринку щодо проведення ремонтних робіт, корекція проводиться в розмірі від 0 % до 80 % відповідно до умовної шкали);

– *умови продажу* (знижка на торг) – зазвичай в пропозиціях продажу об'єктів нерухомості виставляється максимально бажана ціна. Під час укладення реальних угод на продаж об'єкта нерухомості на відкритому ринку ціна зазвичай знижується залежно від умов торгу (корекція приймається в розмірі 5–15 %).

Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропозиції) зазначеного майна або шляхом їхнього комбінування.

Зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюємо за таким показником як ціна одиниці площі об'єктів. Тоді скоригована вартість 1 м² об'єкта оцінки (**Вос**) буде дорівнювати:

$$\mathbf{Вос} = \mathbf{Во} \times \mathbf{Пк}, \quad (1.16)$$

де **Во** – вартість одиниці об'єкта порівняння;

Пк – поправочний коефіцієнт в натуральному вираженні.

При внесенні поправок важливо пам'ятати, що поправки здійснюються від порівнюваних об'єктів до оцінюваного, тобто необхідно визначити, за яку ціну був би проданий порівнюваний об'єкт, якби він мав ті ж характеристики, що й оцінюваний.

Інформація про подібні об'єкти (у кількості 5–7) подається у вигляді таблиці 1.6. Об'єкти порівняння формуються для всіх типів квартир.

Таблиця 1.6 – Інформація про подібні об'єкти нерухомості

Ч. ч.	Джерело інформації	Загальна вартість, доларів	Поверх / поверховість	Площа загальна, м ²	Район, орієнтир, інфраструктура	Технічний стан	Вартість 1 м ² , доларів
1							
2							
3							
4							
5							

Визначення скоригованої питомої вартості проводиться в табличній формі (табл. 1.7). Такі розрахунки проводяться для всіх типів квартир.

Таблиця 1.7 – Результати розрахунків скоригованої питомої вартості

Ч. ч.	Найменування показників	Об'єкти порівняння				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
1	Вулиця район					
2	Поверх / поверховість					
3	Загальна площа квартири, м ²					
4	Технічний стан					
5	Загальна вартість, \$ США					
6	Вартість 1 м ² , \$ США					
7	Поправка на час, %					
8	Поправка на загальне розташування, %					
9	Поправка на локальне розташування, %					
10	Поправка на поверх, %					
11	Поправка на загальну площу, %					
12	Поправка на технічний стан, %					
13	Поправка на торг, %					
14	Поправочний коефіцієнт					
15	Скоригована вартість 1 м ² , \$					

Результати скоригованої питомої вартості зводимо у таблицю 1.8. Такі розрахунки проводяться для всіх типів квартир.

Таблиця 1.8 – Результати скоригованої питомої вартості

Скоригована вартість за 1 м ² , долар США			
мінімальне значення	медіана	максимальне значення	середньозважене значення

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється згідно з рекомендаціями п. 20 «Національного стандарту оцінки № 2 «Оцінка нерухомого майна»: по величинам вартостей об'єктів порівняння, які найбільш часто зустрічаються; на підставі визначення середньозваженої вартості; за вартістю об'єкта порівняння, який зазнав незначних коригувань; на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірна; із застосуванням

інших оціночних процедур.

Таким чином, для подальших розрахунків можна прийняти середньозважене значення питомої вартості.

Для визначення результату оцінки всього об'єкта складаємо таблицю 1.9.

Таблиця 1.9 – Результати розрахунку вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом

Показники	1 кім.	2 кім.	3 кім.	
Середньозважена вартість за 1 м ² , \$				Загальна вартість об'єкта
Площа квартири, м ²				
Вартість квартири, \$				
Кількість квартир у будинку				
Загальна вартість квартир у будинку, \$				
Курс долара до гривні (дані НБУ) на дату оцінки				
Вартість об'єкта оцінки, грн				

1.10 Практичне заняття 10 Узгодження результатів оцінки

Отримані результати ринкової вартості по всіх трьох підходах заносимо в таблицю 1.10.

Таблиця 1.10 – Результати визначення ринкової вартості об'єкта

Підхід	Витратний	Дохідний	Порівняльний
Результат, грн			
Переваги			
Недоліки			

Далі визначаємо й аналізуємо переваги та недоліки ринкових підходів. Узгодження результатів, отриманих із застосуванням витратного, дохідного та порівняльного підходів, здійснюється з урахуванням мети і принципів оцінки, які є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки.

Робимо остаточний висновок про ринкову вартість об'єкта оцінки.

2 САМОСТІЙНА РОБОТА

Самостійна робота складається з роботи над підручниками, навчальними посібниками, монографіями та конспектами лекцій по темах курсу, передбачених робочою програмою та супроводжується консультаціями викладача по теоретичним і практичним питанням.

Модульні завдання до ЗМ 1.

1. Охарактеризуйте основні дефініції курсу.
2. Правова регламентація оціночної діяльності.
3. Нормативна база у сфері оціночної діяльності в Україні.
4. Державне регулювання оціночної діяльності.
5. Методичне забезпечення оцінки нерухомості.
6. Державне та громадське регулювання оціночної діяльності.
7. Бази оцінки нерухомості.
8. Характеристики ринкової вартості.
9. Характеристики вартості відтворення.
10. Характеристики вартості заміщення.
11. Характеристики залишкової вартості.
12. Характеристики вартості у використанні.
13. Характеристики інвестиційної вартості.
14. Характеристики спеціальної вартості.
15. Характеристики ліквідаційної вартості.
16. Характеристики вартості ліквідації.
17. Характеристики оціночної вартості.
18. Принципи оцінки нерухомості.
19. Принципи, що базуються на уявленні власника (користувача).
20. Принципи, пов'язані з експлуатацією об'єкта.
21. Принципи, пов'язані з ринковим середовищем.
22. Сутність принципу найкращого і найбільш ефективного використання.
23. Методичні підходи до оцінки нерухомості.
24. Концепція вартості грошей у часі.
25. Особливості оцінки земельних ділянок.
26. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок.
27. Експертна оцінка земельних ділянок.

Модульні завдання до ЗМ 2.

1. Характеристика та класифікація об'єктів нерухомості.
2. Сутність ринку нерухомості.
3. Суб'єкти ринку нерухомості.
4. Сегментація ринку нерухомості.

5. Цілі аналізу ринку нерухомості.
6. Чинники попиту та пропозиції на ринку нерухомості.
7. Визначення ємності ринку міської нерухомості.
8. Аналіз ризиків інвестицій у нерухомість.
9. Функції ринку нерухомості.
10. Фактори, які впливають на ринок нерухомості.
11. Учасники ринку нерухомості.
12. Види послуг на ринку нерухомості.
13. Класифікація ринків нерухомості.
14. Мета аналізу ринку нерухомості.
15. Фактори попиту та пропозиції на ринку нерухомості.
16. Фактори, що впливають на попит і пропозицію нерухомості.
17. Аналіз ємності ринку нерухомості.
18. Аналіз індексу дохідності нерухомості.
19. Структура основних характеристик об'єктів нерухомості.
20. Основні ознаки нерухомості.
21. Загальна класифікація об'єктів нерухомості.
22. Класифікація нерухомості за характером використання.
23. Загальна класифікація земель за призначенням.
24. Характеристика ринків досконалої і недосконалої конкуренції.
25. Особливості ринку нерухомості.

Модульні завдання до ЗМ 3.

1. Загальна характеристика витратного підходу.
2. Система ціноутворення в будівництві.
3. Методи розрахунку відновної вартості.
4. Визначення зносу будівель і споруд.
5. Загальна характеристика дохідного підходу.
6. Ставка капіталізації під час оцінювання нерухомості.
7. Метод прямої капіталізації доходу.
8. Метод дисконтування грошових потоків.
9. Особливості застосування порівняльного підходу.
10. Основні елементи порівняння в порівняльному підході.
11. Класифікація і суть поправок у порівняльному підході.
12. Послідовність оціночних процедур витратного підходу.
13. Методи розрахунку прямих витрат під час будівництва.
14. Непрямі витрати при будівництві об'єкта.
15. Фізичний знос об'єкта.
16. Функціональний знос об'єкта.
17. Економічний знос об'єкта.

18. Сфери застосування методу прямої і непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків).
19. Послідовність оціночних процедур методу прямої капіталізації доходу.
20. Розрахунок дійсного валового і чистого операційного доходів у дохідному підході.
21. Визначення коефіцієнта недовикористання (завантаження) нерухомості.
22. Коефіцієнт (ставка) капіталізації.
23. Розрахунок ставки доходу на інвестований капітал методом кумулятивної побудови.
24. Сутність методу зв'язаних інвестицій (або техніки інвестиційної групи) під час розрахунку коефіцієнта капіталізації.
25. Сутність методу ринкової вижимки (методу ринкових мультиплікаторів) під час розрахунку коефіцієнта капіталізації.
26. Послідовність оціночних процедур методу непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків).
27. Порядок оціночних процедур порівняльного підходу. Переваги і недоліки порівняльного підходу.
28. Правила внесення поправок у порівняльному підході.

3 РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНА РОБОТА

Програмою дисципліни передбачено виконання студентами індивідуального завдання – розрахунково-графічної роботи (РГР) на тему «Визначення ринкової вартості об'єкта міської нерухомості».

Мета виконання розрахунково-графічної роботи – закріпити й поглибити знання, одержані під час вивчення дисципліни «Оцінка міської нерухомості».

Під час виконання роботи студентами відбувається відпрацювання теоретичних положень методології оцінки нерухомості, а також здобуття практичних навичок розрахунку ринкової вартості об'єкта. У процесі оцінки обґрунтовується величина ринкової вартості об'єкта міської нерухомості за трьома методичними підходами: витратним, дохідним та порівняльним, а також відпрацьовуються процедура та порядок оцінки нерухомого майна.

Розрахунково-графічна робота складається з пояснювальної записки з додатком графічних матеріалів: ситуаційного плану місця розташування об'єкта оцінки, фотодокументів, поверхових планів об'єкта оцінки, розрізу будівлі, експлікації приміщень, планів окремих приміщень.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Кобзан С. М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки [Електрон. ресурс] : монографія / С. М. Кобзан. – Електрон. текст. дані. – Київ : Юрінком Інтер, 2019. – 212. – Режим доступу : <https://jurkniga.ua/ru/formuvannya-rinku-nerukhomosti-praktichni-aspekti-ta-osoblivosti-otsinki/#features>, вільний (дата звернення: 06.04.2024). – Назва з екрана.

2. Мамонов К. А. Територіальний розвиток використання земель регіону: напрями та особливості оцінки [Електрон. ресурс] : монографія / К. А. Мамонов ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Електрон. текст. дані. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. – 403 с. – Режим доступу : https://eprints.kname.edu.ua/57454/1/2019_%D0%9F%D0%95%D0%A7_19%D0%9C%D0%9D_%D0%A2%D0%B5%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%BE%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%BA.pdf, вільний (дата звернення: 06.04.2024). – Назва з екрана.

3. Науково-методичні засади оцінки бізнесу в умовах Євроінтеграції [Електрон. ресурс] : монографія / [В. В. Немченко, О. П. Антонюк, П. О. Антонюк та ін.] ; за заг. ред. В. В. Немченка ; Одес. нац. акад. харч. технологій. – Електрон. текст. дані. – Харків : Вид-во Іванченка І. С., 2019. – 214 с. – Режим доступу : <https://card-file.ontu.edu.ua/items/7abe9cbd-f20e-4491-9431-a6fb94383188>, вільний (дата звернення: 06.04.2024). – Назва з екрана.

4. Павлов К. В. Формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України [Електрон. ресурс] : монографія / К. В. Павлов, О. М. Павлова ; Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки. – Електрон. текст. дані. – Луцьк : Терен, 2019. – 542 с. – Режим доступу : <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/15852>, вільний (дата звернення: 06.04.2024). – Назва з екрана.

5. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості [Електрон. ресурс] : навч. посіб. / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. – Електрон. текст. дані. – Київ : Центр учбової літератури, 2009. – 434 с. – Режим доступу : <https://pravobadunblog.files.wordpress.com/2016/02/d0b2-d196-d0bfd0b0d0b7d0b8d0bdd0b8d187-d0bb-d0b0-d181d0b2d0b8d181d182d183d0bd-d0bed186d196d0bdd0bad0b0-d0bed0b1d194d0bad182d196d0b2.pdf>, вільний (дата звернення: 03.04.2024). – Назва з екрана.

6. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 (зі змінами і доповненнями). – Електрон. текст. дані. – Режим доступу :

<https://ips.ligazakon.net/document/kp031440?an=1737>, вільний (дата звернення: 19.04.2024). – Назва з екрана.

7. Про затвердження Національного стандарту N 2 «Оцінка нерухомого майна». Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. N 1442 (зі змінами і доповненнями) [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://ips.ligazakon.net/document/kp041442?an=142>, вільний (дата звернення: 19.04.2024). – Назва з екрана.

8. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 № 2658-III (зі змінами і доповненнями) [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : https://ips.ligazakon.net/document/view/t012658?an=2&ed=2022_08_15., вільний (дата звернення: 19.04.2024). – Назва з екрана.

9. Стандарт ЖКГ України. Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків СОУ ЖКГ 75.11–35077234.0015:2009. Затверджено наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 № 12. [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Київ: ЖГГ України, 2009. – 46 с. – Режим доступу : <https://www.tender-icg.com/wp-content/uploads/2018/03/%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%B%D0%B0-%D1%84%D1%96%D0%B7%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D0%B7%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%83-%D0%A1%D0%9E%D0%A3.pdf>, вільний (дата звернення: 03.04.2024). – Назва з екрана.

10. Сучасний менеджмент і маркетинг нерухомості [Електрон. ресурс] : навч. посіб. / [І. О. Новаковська, Н. Ф. Іщенко, Л. Р. Скрипник, І. В. Славін]. – Електрон. текст. дані. – Київ : НАУ, 2021. – 248 с. – Режим доступу : <https://dspace.nau.edu.ua/bitstream/NAU/57786/1/%D0%A1%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%B9%20%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B6%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82.pdf>, вільний (дата звернення: 03.04.2024). – Назва з екрана.

ДОДАТОК А

Вихідні дані

Таблиця А.1 – Вихідні дані за місцем розташування об'єктів оцінки в межах м. Харкова та року введення їх в експлуатацію

Номер варіанта	Місце розташування	Рік введення в експлуатацію
1	просп. Перемоги, 66	1995
2	просп. Л. Свободи, 40	1991
3	вул. 23 серпня, 59	1975
4	просп. Науки, 41/43	1968
5	вул. Бакуліна, 3	1965
6	вул. Черноглазівська, 11а	1958
7	Харківська набережна, 16	1958
8	вул. Дмитра Коцюбайла, 2	1980
9	вул. Молочна, 7	1978
10	просп. Героїв Харкова, 96	1953
11	просп. Гагаріна, 66	1973
12	Гімназійна набережна, 18	1978
13	вул. Гвардійців Широнінців, 54а	1994
14	вул. Героїв праці, 19	1982
15	вул. Героїв праці, 12	1986
16	вул. Академіка Павлова, 140А	1975
17	вул. Валентинівська, 13	1991
18	просп. Героїв Харкова, 124/3	1953
19	вул. Волонтерська, 60а	1988
20	вул. Холодногірська, 6	1984
21	вул. Полтавський Шлях, 188	1994
22	просп. Тракторобудівників, 63	1978
23	просп. Гагаріна, 179	1967
24	вул. Грозненська, 36	1980
25	вул. Зернова, 55	1973
26	вул. Олімпійська, 33	1983
27	вул. Харківських дивізій, 5	1967
28	вул. Ньютона, 133	1971
29	просп. Байрона, 183	1969
30	просп. Людвіга Свободи, 40	1989

ДОДАТОК Б

Питома вага елементів будівлі

Таблиця Б.1 – Питома вага елементів і пристроїв 5-поверхових житлових будинків

Елементи будівлі	Стіни		
	цегляні	великі блоки	великопанельні
Фундаменти	4	4	4
Стіни	19	19	18
Перегородки	6	6	6
Перекриття	10	10	10
Дахи	5	5	6
Підлоги	11	10	12
Сходи	5	6	6
Вікна та двері	12	12	12
Внутрішнє оздоблення	10	10	8
Сантехнічні пристрої	6,3	6,3	6,4
Електротехнічні пристрої	2,2	2,2	2,2
Інші	9,5	9,5	9,4
Усього	100	100	100

Таблиця Б.2 – Питома вага елементів і пристроїв 9-поверхових житлових будинків

Елементи будівлі	Стіни		
	цегляні	великі блоки	великопанельні
Фундаменти	4	4	4
Стіни	22	21	21
Перегородки	5	5	5
Перекриття	11	11	12
Дахи	5	5	5
Підлоги	10	10	10
Сходи	6	6	6
Вікна та двері	9	10	10
Внутрішнє оздоблення	11	9	8
Сантехнічні пристрої	7,8	7,9	7,8
Електротехнічні пристрої	6,9	7	6,9
Інші	2,3	4,1	4,3
Усього	100	100	100

Таблиця Б.3 – Питома вага елементів і пристроїв 10–12-поверхових житлових будинків

Елементи будівлі	Стіни		
	цегляні	великі блоки	великопанельні
Фундаменти	3	3	3
Стіни	25	21	20
Перегородки	5	6	6
Перекриття	11	12	12
Дахи	5	6	5
Підлоги	9	10	10
Сходи	5	6	6
Вікна та двері	9	10	10
Внутрішнє оздоблення	12,5	9	10
Сантехнічні пристрої	7,2	8,2	8,2
Електротехнічні пристрої	7,3	8,1	8,3
Інші	1	0,7	1,5
Усього	100	100	100

Таблиця Б.4 – Питома вага елементів і пристроїв 13–16-поверхових житлових будинків

Елементи будівлі	Стіни	
	великі блоки	великопанельні
Фундаменти	3	3
Стіни	21	21
Перегородки	6	6
Перекриття	12	12
Дахи	5	5
Підлоги	10	10
Сходи	6	6
Вікна та двері	10	10
Внутрішнє оздоблення	9	9
Сантехнічні пристрої	8,4	8,4
Електротехнічні пристрої	8,7	8,7
Інші	0,9	0,9
Усього	100	100

ДОДАТОК В

Дані до розрахунку сукупного зносу

Таблиця В.1 – Класифікація житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання (згідно з Наказом Держбуду України від 30.09.1998 № 215)

Характеристики	Класи житлових будинків					
	1	2	3	4	5	6
Терміни і строки експлуатації	термін експлуатації, років					
	150	125	100	100	70	30–50
	строк експлуатації не перевищує чи перевищує 50 %					
	не перевищує або після капремонту	не перевищує	не перевищує	Перевищує	не регламентується	
Висота приміщень	висота приміщень від підлоги до стелі					
	3,0 м і вище	2,7–3,0 м	2,5–2,7 м	2,5 м	2,5 м	не регламентується
Стіни	кам'яні чи цегляні товщиною 2,5–3,5 цеглини, каркас металевий чи залізобетонний	цегляні товщиною 1,5–2,5 цеглини	великопанельні, великоблокові, цегляні, з дрібних природних чи штучних каменів, тощо		з монолітного шлакобетону, шлакоблоків, черепашнику, інших дрібноштучних виробів	полегшеної конструкції, збірно-щитові, каркасно-засипні, глинобитні, дерев'яні та інші
Перекриття	залізобетонне	залізобетонне	Залізобетонне збірне чи монолітне	Залізобетонне, збірне або дерев'яне	Залізобетонне збірне або дерев'яне	не обумовлено
Інженерне обладнання	повний склад	повний склад	неповний склад	з неповним складом чи відсутнє		

Примітка 1. Класифікація поширюється на квартирні і садибні житлові будинки, включаючи квартирні будинки для людей похилого віку і сімей з інвалідами та гуртожитки, в основу яких покладено капітальність основних конструкцій, термін експлуатації будинків та фактичний строк експлуатації, висота приміщень та ступінь забезпечення інженерним обладнанням.

Примітка 2. За основу класифікації житлових будинків за капітальністю та терміном їхньої експлуатації прийнято визначення, наведені в додатку 2 Положення про систему технічного обслуговування, ремонту та реконструкції жилих будівель в містах і селищах України, затвердженого наказом Держжитлокомунгоспу України від 31.12.1991 р. № 135.

Примітка 3. Житлові будинки, строк експлуатації яких перевищує 50 % і не проведено їхній капітальний ремонт, понижуються на один клас.

Примітка 4. Житлові будинки, які за основними показниками відносяться до 1 та 2 класу і мають дерев'яні перекриття, понижуються на один клас.

Примітка 5. Житлові будинки, у яких наявне інженерне обладнання є не в повному складі, понижуються на один клас.

ДОДАТОК Г

Дані до розрахунку права користування земельною ділянкою

Таблиця Г.1 – Коефіцієнти, що характеризують функціональне використання земельної ділянки (K_{ϕ})

Категорії земель за функцією використання	Склад категорії	Величина коефіцієнта
1	2	3
Землі житлової забудови	Землі індивідуального житлового будівництва і господарських будівель. Землі малоповерхової і багатоповерхової несадибної забудови. Землі сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і спорудами	1,00
Землі промисловості	Землі легкої промисловості. Землі важкої промисловості. Землі будівництва	1,20
Землі досліджень і розробок	Землі досліджень і розробок	1,2
Землі гірничої промисловості і гірничих розробок	Землі торфорозробок. Землі видобутку енергетичних матеріалів. Землі видобутку неенергетичних матеріалів	0,1 1,00 1,00
Землі комерційного використання	Землі техобслуговування. Землі оптової торгівлі та складського господарства. Землі роздрібної торгівлі та комерційних послуг. Землі ринкової інфраструктури. Землі іншої комерційної діяльності	2,50
Землі громадського призначення	Землі державного управління та місцевого самоврядування. Землі оборони. Землі освіти. Землі охорони здоров'я та соціальних послуг. Землі громадських та регіональних організацій. Землі культури. Землі екстериторіальних організацій і органів	0,70
Землі транспорту, зв'язку	Землі шляхів. Землі автомобільного транспорту. Землі залізничного транспорту. Землі трамвайного і тролейбусного транспорту. Землі метрополітену. Землі трубопровідного транспорту. Землі водного транспорту. Землі повітряного транспорту. Землі зв'язку і підземних комунікацій. Інші землі транспорту і зв'язку	1,00
Землі технічної інфраструктури	Землі санітарного очищення та благоустрою. Землі водопостачання та каналізації. Землі енергозабезпечення. Землі іншого інженерного забезпечення	0,65

Продовження таблиці Г.1

1	2	3
Інші землі	Землі зелених насаджень загального користування. Землі зелених насаджень спеціального призначення. Землі кладовищ. Землі відпочинку і спорту. Землі, зайняті поточним будівництвом. Землі, відведені під майбутнє будівництво. Інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту	0,50 0,1
Землі змішаного використання		з розрахунку

Таблиця Г.2 – Локальні коефіцієнти на місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони ($K_{M3} = 0,5 - 1,5$)

Назва рентоутворювальних факторів	Назва локальних коефіцієнтів	Величина коефіцієнтів
1	2	3
Функціонально-планувальні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки: – у зоні пішохідної доступності до громадських центрів – у зоні магістралей підвищеного містоутворювального значення; – у зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту; – у зоні пішохідної доступності до національних зоологічних і дендрологічних парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів; – у приреєвковій зоні (ділянка прилягає до гілки відведення залізниці, має під'їзний залізничний шлях)	1,04–1,20 1,05–1,20 1,04–1,15 1,04–1,15 1,04–1,10
Інженерно-інфраструктурні чинники	Земельна ділянка, що прилягає до вулиці: – без твердого покриття; – без централізованого водопостачання; – без каналізації; – без тепломережі; – без централізованого газопостачання	0,90–0,95 0,90–0,95 0,90–0,95 0,90–0,95 0,90–0,95
Інженерно-геологічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки: – у межах території, що має схил поверхні понад 20 %; – на ґрунтах з несучою здатністю менше 1,0 кг/см ² за потужності понад 2 метрів; – у зоні залягання ґрунтових вод менше 3 метрів; – у зоні затоплення паводком понад 4 % забезпеченості (шар затоплення понад два метри) ; – у зоні значною заболоченістю з ґрунтовим живленням, що важко висушується; – у зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, ярова ерозія – яри понад 10 м) ; – на намивних (насипних) територіях	0,85–0,90 0,85–0,95 0,90–0,95 0,90–0,95 0,90–0,95 0,85–0,90 1,02–1,07

Продовження таблиці Г.2

1	2	3
Історико-культурні чинники	Місцезнаходження земельної ділянки: – у межах заповідної території; – у зоні регулювання забудови; – у зоні історичного ландшафту, що охороняється; – у зоні охорони поодиноких пам'яток	1,08–1,20 1,07–1,11 1,06–1,12 1,06–1,12
Природно-ландшафтні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки: – у межах території природоохоронного призначення (національних, зоологічних і дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи); – у межах території оздоровчого призначення (курортів і округів санітарної охорони); – у межах території рекреаційного призначення (земель туризму та відпочинку, парків та зелених зон)	1,07–1,11 1,06–1,10 1,05–1,09
Санітарно-гігієнічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки: – у санітарно-захисній зоні; – у водоохоронній зоні; – у зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря; – у зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля; – у зоні перевищення допустимого рівня шуму (від залізниці та аеродрому); – в ареалі забруднення ґрунтів (важкі метали)	0,8–0,96 1,02–1,05 0,8–0,95 0,90–0,95 0,90–0,97 0,90–0,95

Електронне навчальне видання

Методичні рекомендації
до проведення практичних занять, організації самостійної роботи
та виконання розрахунково-графічної роботи
з навчальної дисципліни

«ОЦІНКА МІСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ»

*(для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти
зі спеціальності 192 – Будівництво та цивільна інженерія,
освітня програма «Міське будівництво та господарство»)*

Укладач **ГАЙКО** Юрій Іванович

Відповідальний за випуск *О. В. Завальний*
Редактор *О. В. Михаленко*
Комп'ютерне верстання *Ю. І. Гайко*

План 2024, поз. 20М

Підп. до друку 29.05.2024. Формат 60 × 84/16.
Ум. друк. арк. 2,1.

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.