

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Національний авіаційний університет

СУЧАСНИЙ МЕНЕДЖМЕНТ  
І МАРКЕТИНГ НЕРУХОМОСТІ

Навчальний посібник

Київ 2021

УДК 658.8:332.2(075.8)  
С 916

Автори:

І. О. Новаковська – д-р екон. наук, доц., чл.-кор. НААН;  
Н. Ф. Іщенко – д-р філософ. з екон.;  
Л. Р. Скрипник – д-р філософ. з екон.;  
І. В. Славін – канд. техн. наук

Рецензенти: В. О. Хрутьба – д-р техн. наук, проф. (Національний транспортний університет);

І. В. Кошкалда – д-р екон. наук, проф. (Харківський національний аграрний університет ім. В. В. Докучаєва);  
П. Ф. Жолкевський – канд. екон. наук, доц.

*Рекомендовано вченою радою Національного авіаційного університету (протокол № 4 від 21.04.2021 р.).*

С 916

**Сучасний менеджмент і маркетинг нерухомості** : навч. посібник / І. О. Новаковська, Н. Ф. Іщенко, Л. Р. Скрипник, І. В. Славін. – К. : НАУ, 2021. – 248 с.

ISBN 978-966-932-156-5

Навчальний посібник підготовлений відповідно до освітньо-професійних програм підготовки фахівців ОС «Магістр» за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій», ОПП «Землеустрій та кадастр» і «Геоінформаційні системи і технології» Національного авіаційного університету.

Висвітлено матеріал, присвячений викладенню методів менеджменту і маркетингу у сучасних умовах ринкової трансформації економіки України.

Для здобувачів вищої освіти ОС «Магістр» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» вищих навчальних закладів.

УДК 658.8:332.2(075.8)

ISBN 978-966-932-156-5

© Новаковська І. О., Іщенко Н. Ф.,  
Скрипник Л. Р., Славін І. В., 2021  
© НАУ, 2021

## **ВСТУП**

---

Мета навчальної дисципліни «Сучасний менеджмент і маркетинг нерухомості» полягає у формування у студентів необхідних теоретичних знань про сучасні методи менеджменту та маркетингу щодо нерухомості в Україні, а також засвоєння практичних навиків застосування цих методів для найкращого та найефективнішого використання об'єкта нерухомості на всіх етапах його життєвого циклу.

Згідно з навчальним планом вивчення даної дисципліни передбачає лекційні і практичні заняття, виконання двох домашніх завдань та самостійну роботу з рекомендованою літературою.

Відповідно до навчальної програми та робочої навчальної програми навчальний матеріал дисципліни структурований за модульним принципом і складається з трьох класичних навчальних модулів.

У результаті засвоєння матеріалу навчального модуля 1 «Ринок нерухомості» студент ознайомиться з визначенням, ознаками, класифікацією нерухомості, особливостями ринку нерухомості та його функціонуванням, структурою ринку нерухомості, сутністю операцій з нерухомістю особливостями ціноутворення на ринку нерухомості.

У результаті засвоєння матеріалу навчального модуля 2 «Оцінка та система менеджменту нерухомості» студент розбереться з основними принципами і підходами управління нерухомістю, принципами організації менеджменту на всіх етапах життєвого циклу об'єкта нерухомості, маркетинговими складовими в межах розробки і реалізації проектів нерухомості; сутністю та змістом девелоперської діяльності.

### **Модуль I**

#### **РИНОК НЕРУХОМОСТІ**

##### **Тема 1.1**

#### **ХАРАКТЕРИСТИКА НЕРУХОМОСТІ, ЯК ОБ'ЄКТА МЕНЕДЖМЕНТУ ТА МАРКЕТИНГУ**

## План

- 1.1.1. Сутність і визначення нерухомості.
- 1.1.2. Нерухомість як об'єкт оцінки.
- 1.1.3. Родові та власні ознаки нерухомості.
- 1.1.4. Класифікація нерухомості.
- 1.1.5. Правова сутність нерухомості.

### 1.1.1. Сутність і визначення нерухомості

Визначення належності об'єкту до нерухомого або рухомого майна має велике значення у відносинах, пов'язаних з виникненням, переходом та припиненням права власності на ці об'єкти. Так, в залежності від того чи є об'єкт нерухомим майном, особа обирає для себе ту поведінку, яка законодавством встановлена для об'єктів нерухомості (наприклад, при укладенні договору купівлі-продажу нерухомого майна).

Відповідно ст. 181 Цивільного Кодексу України «**нерухоме майно (нерухомість)** – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення». Отже, головною особливістю нерухомості є її нерозривний зв'язок із земельною ділянкою. Поза зв'язком із земельними ділянками нерухомі об'єкти (наприклад, дерева, вирощені у спеціальних розсадниках чи будинки, призначені під знос) втрачають звичайне призначення.

Таким чином, з теоретичної точки зору під **об'єктом нерухомості** мається на увазі земельна ділянка з усім нерухомим майном, яке є над нею і під нею. Тобто об'єкт нерухомості можна визначати як конус, що бере початок у центрі землі і закінчується в безповітряному просторі. Таке тлумачення на теоретичному рівні можна розглядати як всеохоплююче визначення об'єкта нерухомості. Між іншим, у кожній країні існують свої правові особливості цього поняття.



**Об'єкт нерухомості** – це земельна ділянка з усім нерухомим майном, яке є над нею і під нею

Так, наприклад, німецький цивільний кодекс до нерухомості відносить земельні ділянки, їх складові частини; річі, міцно пов'язані з ґрунтом; споруди; продукти землі поки вони зв'язані

з ґрунтом; насіння, якщо воно внесенне в землю; рослини й насадження. Аналогічні ознаки нерухомості містяться в Цивільних кодексах Італії, Японії, Швейцарії. Французьке право виходить із більш широкої концепції нерухомості. До нерухомості за її природою віднесені: земля та пов'язані з нею споруди, врожай, ліси тощо, а за її призначенням – машини, інструменти, сировина, що використовуються на підприємстві, сільськогосподарське знаряддя й худоба (хоча за своєю природою це майно є рухомим; якщо ж ці об'єкти виділяються зі складу господарства, то розглядаються вже як рухоме майно). Згідно із французьким законодавством підпадають під поняття «нерухомість», установлені на землю майнові права – сервітути, іпотека.

Основний акт цивільного законодавства використовує термінологію «нерухомі речі», «нерухоме майно», «нерухомість». Інші законодавчі акти містять іншу термінологію, яка також позначає нерухомі речі.

Отже, законодавчі акти використовують різну термінологію, що означає «нерухоме майно». За Цивільним кодексом до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Слід констатувати, що вказане визначення нерухомої речі за Цивільним кодексом є універсальним. Так, воно містить ознаки нерухомого майна, які повинні бути притаманні тому чи іншому об'єкту при визначенні його належності до нерухомого майна.

Аналіз визначень, що нормативно закріплені, а саме такі й мають практичне значення, дозволяє сформулювати єдиний загальний підхід до цього поняття: нерухомість – це все те, що не може без зазваної шкоди бути переміщеним відносно землі, а також сама земля (земельна ділянка).



***Нерухомість*** – це все те, що не може без зазваної шкоди бути переміщеним відносно землі, а також сама земля (земельна ділянка)

***Майном*** у сфері господарювання визнається сукупність речей та інших цінностей (включаючи нематеріальні активи), які мають вартісне визначення, виробляються та використовуються у діяльності суб'єктів господарських відносин та відображаються в

їх балансі або враховуються в інших передбачених законом формах обліку майна цих суб'єктів, до яких можуть виникати цивільні права та обов'язки, запроваджує їх поділ на нерухомі та рухомі. (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

МАЙНО		
в речовій формі		нематеріальні активи
нерухоме	рухоме (ділимим, неділимим)	нематеріальні активи безтілесне майно
земельні ділянки, об'єкти, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їхнього цільового призначення; природні ресурси-земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, що знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони; підприємство – різновид нерухомого майна, що використовується для здійснення підприємницької діяльності	рухомими є речі, які можна вільно переміщувати у просторі: устаткування, інвентар, сировина, продукція	права вимоги, борги, право на торговельну марку або інше позначення та інші права; об'єкти (винаходи та корисні моделі; сорти рослин та породи тварин; торговельні марки (знаки для товарів і послуг); найменування; географічне зазначення; комерційна таємниця; права користування землею, водою, надрами, іншими ресурсами навколишнього природного середовища тощо

**Сутність об'єкта** нерухомості проявляється у двох аспектах: як благо і як джерело доходу. В економічній теорії поняття «благо» означає будь-який об'єкт споживацького вибору, здатний дати певне задоволення споживачу.



**Нематеріальні блага** – явища та цінності, які здатні задовольняти потреби людини, невіддільні від особистості (носія), і не мають економічного змісту

Благами можуть виступати, як предмети так і дії (в цьому випадку об'єкти нерухомості та послуги, що надаються на ринку нерухомості), при цьому не має різниці між благами матеріального й нематеріального характеру.

Вони можуть класифікуватися на короточасні і довготривалі, приватні і суспільні тощо.

Нематеріальні блага є об'єктами цивільних прав, тобто на них спрямовані цивільні права та цивільні обов'язки суб'єктів.

У Цивільному кодексі України нематеріальні блага згруповані у три категорії:

- 1) особисті немайнові блага;
- 2) інформація;
- 3) результати інтелектуальної, творчої діяльності.

Характеристики, які визначають суть об'єктів нерухомості, можна розподілити на загальні та на ті, що належать до певного об'єкта (рис. 1.1).

Об'єкти нерухомості можуть розглядатися:

- прямі джерела доходу (об'єкт купівлі-продажу житло);
- непрямі джерела доходу (дохід від реалізації товарів об'єктів торгівлі – є непряме джерело доходу).

Наприклад, земля як благо містить у собі такі елементи: життєзабезпечення людей у сільській місцевості, екологічність, соціально-територіальний розвиток української нації як джерело доходу земля – це сільськогосподарське виробництво, самостійний складний об'єкт інвестування (в економічному зв'язку з побудованими на ній будинками, спорудами тощо частина національного багатства, база оподаткування об'єктів нерухомості, джерело природних ресурсів (єдиний з усіх об'єктів нерухомості).



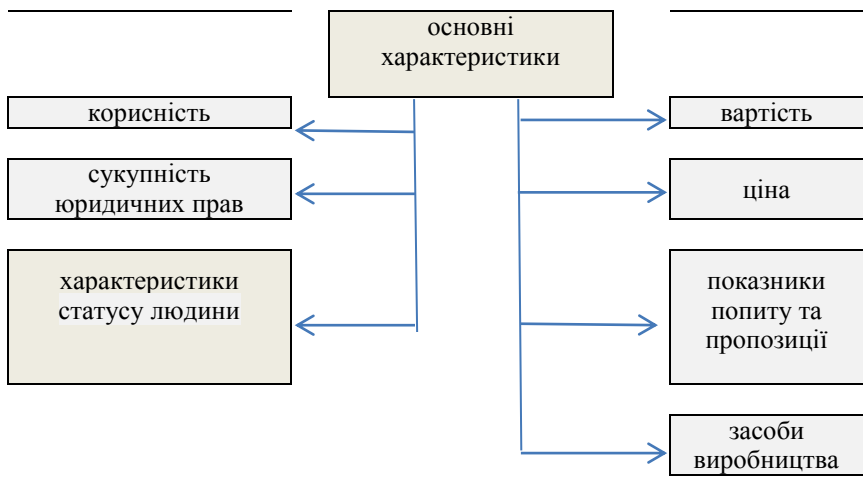


Рис. 1.1. Суттєві характеристики об'єктів нерухомості

### 1.1.2. *Нерухомість як об'єкт оцінки*

Відповідного ст. 3 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» об'єкти оцінки поділяються на:

- 1) земельні ділянки (їх частини), що не містять поліпшень;
- 2) земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення;
- 3) земельні поліпшення.

**Земельна ділянка** – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час оцінки, земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні або простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних покращень.

**Земельне поліпшення** – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості

До земельних покращень належать матеріальні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки, переміщення яких є не-



можливим без знецінення цих об'єктів та зміни їх призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт, що спричинили зміну рельєфу, умов освоєння земельної ділянки.

Земельні поліпшення можуть бути невід'ємними та надлишковими.

**Невід'ємне поліпшення нерухомого майна** – результати заходів, спрямованих на покращення фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень.

**Надлишкове поліпшення нерухомого майна** – результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких не призведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки та (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) та приростом ринкової вартості, що зумовлений такими витратами.

Земельними поліпшеннями є будівлі, споруди, передавальні пристрої та багаторічні насадження (рис. 1.2).

**До земельних поліпшень** належать:

1) матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення;

2) результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо.

**Будівлі** – це земельні поліпшення, я яких розташовані приміщення для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо. Як основні конструктивні елементи будинки мають стіни й дах.

У випадку, якщо будівлі примикають один до одного і мають спільну стіну, але кожен із них є самостійним конструктивним цілим, їх вважають окремими об'єктами.

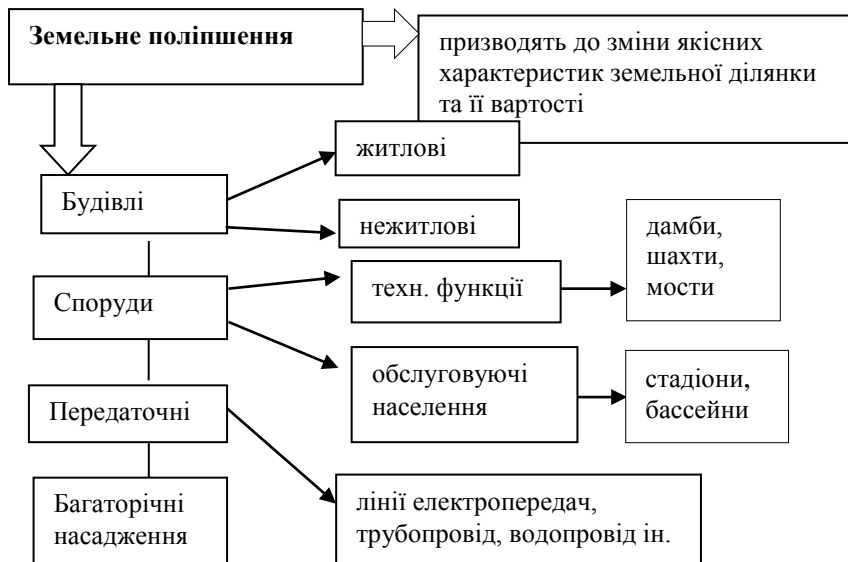


Рис. 1.2. Види земельних поліпшень

Зовнішні прибудови до будівлі, що мають самостійне господарське значення, окремо розташовані будівлі котельень, а також надвірні будівлі (склади, гаражі, огороження, сараї, забори, колодязі та ін.) є самостійними об'єктами. Вбудовані приміщення, призначення яких інше, ніж призначення будівлі (наприклад, у житловому будинку є вбудовані приміщення, що призначені під магазин, перукарню, відділення зв'язку, банку тощо), входять до складу цього будинку. До складу будинку входять внутрішні комунікації, необхідні для експлуатації будинку: система опалення з устаткуванням, включаючи котельню установку; внутрішня мережа водопроводу, газопроводу, каналізації з усіма пристроями; внутрішня мережа електроосвітлювальної електропроводки; внутрішні телефонні і сигналізаційні мережі; ліфти.

Окремо розглядаються житлові будинки та не житлові.

*До житлових будинків* відносять будинки, призначені для постійного проживання, різні приміщення, що використовуються для житла, а також історичні пам'ятки, ідентифіковані, в основному, як житлові будівлі.

*До складу нежитлових будинків* входять будівельно-архітектурні об'єкти, призначенням яких є створення умов для виробничого процесу (наприклад, цехи, адміністративні будівлі підприємства), соціально-культурного обслуговування (наприклад, бібліотеки), збереження матеріальних цінностей (склади).

**Приміщення** – частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу.

**Вбудовані приміщення** – приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі.

**Прибудовані приміщення** – приміщення, що прибудовані до основної будівлі та мають з нею хоча б одну спільну стіну.

**Вбудовано-прибудовані приміщення** – приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина – прибудованою.

**Споруди** – це інженерно-будівельні об'єкти, призначені для створення й виконання спеціальних технічних функцій (наприклад, дамби, шахти, тунелі, дороги, греблі, мости), або для обслуговування населення (стадіони, басейни).

**Передавальні пристрої** створені для виконання спеціальних функцій з передачі енергії, речовини, сигналу, інформації будь-якого походження та виду на відстань (наприклад, лінії електропередачі, трубопроводи, водопроводи, теплові та газові мережі, лінії зв'язку тощо).

**Багаторічні насадження** – види штучних багаторічних насаджень незалежно від віку: плодово-ягідні, захисні, декоративні, озеленувальні насадження всіх видів; штучні насадження ботанічних садів, науково-дослідних організацій.

### ***1.1.3. Родові та власні ознаки нерухомості***

Головні критерії, за якими речі визначаються як нерухомі:

1. *Сталий зв'язок із землею* – об'єкти нерухомості не можуть існувати окремо від земельної ділянки, на якій вони розташовані, переміщення у просторі таких об'єктів можливе, але при цьому вони знецінюються або змінюється їхнє цільове призначення. Приклади – лісова ділянка і «ліс на корні»; житловий будинок і будівельні матеріали житлового будинку, який підлягає знесенню.

2. *Встановлений особливий порядок виникнення і переходу прав власності на об'єкти нерухомості.* Так у ст. 182 Цивільного кодексу України встановлено обов'язкову державну реєстрацію виникнення, переходу, припинення та обмеження права власності та інших речових прав на нерухоме майно, порядок проведення якої та підстави відмови встановлюються законом.

Для віднесення того чи іншого об'єкта до категорії нерухомих достатньо лише одного з цих двох критеріїв.

Маючи земельну ділянку як складову частину, всі штучні будови (об'єкти нерухомості) володіють родовими ознаками, які дозволяють відрізнити їх від рухомих об'єктів (рис. 1.3). Це:

1. *Стаціонарність, нерухомість.* Ця ознака характеризується міцним фізичним зв'язком об'єкта нерухомості із землею поверхнею і неможливістю його переміщення у просторі без фізичного руйнування і нанесення шкоди, що робить об'єкт непридатним для подальшого використання.

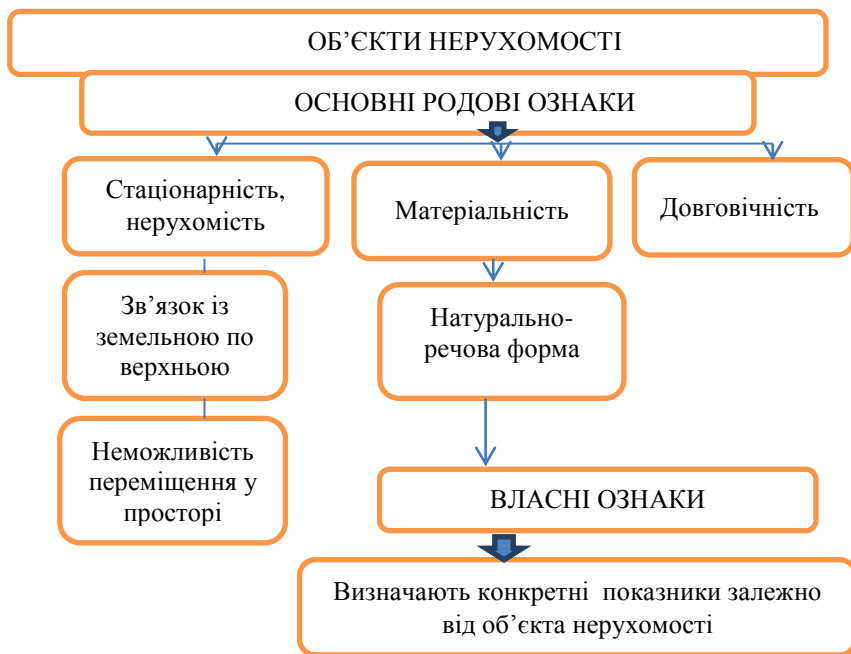


Рис. 1.3. Родові та власні ознаки нерухомості

2. *Матеріальність*. Нерухомість завжди функціонує у натурально-речовій та вартісній формі. Фізичні характеристики об'єкта нерухомості включають, наприклад, дані про його розміри, форму, поверхню і підґрунтовий шар, ландшафт тощо. Сукупність цих характеристик визначає корисність об'єкта, яка становить основу вартості нерухомості. Зазначимо, що нерухомість є одним із небагатьох товарів, вартість котрих майже завжди стабільна, але й має тенденцію до поступового зростання з плином часу.

3. *Довговічність*. Термін використання нерухомості практично вищий, ніж усіх інших товарів, крім окремих видів коштовного каміння і виробів із дорогоцінних металів.

Водночас нерухоме майно характеризується також іншими ознаками, одні з яких притаманні всім нерухомим речам, а інші – лише деяким видам нерухомості. Зокрема, усі об'єкти нерухомості завжди мають чітко визначене функціональне призначення; натуральну речову форму; певне місцеположення; відповідну вартість.

#### ***1.1.4. Класифікація нерухомості***

Визначення об'єктів нерухомості припускає виділення в їх структурі двох складових:

- 1) природні об'єкти нерухомості;
- 2) штучні об'єкти нерухомості.

***До природних об'єктів*** нерухомості відносять об'єкти природного походження чи об'єкти, що зроблені штучно, але є елементами довкілля. Це – земля, надра, відокремлені водні об'єкти, ліси та багаторічні насадження.

Відмінними рисами природних об'єктів нерухомості є

- 1) передусім їхні невідтворюваність,
- 2) особлива цінність, які зумовлюють особливий вплив цих об'єктів на суспільне життя, перевищення попиту над пропозицією в цивільному обігу,
- 3) спеціальний порядок їхньої участі в такому обігу.

***До штучних об'єктів*** нерухомості відносяться об'єкти, створені із застосуванням людської праці. До них належать: будівлі і споруди; цілісні майнові комплекси підприємств; об'єкти незавершеного будівництва.

Будівлею називається наземний архітектурно-будівельний об'єкт, призначенням якого є створення умов для проживання, праці, соціально-культурного обслуговування і зберігання матеріальних цінностей.

Функціональне призначення будівель і споруд описується ієрархічним багаторівневим класифікатором, на самому верхньому рівні якого визначенні два основних типа функціонального призначення: житлове і нежитлове.

Житловою нерухомістю є житловий будинок, квартира, садиба, кондомініум, кімната, дачний будинок

Житлова нерухомість виділяє кілька типологічних побудов:

*1. Залежно від переваг цільових груп споживачів житла та рівня їх платеспроможності:*

– житло високого ступеня комфортності (елітне) – проект, інфраструктура та місце розташування;

– житло підвищеної комфортності «середній клас» – різні райони розташування, крім місць масового будівництва дешевого панельного житла; гарний вид з вікон;

– розподіл на житлову та не житлову зону;

– мінімальна площа – 60 кв. м тощо;

– типове житло «економ клас» – розміщення в будь-якому районі, панельні та цегляно-панельні будинки;

– житло низьких споживацьких якостей (низький економ-клас) – непрестижні райони, розміщені на перших поверхах тощо.

*2. На підставі містобудівних орієнтирів:*

– будинки «старої фундації», збудовані в дореволюційний період;

– будинки, споруджені в період 1917– кінця 30-х рр.;

– «сталінські будинки», розташовані переважно у престижних, віддалених від промислових зон районах;

– будинки першого покоління «хрущовки 60-х рр.»;

– будинки другого покоління 70–80-х рр. більш високі норми і стандарти;

– сучасні житлові будинки, що відрізняються великою різноманітністю характеристик.

*3. Залежно від матеріалу зовнішніх стін:*

– будинки з цегляними стінами, панельні, монолітні, дерев'яні, та змішаного типу.

#### 4. Залежно від тривалості та характеру використання:

- первинне – місце постійного мешкання
- вторинне – заміське житло, що використовується протягом обмеженого періоду
- третинне – призначене для короткочасного мешкання (готелі, мотелі тощо)

Нежитлова нерухомість поділяється на:

- комерційну (офіси, ресторани, магазини, готелі, пункти побутового обслуговування тощо);
- виробничу (заводи, фабрики, будівлі і споруди виробничого призначення, мости, шляхи, греблі тощо);
- суспільну (громадських будівель і споруд різних типів існує понад 3000 – це лікувально-оздоровчі, навчально-виховні, культосвітні, адміністративні об'єкти, пам'ятники, вокзали, порти тощо).

Згідно з Господарським кодексом України (п. 3 ст. 6) нерухомістю визнається цілісний майновий комплекс підприємства, який може бути об'єктом купівлі-продажу та інших угод на умовах і в порядку, визначених законодавством. За Цивільним кодексом України підприємство як єдиний майновий комплекс використовується для здійснення підприємницької діяльності, до його складу входять усі види майна, призначені для його діяльності, у тому числі земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, права вимоги, борги, а також права на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором чи законом.

Специфічним видом нерухомості є об'єкти незавершеного будівництва. Ст. 331 Цивільного кодексу України встановлює, що право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). До завершення будівництва особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані у процесі цього будівництва (створення майна).

Об'єкти незавершеного будівництва можна розподілити на дві групи:

- на яких ведуться роботи;
- на яких з тих чи інших причин роботи припинені.

Розрізняють два види припинення робіт на об'єктах:

- консервація;
- повне припинення.

Специфічним різновидом об'єктів нерухомості є *кондомініум* – єдиний комплекс нерухомого майна, що включає земельну ділянку у встановлених межах і розташовані на ній житлові будівлі, інші об'єкти нерухомості, в яких окремі частини, призначені для проживання чи іншої мети (приміщення) знаходяться у власності громадян, юридичних осіб, суб'єктів, муніципальних утворень (домовласників) – приватній, державній, муніципальній та іншій формах власності, а решта частин (загальне майно) знаходиться в їх загальній пайовій власності.

Будь-який житловий багатоквартирний будинок є єдиною та цілісною конструкцією. Проте, з позицій використання її для проживання ця конструкція є неоднорідною. Організаційно-правова форма може бути різною. Найпоширенішими формами прояву її є «Житлові кооперативи», «Товариства власників житла».

### ***1.1.5. Правова сутність нерухомості***

Відповідно до Цивільного кодексу України право власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Право власності на нерухомість є найбільш повне право, яке особа має на об'єкти нерухомості, й передбачає право володіння, користування та розпорядження об'єктами нерухомості. Нерідко в літературі ці права іменують «тріадою права власності». Власник має право здійснювати по відношенню до належного йому майна будь-які дії, що не протирічать закону та іншим правовим актам і не порушують права та законні інтереси інших осіб.

Законодавство України визначає такі форми права власності: право власності Українського народу; право приватної власності; право державної власності; право комунальної власності.

Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, установлених Конституцією України.



Суб'єктами права приватної власності є фізичні та юридичні особи. Вони можуть бути власниками будь-якого майна, за винятком окремих видів майна, які відповідно до закону не можуть їм належати. Склад, кількість та вартість майна, яке може бути у власності фізичних та юридичних осіб не є обмеженими, окрім обмеження розміру земельної ділянки (до 100 га).

У державній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить державі Україна. Від імені та в інтересах держави Україна право власності здійснюють відповідні органи державної влади.

У комунальній власності є майно, у тому числі грошові кошти, які належать територіальній громаді. Управління майном, що є у комунальній власності, здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування.

Способами набуття нерухомості у власність є:

- створення нового нерухомого майна (будівництво житла,
- спорудження промислових об'єктів, закладення багаторічних насаджень тощо);
- набуття нерухомості на договірних засадах (купівля-продаж, міна, дарування тощо);
- набуття у власність за набувальною давністю.

Особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років набуває право власності на це майно, якщо інше не встановлене законом; набуття права власності на безгосподарську річ територіальною громадою. По закінченні одного року від дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона, за заявою органу, вповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду в комунальну власність; приватизація державного та комунального майна; виявлення скарбу, що є пам'яткою історії та культури.

Право власності на скарб набуває держава. Особа, яка виявила такий скарб, має право на одержання від держави винагороди в розмірі до 20 % його вартості на момент виявлення, якщо вона негайно повідомила міліції чи органам місцевого самоврядування про нього та передала скарб відповідному

державному органу чи установі. Право власності припиняється, якщо власник: відказався від права власності (продаж, дарування тощо); втратив право власності на майно через знищення та загибель майна.

Примусове припинення прав власності відбувається в разі: звернення стягнення на майно по обов'язкам власника (за рішенням суду); відчуження майна, яке за законом не належить даній особі; відчуження майна у зв'язку з відчуженням земельної ділянки; реквізиції; конфіскації; розподілу майна, що знаходиться у дольовій власності.

### **Контрольні запитання та завдання**

1. Що ви розумієте під нерухомістю?
2. Обґрунтуйте суттєві характеристики об'єктів нерухомості.
3. Які ознаки об'єктів нерухомості відносять до родових та власних ознак нерухомості?
4. Охарактеризуйте класифікацію нерухомості.
5. Визначіть правову сутність нерухомості.
6. Характеристика земельних поліпшень та їх види.
7. Поняття «майно» та його класифікація.
8. Обґрунтування об'єктів нерухомості які називають специфічними та їх коротка характеристика.
9. Способи набуття нерухомості у власність.
10. Поняття нерухомості як об'єкта оцінки.

### **Тести для самоконтролю**

1. Нерухоме майно включає:
  - a)  усе матеріальне майно над поверхнею землі;
  - b)  земельні ділянки;
  - c)  усе, що міцно пов'язане з землею і не може бути переміщеним без завдання йому шкоди;
  - d)  земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.
2. До об'єктів нерухомості слід віднести:
  - a)  зелені насадження вулиць;
  - b)  літаки;

- c)  автомобілі;
  - d)  квартири.
3. До основних ознак об'єктів нерухомості слід віднести:
- a)  однорідність, гнучкість, ергономічність;
  - b)  унікальність, довговічність, стаціонарність;
  - c)  розгалуженість, стійкість, виробничість;
  - d)  репрезентативність, структурність, формалізованість.
4. Об'єкти нерухомості відрізняються від об'єктів рухомого майна за такими родовими ознаками:
- a)  нерухомість, матеріальність, довговічність;
  - b)  нерухомість, висока вартість, довговічність;
  - c)  нерухомість, матеріальність, довговічність; унікальність, висока вартість, довговічність.
5. До елітного житла ставляться такі основні вимоги:
- a)  індивідуальне планування;
  - b)  розміщення у найбільш престижних районах міста;
  - c)  наявність місць паркування машин;
  - d)  розміщення у різних районах міста, окрім масового будівництва дешевого панельного житла;
  - e)  вільне планування;
  - f)  соціальний склад мешканців.

### Список літератури

1. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. / В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.
2. Цивільний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 19 червня 2003 р. № 980-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
3. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
4. Білоус Н.М. Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Ринок нерухомості» для студентів спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»/ Н.М. Білоус. – Рівне: НУВГП, 2017. – 36 с.

## Тема 1.2

# РИНОК НЕРУХОМОСТІ В СИСТЕМІ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ

### План

- 1.2.1. Характеристика об'єкта нерухомості за типовою схемою.
- 1.2.2. Життєвий цикл нерухомості.
- 1.2.3. Визначення зносу об'єкта нерухомості.

#### ***1.2.1. Характеристика об'єкта нерухомості за типовою схемою***

Типова структура для опису характеристик об'єкта нерухомості складається з трьох гілок, які систематизують уявлення про об'єкт нерухомості, це (рис 1.4):

- нерухомість – об'єкт річ;
- нерухомість – об'єкт права;
- нерухомість – об'єкт економічного та інших просторів.

Характеристика нерухомості як ***об'єкта речі*** складається з параметрів місцеположення, фізичних та функціональних характеристик.

##### ***1. Місцезнаходження об'єкта нерухомості.***

Місцезнаходження об'єкта нерухомості часто виступає визначальним фактором при проведенні операцій оцінки його вартості.

В рамках цього підходу враховуються такі параметри місцезнаходження об'єкта нерухомості.

Країна, область, місто, вулиця, адреса. Іноді також точні географічні координати.

Параметри зовнішнього оточення об'єкта нерухомості. Враховується віддаленість чи наближеність до таких об'єктів місцевості як центр міста, парк, історична пам'ятка. При цьому інформація про місцезнаходження об'єкта нерухомості супроводжується картографічними ілюстраціями з наведенням кількісних оцінок віддаленості.

Характеристика безпосередніх сусідів, які підвищують чи знижують привабливість об'єкта нерухомості (супермаркет, школа, адміністративне приміщення, казино, звалище, смітник). Естетичне оточення об'єкта нерухомості. Природний ландшафт, архітектурні ансамблі та ін.



Рис 1.4. Типова структура для опису характеристик об'єкта нерухомості

Просторова, територіальна доступність засобів зовнішнього інфраструктурного забезпечення. В рамках цього параметра враховують такі характеристики:

- близькість чи наявність безпосереднього підключення до енергетичної мережі, газу, гарячої і холодної води, телекомунікаційних засобів;
- близькість або прямий доступ до різноманітних транспортних магістралей, товарних, пасажирських станцій, баз, складів.

Ця інформація супроводжується схемами і картами з визначенням місцезнаходження об'єкта нерухомості і об'єктів транспортної інфраструктури;

– близькість чи віддаленість промислової та житлової зон, торговельних центрів, дитячих садків, шкіл, театрів та інших культурних центрів.

Слід враховувати, що параметри місцезнаходження об'єкта нерухомості формують середовище і умови його ефективного управління, підвищують чи зменшують привабливість і вартісну оцінку об'єкта нерухомості і часто визначальним чином впливають на показники ефективного використання цього об'єкта.

## **2. Фізичні характеристики об'єкта нерухомості.**

У першу чергу, це такі характеристики об'єкта нерухомості:

– геометричні дані: довжина, ширина, висота будівлі, загальна і корисна площа приміщення; довжина і ширина земельної ділянки;

– архітектурно-планувальні, землевпорядкувальні та будівельні рішення як в цілому по ділянці, так і окремо по будівлям і поверхам.

Склад використаних будівельних і оздоблюваних матеріалів будівель і споруд; склад ґрунтів, порід, інженерно-геологічна характеристика ділянки та інше.

Інформація про фізичні характеристики об'єкта нерухомості повинна групуватися за такими двома напрямками.

А. Абсолютні дані обсягів, площ та інших габаритних розмірів будівель, споруд. Ця інформація повинна супроводжуватися графічними ілюстраціями з наведенням найбільш важливих розмірів.

Б. Оцінка з врахуванням динаміки процесів в об'єкті нерухомості. Наприклад, зміни в складі матеріалів, міра фізичного зносу конструкцій, інженерних систем і будівлі в цілому. Така оціночна інформація, як правило, наводиться в текстовому вигляді і супроводжується фотографіями та іншими фіксуючими стан об'єкта графічними документами.

**3. Функціональні характеристики об'єкта нерухомості** містять такі дані:

– Функціональне призначення об'єкта нерухомості. Це може бути житловий будинок, адміністративне приміщення, складське

приміщення, супермаркет, підприємство та інше. На наступному етапі дослідження наводиться більш конкретна функціональна деталізація. Необхідно при цьому враховувати, що останніми роками збільшується кількість об'єктів нерухомості багатофункціонального призначення. Вони об'єднують в різноманітних пропорціях приміщення для офісів, торгових центрів, громадського харчування та інше.

– Рівень функціонального забезпечення об'єкта нерухомості. В цьому аспекті розглядаються склад і структура технологічного та іншого відповідного функціональному призначенню об'єкта обладнання, засоби зв'язку та інше інформаційне забезпечення. Наприклад, для вищого навчального закладу це інформація такого змісту: забезпеченість навчального процесу аудиторним фондом, оснащеність аудиторій навчальною оргтехнікою, комп'ютерними засобами; характеристика фонду бібліотеки, зв'язок з Internet.

– Кадрове професіональне забезпечення. Це інформація про професійний досвід установи та її кадрів у відповідній функціональній галузі діяльності. Наприклад, для вищого навчального закладу цей функціональний розділ містить характеристики професорського-викладацького складу, наукових і організаційних лідерів, наявність наукових шкіл та інше.

#### ***4. Характеристика нерухомості як об'єкта права.***

Правові характеристики об'єкта складаються з відомостей про власника об'єкта, права і умови використання об'єкта, правову форму управління об'єктом, правові пільги і обтяження, поточний стан нормативно-правової бази.

До найбільш важливих характеристик нерухомості як об'єкта права належать: *визначення власника об'єкта* (титул). Чітке, точне, достовірне визначення власника об'єкта належить до найбільш важливих попередніх операцій правового інформаційного забезпечення, що формують рівень надійності і стабільності всіх подальших операцій із нерухомістю.

У рамках цього питання визначається ім'я фізичної чи юридичної особи, склад акціонерів, термін вступу у право власності та інше.

Право і умови користування об'єктом нерухомості. Ця характеристика передбачає врахування такої інформації. Оренда

охоплює весь об'єкт чи його частину, строки орендних угод, умови їх перегляду. Передбачається право викупу орендованого об'єкта, на яких умовах і в які терміни.

Правова форма управління об'єктом нерухомості. В операціях з нерухомістю важливе місце належить інформації про наявність (чи відсутність) різноманітних схем зовнішнього управління, визначених для певного об'єкта нерухомості. Наприклад, визначене відповідним нормативним актом для певного об'єкта арбітражне чи довірче управління. Для об'єктів державної і муніципальної власності зазначається визначена форма управління: господарське ведення, оперативне управління.

Правові пільги і обмеження. В цій частині зазначається наявність пільг чи обмежень, що діють у певний період часу, в конкретному регіоні, і яким чином вони поширюються на об'єкт нерухомості чи на прогнозовані операції із ним.

Тут можуть бути необхідні такі відомості:

- наявність офіційного дозволу на проведення робіт, будівництво чи реконструкцію об'єкта нерухомості;

- документально підтверджені пільги в частині оподаткування з визначенням умов і строків дії наданих пільг;

- інформація про обмеження в користуванні чи використанні певного об'єкта нерухомості. Наприклад, сервітути при користуванні земельними ділянками. Визначення прав осіб, що не є власниками конкретного об'єкта, але за діючими нормативними актами обмежують права власника;

- поточний стан нормативно-правової бази. Враховується, вивчається нормативно-правова база країни, регіону, міста, пов'язана з регулюванням відносин власності як в цілому, так і в групі об'єктів нерухомості, що оцінюються. Це, наприклад, питання інвестиційного законодавства, власності на землю та інше.

**Економічні характеристики** містять вартісні оцінки об'єкта та його частин, кошторисні розрахунки, питомі показники витрат на спорудження, орендні ставки, фінансові показники доходності, ринкову інформацію (характеристики цін на даному секторі ринку нерухомості, аналізу їх статистики, наявності циклів та їх тенденції, характеристики попиту і пропозиції, коефіцієнти капіталізації), а також загальноекономічну інформацію.

Вартісні показники, зазвичай, містять:

- кошторисні розрахунки вартості об'єктів,



- ставки орендної плати,
- норми дохідності експлуатації об'єктів нерухомості та інше.

У складі ринкової інформації важливе місце належить відомостям про рівень цін та їх динаміку в окремих секторах ринку нерухомості, стан попиту і пропозиції, характеристика інвестиційних циклів, індекси капіталізації та інше.

Загальноекономічна інформація пов'язана з аналітичними оцінками очікуваної динаміки визначальних показників економічного розвитку країни, таких як валовий внутрішній продукт, рівень доходів на душу населення, рівень інфляції, номенклатура і динаміка робочих місць, стабільність.

Економічні характеристики ринку нерухомості тісно пов'язані із станом інвестиційних циклів. Ринок нерухомості, його стан пов'язаний із такими циклами:

- бізнес-цикл, цикл окупності капітальних витрат – 4–5 років;
  - інвестиційний цикл, цикл оновлення активної частини основних засобів – 9–10 років;
  - інноваційний цикл – 20–24 роки;
  - науково-технічний цикл оновлення – 60–70 років.
- Для ринку нерухомості характерною є низька еластичність ціни пропозиції, обумовлена такими факторами:
- достатньо велика тривалість будівництва об'єктів;
  - висока вартість будівництва і труднощі в забезпеченні фінансування об'єктів, особливо на початкових етапах будівництва.

**Екологічні та інші характеристики об'єкта** та його оточення часто займають самостійний розділ у базах даних, інвестиційних проектах та бізнес-планах розвитку об'єкта нерухомості. Однією з найбільш конструктивних є наступна екологічна класифікація бізнесу і проектів розвитку нерухомості: бізнес та проекти значно впливають на екологічну ситуацію; бізнес та проекти мало чи взагалі не впливають на екологічну ситуацію; бізнес та проекти безпосередньо спрямовані на конкретне поліпшення екологічної ситуації у місті, регіоні тощо.

### ***1.2.2. Життєвий цикл нерухомості***

Життєвий цикл нерухомості будь-якого об'єкта і суб'єкта – це закінчена послідовність процесів його існування, комплекс етапів, що складають відрізок часу від його появи до його зникнення.



**Життєвий цикл нерухомості** – це період часу, протягом якого нерухомість існує як фізичний об'єкт, а власник несе тягар витрат, має можливість отримувати доходи, може володіти, користуватися розпоряджатися своїм майном.

Життєвий цикл об'єктів нерухомості як власності з точки зору власника повторюється багаторазово, з кожним новим власником аж до закінчення строку економічного або фізичного життя об'єкта нерухомості. Виходячи з триєдності категорій – матеріальної (фізичної), правової (юридичної) і економічної – життєвий цикл об'єкта нерухомості можна розділити на три етапи (рис. 1.5). Кожен етап включає в себе певні заходи і дії власника.



Рис. 1.5. Етапи існування об'єкта нерухомості

У життєвому циклі об'єкта розрізняють:

- фізичне життя об'єкта;
- хронологічний вік об'єкта;
- економічне життя об'єкта;
- ефективний вік об'єкта;
- залишковий термін економічного життя об'єкта.

**Фізичний термін життя об'єкта** – це період його реального існування від створення і існування у функціонально придатному стані до його знесення або руйнування. Таким чином, фізичне життя об'єкта – це період експлуатації об'єкта, протягом якого стан несучих конструктивних елементів об'єкта відповідає певним критеріям (конструктивна надійність, фізична

довговічність тощо). Термін фізичного життя об'єкта визначається під час будівництва і залежить від групи капітальності об'єкта. Фізичне життя закінчується, коли об'єкт зноситься (ліквідується).

**Хронологічний вік об'єкта** – це період від створення об'єкта до дати його оцінки.

**Економічний термін життя об'єкта** – це період прибуткового використання об'єкта, тобто коли здійснюваний розвиток нерухомості приносить внесок у вартість об'єкта. Цей термін починається від створення об'єкта і продовжується до моменту, коли покращення, удосконалення вже не додають вартості об'єкту внаслідок його загального старіння (фізичного і морального). Напевно економічний термін життя об'єкта менше фізичного.

**Ефективний вік об'єкта** розраховується на підґрунті хронологічного віку об'єкта з урахуванням його технічного стану і економічних факторів, які мають місце на дату оцінки і впливають на вартість оцінюваного об'єкта. В залежності від особливостей експлуатації об'єкта ефективний вік може відрізнятися від хронологічного віку у більший чи менший бік.

**Залишковий термін економічного життя об'єкта** – це період від дати оцінки до кінця економічного життя об'єкта.

Для виявлення закономірностей розвитку нерухомості розрізняють фізичний, економічний та правовий життєві цикли об'єкта нерухомості.

**Для фізичного життєвого циклу** характерні наступні стадії:

- проектування;
- створення (будівництво);
- експлуатація і поточний ремонт;
- капітальний ремонт і реконструкція об'єкта;
- припинення використання об'єкта;
- знесення (ліквідація) об'єкта.

**Економічний життєвий цикл** доцільно характеризувати наступними стадіями:

- аналіз і моніторинг ринку, бізнес-планування;
- стратегія розвитку об'єкта нерухомості;
- реалізація програми управління; економічна експертиза, обґрунтування продажу;
- економічна експертиза, обґрунтування знесення.

**Правовий життєвий цикл** має свій цикл для одного власника, який може багаторазово повторюватися зі зміною власника аж до закінчення терміну економічного або фізичного життя об'єкта.

Отже, правовий життєвий цикл може складатися з наступних стадій:

- юридична експертиза (на можливість нового будівництва або зміни прав власності);
- реєстрація прав власності на об'єкт;
- володіння, користування і розпорядження правами на об'єкт;
- зміна власника або термінова передача прав (наприклад при оренді);
- реєстрація ліквідації об'єкта.

### **1.2.3. Визначення зносу об'єкта нерухомості**

З позиції оцінювача нерухомості знос або знецінення – втрата будівлями, спорудами та іншими об'єктами нерухомості вартості під впливом різних факторів.

Залежно від факторів, під впливом яких знижується вартість об'єкта нерухомості, виділяють:

- фізичний,
- функціональний
- зовнішній види зносу.

**Фізичний знос** – знос, зумовлений частковим або повним фізичним руйнуванням будівельних конструкцій унаслідок впливу фізичних, кліматичних та інших факторів, або внаслідок неправильної експлуатації об'єкта. Як видно з визначення, фізичний знос буває двох типів: перший виникає під впливом штучних та природних факторів, другий – під впливом експлуатаційних факторів.

**Функціональний знос** – зменшення вартості майна внаслідок невідповідності функціональних характеристик об'єктів нерухомості сучасним вимогам для даного типу об'єктів. Функціональний вид зносу зумовлений, в основному, впливом науково-технічного прогресу в галузі архітектури та будівництва. У вітчизняній економічній літературі функціональний знос називається моральним.

**Економічний або зовнішній знос** – втрата вартості нерухомості внаслідок дії соціально-економічних факторів зовнішнього

середовища. Причинами зовнішнього зносу можуть бути: загальний спад у районі, де розташований об'єкт, великий потік транспорту в межах кварталу; зміна співвідношення між попитом та пропозицією на ринку; зміна фінансових умов, законодавства; місце розташування об'єкта (у центрі ділової частини міста чи в густонаселеному житловому районі).

На практиці оціночної діяльності розрізняють знос, що можливо усунути, та знос, який неможливо або економічно недоцільно усунути. Фізичний та функціональний види зносу визначаються станом самого об'єкта, зовнішній – впливом оточуючого середовища. Відповідно, фізичний та функціональний види зносу поділяються на знос, що можливо усунути та знос, що неможливо усунути. Зовнішній знос завжди носить характер зносу, що не усувається. Критерієм зносу з точки зору можливостей його усунення є порівняння витрат на його усунення з розміром додатково отриманої вартості. Знос, який можливо усунути, припускає, що витрати на його усунення менші за додатково додану до об'єкта вартість. Знос, який неможливо або економічно недоцільно усунути, – це знос, при якому витрати на виправлення дефекту перевищують вартість, яка при цьому буде додана до об'єкта.

Існує декілька методів визначення розміру накопиченого зносу. Основними з них є метод порівняння, метод розрахунку терміну життя, та метод розбиття.

**Метод порівняння** полягає у розрахунку ринкової вартості накопиченого зносу об'єкта нерухомості шляхом зіставлення його вартості відтворення з поточними цінами продажу аналогічних об'єктів.

При використанні цього методу рекомендується така послідовність процедур:

1) відбір нещодавно-проданих об'єктів, які є аналогами для об'єкта нерухомості, що оцінюється, за характером покращень; коригування їх цін продажу;

2) визначення вартості земельної ділянки об'єкта-аналога (Вз);

3) визначення вартості покращень відібраних об'єктів з урахуванням зносу як різниця між ціною продажу об'єкта зіставлення (ЦП) та вартістю земельної ділянки, на якій він розташований ( $V_{пз} = ЦП - В_з$ );

4) розрахунок поточної вартості відтворення покращень кожного відібраного об'єкта – Вв (за методикою розрахунку, що описана вище);

5) визначення розміру накопиченого зносу порівнювальних покращень як різниці між вартістю відтворення та ціною з урахуванням зносу (Вв – Впз);

6) визначення середнього відсотка зносу порівнювальних об'єктів для його перенесення на об'єкт оцінки. (Приклад використання наведеної методики наведено у табл. 1.2).

Таблиця 1.2

**Розрахунок накопиченого зносу методом порівняння продаж**

№ з/п	Показник	Алгоритм розрахунку	Об'єкт 1	Об'єкт 2	Об'єкт 3
1	Відкоригована ціна продажу об'єктів порівняння, тис. грн.	ЦП	250	300	370
2	Вартість земельної ділянки, тис. грн.	Вз	50	70	120
3	Ринкова вартість покращень з урахуванням зносу, тис. грн.	Впз = ЦП–Вз	200	230	250
4	Вартість відтворення покращень, тис. грн.	Вв	260	310	340
5	Накопичений знос, тис. грн	Зн = Вв–Впз	60	80	90
6	Знос у відсотках від вартості відтворення	Зн/Вв*100%	23,1	25,8	26,5
Середній відсоток зносу – $(23,1 + 25,8 + 26,5)/3 = 25,1$					

Перевага розглянутого методу полягає в об'єктивності його результатів, оскільки, порівнюючи продажі, оцінювач тільки виявляє реакцію ринку на старіння об'єкта нерухомості та зміни оточуючого середовища. Очевидно, чим достовірніша ринкова інформація та чим більшу кількість продаж проаналізує оцінювач, тим більш точно буде отриманий ним результат. Однак в українських умовах ця перевага методу перетворюється у його недолік.

За умови відсутності активного ринку нерухомості та конфіденційності угод метод позбавляється інформаційної бази.

Інший недолік методу – відсутність диференціації за видами та типами зносу, що обмежує використання цього показника в управлінні нерухомістю. І нарешті, метод досить трудомісткий, оскільки вимагає проведення розрахунків не лише по порівнянню продаж, але й по визначенню вартості земельної ділянки, вартості відтворення усіх об'єктів-порівняння.

**Метод розрахунку терміну життя** полягає у визначенні накопиченого зносу шляхом безпосереднього огляду об'єкта нерухомості.

Під час визначення розміру зносу за цим методом використовують ряд основних понять: термін економічного життя, ефективний та хронологічний вік.

**Термін економічного життя** – відрізок часу, протягом якого об'єкт нерухомості може використовуватися та приносити прибуток. За цей час поліпшення вносить внесок у вартість об'єкта, тобто знос має характер усуненого. Цей термін може бути збільшений за рахунок якісного обслуговування будівлі, своєчасної її модернізації та ремонту. Під час техніко-економічного обґрунтування проекту визначається нормативний (розрахунковий) термін життя будинку, який зазначається у паспортах побудованого об'єкта. Цей термін за своєю природою близький до терміну економічного життя та може бути використаним для приблизних розрахунків.

**Хронологічний вік** – фактичний вік будівлі, тобто кількість років, що минули з моменту її побудови.

**Ефективний вік** – вік будівлі, який визначається, виходячи з її зовнішнього вигляду.

Метод розрахунку терміну життя базується на гіпотезі, що ефективний вік так відноситься до терміну економічного життя, як накопичений знос до поточної вартості відтворення (1.1).

$$EV \setminus TEЖ = З \setminus ВВ, \quad (1.1)$$

де З – накопичений знос; EV – ефективний вік; TEЖ – термін економічного життя; ВВ – повна вартість відтворення.

Концепція розрахунку зносу за даним методом ілюструється такою формулою:

$$З = EV \setminus TEЖ \times ВВ. \quad (1.2)$$

Кваліфікований оцінювач, визначаючи ефективний вік, здатен врахувати вплив факторів функціонального зносу та вплив

змін оточуючого середовища, але всі його припущення будуть носити інтуїтивний характер.

Крім того, цей метод, як і попередній не дає різниці між типами та видами зносу, а також по терміну життя окремих елементів будівлі.

**Метод розбиття полягає** у послідовному визначенні розміру всіх видів зносу, включаючи:

- фізичний знос, що усувається;
- фізичний знос, що не усувається;
- функціональний знос, що усувається;
- функціональний знос, що не усувається;
- зовнішній знос.

Щоб визначити розмір фізичного зносу, необхідно розбити об'єкт оцінювання на окремі конструктивні елементи за терміном їх економічного життя, виділяючи: швидкозношувані елементи, термін служби яких коротше ніж економічне життя будинку.

Це покрівля, декоративне оздоблення, фарбування тощо, тобто елементи, які можна відремонтувати (відновити) за допомогою поточного ремонту; довгострокові елементи (наприклад, фундамент, стіни), термін служби яких дорівнює економічному життю будинку.

Оцінювання починається з виміру фізичного зносу, який можливо усунути. Зазвичай він спричиняється поганою експлуатацією будинку, і тому його часто називають відкладеним ремонтом. Потенційний покупець, оглядаючи нерухомість зробить коригування ціни покупки на розмір вартості відкладеного ремонту, який він має провести, придбавши об'єкт, для відновлення його початкових споживчих властивостей. Далі вимірюють фізичний знос, що неможливо усунути окремо для швидкозношуваних та короткострокових елементів. Функціональний знос теоретично являє собою різницю між розміром вартості відтворення будинку та вартістю його заміщення.

Оскільки у вартості заміщення відображені витрати на відтворення споживчих властивостей будинку з урахуванням сучасних стандартів та ринкових вимог, то вважається, що ця вартість виключає вартість функціонального зносу, який міститься у вартості відтворення.



Функціональний знос, що можливо усунути оцінюється за трьома групами факторів, що зумовлені:

- нестачею окремих елементів будинку або їх якісних характеристик;

- потребою у заміні чи модернізації елементів;

- надлишком окремих елементів.

Функціональний знос, що не усувається оцінюється за двома групами факторів, що зумовлені: нестачею окремих елементів будинку або їх якісних характеристик та надлишком окремих елементів.

Основними методами виміру зовнішнього зносу є:

- аналіз парних продажів (коли на ринку нерухомості продаються два об'єкти, які можна порівняти, один із яких має ознаки зовнішнього зносу, а інший – ні). Різниця у цінах дозволяє зробити висновок про розмір зовнішнього зносу оцінюваного об'єкта;

- капіталізація втрат доходу від орендної плати об'єкта, що піддається негативному впливу (порівнюється прогнозований дохід від найбільш ефективного використання двох об'єктів, один із яких має ознаки зовнішнього зносу, а інший – не має). Для визначення розміру накопиченого зносу за методом розбиття отримані результати по кожному виду та типу зносу додаються.

### **Контрольні запитання та завдання**

1. З яких параметрів складається характеристика нерухомості як об'єкта речі?
2. З яких параметрів складається характеристика нерухомості як об'єкта права?
3. Визначте сутність економічної характеристики нерухомості.
4. Розкрийте суть етапів існування об'єкта нерухомості.
5. Охарактеризуйте життєві цикли об'єкта нерухомості.
6. Які розрізняють види зносу залежно від факторів, під впливом яких знижується вартість об'єктів нерухомості?
7. Яким буває знос з точки зору можливості його усунення? Що є критерієм такого зносу?
8. Які методи використовуються для розрахунку накопиченого зносу? У чому проявляються їх переваги та недоліки?
9. Яка рекомендована послідовність процедур при визначенні зносу методом порівняння?
10. Еколого-економічні характеристики об'єкта нерухомості.

## Тести для самоконтролю

1. Знос, зумовлений частковим або повним фізичним руйнуванням будівельних конструкцій унаслідок впливу фізичних, кліматичних та інших факторів, або внаслідок неправильної експлуатації об'єкта:
  - a)  функціональний знос
  - b)  фізичний знос
  - c)  зовнішній знос
  - d)  накопичений знос
  
2. Фізичний термін життя об'єкта
  - a)  це період від створення об'єкта до дати його оцінки
  - b)  це період прибуткового використання об'єкта, тобто коли здійснюваний розвиток нерухомості приносить внесок у вартість об'єкта.
  - c)  це період його реального існування від створення і існування у функціонально придатному стані до його знесення або руйнування.
  - d)  це період від дати оцінки до кінця економічного життя об'єкта
  
3. Економічні характеристики ринку включають:
  - a)  відомості про власника об'єкта, права і умови використання об'єкта, правову форму управління об'єктом, правові пільги і обтяження, поточний стан нормативно-правової бази;
  - b)  кошторисні розрахунки, питомі показники витрат на спорудження, орендні ставки, фінансові показники доходності;
  - c)  абсолютні дані обсягів, площ та інших габаритних розмірів будівель, споруд;
  - d)  віддаленість чи наближеність до таких об'єктів місцевості як центр міста, парк, історична пам'ятка.
  
4. Економічний або зовнішній знос – це:
  - a)  знос, зумовлений частковим або повним фізичним руйнуванням будівельних конструкцій унаслідок впливу фізичних, кліматичних та інших факторів, або внаслідок неправильної експлуатації об'єкта;

- b) [ ] зменшення вартості майна внаслідок невідповідності функціональних характеристик об'єктів нерухомості сучасним вимогам для даного типу об'єктів;
  - c) [ ] втрата вартості нерухомості внаслідок дії соціально-економічних факторів зовнішнього середовища.
5. Фактичний вік будівлі, тобто кількість років, що минули з моменту її побудови – це:
- a) [ ] ефективний вік;
  - b) [ ] хронологічний вік;
  - c) [ ] економічний вік;
  - d) [ ] правовий вік.

### Список літератури

1. Цивільний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 19 червня 2003 р. № 980-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

2. Гнатченко Є. Ю. Конспект лекцій з дисципліни «Оцінка нерухомості» (для студентів освітньо-кваліфікаційного рівня спеціаліст, магістр спеціальності 7.03050401, 8.03050401 «Економіка підприємства») / Є. Ю. Гнатченко; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х. : ХНУМГ, 2013. – 72 с.

3. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. пос. [для студ. вищ. навч. закл.] / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.

### Тема 1.3

#### ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА – ОСНОВА НЕРУХОМОСТІ

##### *План*

- 1.3.1. Характеристика об'єкта нерухомості за типовою схемою.
- 1.3.2. Життєвий цикл нерухомості.
- 1.3.3. Визначення зносу об'єкта нерухомості.

##### ***1.3.1. Характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості***

Земля як частина природи є основою життєдіяльності людини. В той же час як об'єкт нерухомості земля – це і засіб виробництва, і предмет праці, оскільки в будь-якій сфері діяльності

людина тією чи іншою мірою впливає на неї. Сукупність цих двох якостей робить землю специфічним засобом виробництва, що функціонує у всіх галузях народного господарства. Як засіб виробництва земля:

- не є результатом попередньої праці;
- просторово обмежена;
- незамінна іншими засобами виробництва;
- має постійне місцезнаходження;
- не зношується при правильному користуванні;
- територіально різноякісна;
- характеризується специфічною корисністю кожної конкретної земельної ділянки;
- має родючість і через це в сільському господарстві найбільш ефективно використовуються всі її корисні якості;
- практично у всіх сферах діяльності людини (крім сільського та лісового господарства) виступає в основному як просторовий операційний базис, тому нерозривно пов'язана з розташованими на ній фізичними об'єктами: будівлями, спорудами, дорогами, меліоративними спорудами, іншими матеріальними елементами, створеними працею людини.

Найбільший інтерес до категорії «земля» проявляється, коли мова йде про економічний та екологічний аспекти.

**Економічний аспект** проявляється в тому, що земля є необхідною умовою життєдіяльності людини, речовим чинником трудового процесу, головним засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, а також поверхнею, просторово-територіальним базисом для розміщення і розвитку всіх галузей економіки, міст. Земля є загальною умовою праці, предметом праці і засобом праці. Науковцями підраховано, що не менше 40 % валового внутрішнього продукту (ВВП) створюється саме за рахунок саме землі.

**Екологічний аспект** землі проявляється в тому, що вона є основою існування і відтворення людського суспільства, головною частиною біосфери планети, яка має зв'язок з усіма компонентами навколишнього природного середовища – повітрям, водою, тваринним і рослинним світом, зокрема між органічною і неорганічною матерією. У цьому сенсі земля розуміється як ґрунт поверхнева куля певної товщини, що володіє природною родю-

чістю, тобто здатністю забезпечувати існування і розвиток живих організмів.

Суспільні відносини між людьми, які пов'язані з володінням і користуванням землею являють собою земельні відносини.



**Земельні відносини** – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею

Земельна ділянка може бути ділимою та неподільною, забудованою та незабудованою (рис. 1.6).

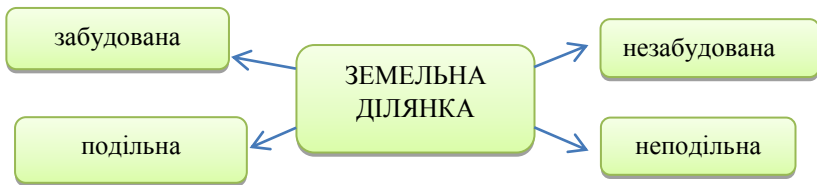


Рис. 1.6. Характеристика земельної ділянки

*Подільною* є ділянка, яка може бути розподілена на частини, при цьому кожна частина після розподілу утворює самостійну земельну ділянку, дозволене використання якої може здійснюватися без переведення її до складу земель іншої категорії (за винятком випадків, встановлених законами).

*Неподільною* визнається земельна ділянка, яка за цільовим і господарським призначенням не може бути розподілена на самостійні земельні ділянки. Відповідно до законодавства не допускається розподіл міських земель, земель фермерських господарств тощо.

Земельні ділянки можуть бути незабудованими і забудованими.

*Незабудовані земельні ділянки* – це ділянки, на яких або під якими не розташовані будівлі та споруди, що робить можливим забудову таких ділянок.

*Забудовані земельні ділянки* – це ділянки, на яких або під якими розташовані підприємства, будівлі, споруди (рис. 1.6).

Таким чином, земля як об'єкт ринкових відносин займає унікальне положення у всій системі підприємницької діяльності

людей та суспільства в цілому, що обумовлено її невідтворним характером і багатофункціональним призначенням.

**Об'єктами земельних відносин є:**

- земля як природний об'єкт і природний ресурс;
- земельні ділянки;
- частини земельних ділянок.

В повсякденній практиці застосовуються терміни «земля» і «земельна ділянка». Проте ці поняття не взаємопов'язані та мають певні відмінності. Так, термін «земля» може використовуватися в тому випадку, коли йдеться про неосвоєну власність, а «земельна ділянка» означає частину території, на якій виконані якісь роботи (поліпшення), що дозволяють використовувати дану ділянку за цільовим призначенням.



**Земельна ділянка** – частина земної поверхні, що має фіксовані межі, характеризується певним місцезросташуванням, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським станом та іншими характеристиками

Земельні ділянки можуть бути незабудованими і забудованими.

*Незабудовані земельні ділянки* – це ділянки, на яких або під якими не розташовані будівлі та споруди, що робить можливим забудову таких ділянок.

*Забудовані земельні ділянки* – це ділянки, на яких або під якими розташовані підприємства, будівлі, споруди.

Земельну ділянку можна розглядати як нерухоме майно (нерухомість) в наступних аспектах:

- земельна ділянка без поліпшень;
- земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна.



**Земельне поліпшення** – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості

До *земельних поліпшень* належать:

– матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення;

– результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо).

Правовим обмеженням використання земельної ділянки може бути сервітут та емфітевзис.

**Сервітут** – це право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) або її (їх) частиною (частинами).

**Емфітевзис** – це особистий земельний сервітут, який полягає у наданні особі, на користь якої він встановлений, права володіння та користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Отже, об'єктом емфітевзису можуть бути лише земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

**Охоронні зони** створюються навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій з метою охорони і захисту зазначених об'єктів від несприятливих антропогенних впливів; уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання пошкодженню останніх, а також зменшенню їх негативного впливу на людей, навколишнє природне середовище, сільськогосподарські землі та інші природні об'єкти.

**Зони санітарної охорони** створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення, з метою їх санітарно-епідеміологічного захисту.

Правовий статус земельної ділянки включає цільове призначення, дозволене використання, форму законного володіння.

Земельну ділянку характеризують такі показники:

1. Найменування суб'єкта земельного права – юридичної або фізичної особи з вказівкою точної адреси, документів, що засвідчують особу, фінансових реквізитів.

2. Адресні орієнтири – район (житловий масив, промислова зона), селище, вулиця, номер будинку та будови (в містах і селищах).

3. Документи, що встановлюють й засвідчують право землекористування (ухвала, рішення, розпорядження, державний акт, свідоцтво, договір оренди і т.д.).

4. Категорія земель, цільове призначення та фактичне їх використання.

5. Код класифікатора земель.

6. Площа за документами, що засвідчують право на ділянку;

7. Площа фактична, у тому числі глибина, ширина, форма.

8. Площа санітарно-захисної зони чи то зони з особливим режимом використання в межах земельної ділянки.

9. Вид земельного права (власність – приватна, державна, колективна).

10. Поверхневий чи підгрунтовий шар, ландшафт, контурна топографія.

11. Поліпшення та інженерне облаштування (підведення електроенергії, води тощо).

12. Обмеження використання земельної ділянки

Паспорт земельної ділянки повинен містити:

– експлікацію земель – забудована територія, площі під інженерними комунікаціями, дорогами, греблями, кар'єрами, лісовими насадженнями, садами, ріллею, сінокосами, пасовищами та іншими сільськогосподарськими угіддями, болотами, пісками, торфорозробками і водними поверхнями;

– розмір земельного податку (у разі знаходження земельної ділянки у власності) або орендної плати з одиниці площі;

– розрахункову та ринкову вартість земельної ділянки;

– балансову вартість будов, споруд і насаджень;

– загальну вартість земельної ділянки і будов;

– податок на вартість об'єкта нерухомості;

– інженерно-технічні характеристики;

– екологічні показники;

– містобудівні характеристики;

– функціональна зона, планувальна зона тощо;

– поклади корисних копалин.



Титул користування земельною ділянкою: кадастровий номер земельної ділянки, площа, адреса, за якою розташована земельна ділянка, правову належність юридичним чи фізичним особам, орган, номер і дата реєстрації.

### ***1.3.2. Економіко-планувальне та функціональне зонування територій***

***Економіко-планувальне зонування*** території населеного пункту являє собою об'єднання землеоціночних районів у економіко-планувальні зони.

Процедура економіко-планувального зонування передбачає:

- аналіз природно-планувальних особливостей території населеного пункту як просторової бази;
- виділення земельнооціночних одиниць, що характеризуються відносно однорідними споживчими властивостями;
- пофакторну та інтегральну оцінку ступеню цінностей території населеного пункту в розрізі земельно-оціночних одиниць;
- об'єднання земельно-оціночних одиниць в економіко-планувальні зони за ступенем цінностей території та її функціональним призначенням.



***Економіко-планувальна зона*** – частина території населеного пункту, що має однорідні споживчі якості, переважно однотипний характер використання і обмежується чіткими планувальними межами (магістральні вулиці, залізниця, водні перешкоди тощо)

Теоретично ***мета зонування*** – сприяти поліпшенню здоров'я, підвищенню безпеки і добробуту населення. Головним засобом досягнення цієї мети є відокремлення несумісних напрямів використання землі.



***Під зонуванням земель поселень*** слід розуміти поділ земель за їх цільовим використанням та функціональним призначенням, а також поділ земель в межах функціональних зон на територіальні зони (підзони) зі встановленням дозволеного використання земельних ділянок в межах кожної з них

Згідно з таким поділом, правовий режим використання земель визначається їх належністю до тієї або іншої функціональної зони.

Використання земельної ділянки відповідно до певного виду цільового використання або функціонального призначення земель означає розповсюдження на режим його використання загальних вимог і обмежень, що ставляться до тих земель, які розташовані в межах певної функціональної зони.

Виділяють такі види зонування:

- функціональне;
- територіальне;
- економічне;
- містобудівне;
- правове;
- ландшафтно-екологічне;
- соціально-економічне та ін.

Завдання зонування полягає у виявленні певних властивостей територій, що сприяють або ускладнюють чи обмежують використання земель за цільовим призначенням.



**Функціональне зонування** – це диференціація земель населеного пункту за характером їх використання, тобто за типом функціонального призначення. Виділення таких зон дозволяє створити найкращі умови для основних форм життєдіяльності населення – праці, побуту, відпочинку, оскільки кожний із цих видів діяльності висуває специфічні вимоги до розміщення та організації територіального простору

Основними зонами при функціональному зонуванні є:

- сільбищна зона, призначена для розміщення житлових і суспільних будівель;
- промислова зона – для розміщення промислових, енергетичних, транспортних й інших об'єктів;
- комунально-складська – для розміщення складів, гаражів, автобаз, транспортних депо, водозаборів, очисних споруд, каналізації, теплотрас, кладовищ, що розміщуються з розривом від сільбищних зон;

- зона транспорту, зв'язку та інженерних комунікацій;
- зона рекреації парки, пляжі та інші місця відпочинку;
- зона громадського центру, спортивні зони та інші.

Право власності на землю в певному значенні – умовна категорія. Але на пострадянському просторі земельна ділянка може знаходитися в приватній власності, в державній власності, в комунальній власності чи колективній.

Земельні ділянки можуть бути незабудованими і забудованими. Незабудовані земельні ділянки – це ділянки, на яких або під якими не розташовані будівлі та споруди, що робить можливим забудову таких ділянок. Забудовані земельні ділянки – це ділянки, на яких або під якими розташовані підприємства, будівлі, споруди

Кожна земельна ділянка відноситься до визначеної Земельним кодексом категорії земель. Так в Україні землі за цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

Земельний кодекс України (надалі Кодекс) визначає 9 категорій земель залежно від їхнього цільового призначення. Перелік категорій міститься в ст. 19 Кодексу:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі заповідного природно та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісогосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Правовий режим земель визначається виходячи з їх належності до тієї або іншої категорії і дозволеного використання згідно із зонуванням територій.



## **Територіальне зонування – диференціація земель за регламентованими правилами землекористування і забудови**

Основними територіальними зонами є:

- житлові;
- суспільно-ділові;
- виробничі;
- сільськогосподарського використання;
- інженерної і транспортної інфраструктури;
- рекреаційні;
- спеціального призначення;
- військових об'єктів та інші.

До складу *житлових зон* віднесено зони забудови індивідуальними житловими будинками, малоповерховими житловими будинками, житловими будинками середньої поверховості, багатоповерховими житловими будинками а також зони житлової забудови інших видів.

У житлових зонах допускається розміщення об'єктів соціального і комунально-побутового призначення, що розташовані окремо або вбудовані чи прибудовані, об'єктів охорони здоров'я, об'єктів дошкільної, початкової загальної і середньої повної загальної освіти, культових будівель, стоянок автомобільного транспорту, гаражів, об'єктів, що пов'язані з проживанням громадян і не надають негативної дії на навколишнє середовище. До складу житлових зон можуть бути віднесені також території, призначені для ведення садівництва і дачного господарства.

До складу *суспільно-ділових зон* відносять зони ділового, суспільного і комерційного призначення; зони розміщення об'єктів соціального і комунально-побутового призначення; зони обслуговування об'єктів, необхідних для здійснення виробничої і підприємницької діяльності та інші зони.

До складу *приміських зон* відносять землі, міські поселення, що знаходяться за межами міста, проте утворюють з містом єдину соціальну, природну і господарську територію і не входять до складу земель інших поселень. У приміських зонах виділяються території сільськогосподарського виробництва, зони відпочинку населення, резервні землі для розвитку міста.

Економіко-планувальне зонування території, як правило, відображає загальну тенденцію в зростанні прибутковості міських зе-

мель: від периферії до центру; від ландшафтно-рекреаційних територій до виробничих і далі до сільбищних територій.

Кількість економіко-планувальних зон, а також шкала градацій індексів споживчих властивостей міських земель залежить від конкретного міста.

Зонування територій спрямоване на забезпечення сприятливого середовища життєдіяльності, захист територій від дії надзвичайних ситуацій природного і техногенного характеру; запобігання надмірній концентрації населення і виробництва, забруднення навколишнього природного середовища; охорону і використання природних територій, що особливо охороняються, зокрема природних ландшафтів, територій історико-культурних об'єктів, а також сільськогосподарських земель і лісових угідь.

Зонування земель населених пунктів ґрунтується на принципах цілісності (системності), оптимізації (баланс інтересів учасників), економічній обґрунтованості, ієрархічності, публічності (участь громадян і їх об'єднань), керованості.

Таким чином, правилами землекористування і забудови встановлюється містобудівний регламент кожної територіальної зони індивідуально, з урахуванням особливостей її розташування і розвитку, а також можливості територіального поєднання різних видів використання земельних ділянок (житлового, суспільно-ділового, виробничого, рекреаційного та інших).

### ***1.3.3. Кадастровий облік земель***

Оперативний та ефективний обіг земель на ринку неможливий без повної, достовірної та динамічної кадастрової інформації про землі (земельні ділянки) в межах кордону держави. Саме тому, облік земель, як один із елементів системи Державного земельного кадастру, потребує якомога повного та всебічного правового регулювання.



***Державний земельний кадастр*** – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, розподіл земель між власниками і користувачами

Державний земельний кадастр базується на таких основних принципах:

- обов'язковості внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі його об'єкти;
- єдності методології ведення Державного земельного кадастру;
- об'єктивності, достовірності та повноти відомостей у Державному земельному кадастрі;
- внесення відомостей до Державного земельного кадастру виключно на підставі та відповідно до цього Закону;
- відкритості та доступності відомостей Державного земельного кадастру, законності їх одержання, поширення і зберігання;
- безперервності внесення до Державного земельного кадастру відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, що змінюються;
- документування всіх відомостей Державного земельного кадастру.

До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки:

- кадастровий номер;
- місце розташування, у тому числі дані Державного адресного реєстру (за наявності);
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;
- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;
- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв;
- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;

- нормативна грошова оцінка;
- інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

До Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про кадастрове зонування земель в межах території України:

- номери кадастрових зон та кварталів;
- опис меж кадастрових зон та кварталів;
- площа кадастрових зон та кварталів;
- підстави встановлення меж кадастрових зон та кварталів.

Складовою частиною Державного земельного кадастру є оцінка земель.

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошова оцінка земельних ділянок.

**Бонітування ґрунтів** – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, що вирощуються в конкретних природно-кліматичних умовах. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою для відповідних сільськогосподарських угідь. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

**Економічна оцінка земель** – це порівняльна оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарствах та просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та доходність з одиниці площі. Економічна оцінка земель різного цільового призначення проводиться для порівняльного аналізу їх ефективного використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення.

**Грошова оцінка земельної ділянки** – це капіталізований рентний дохід, що забезпечується раціональним використанням земельної ділянки. Грошова оцінка земель різного цільового призначення проводиться для визначення плати за землю та

вартості земельних ділянок під час укладення цивільно-правових угод. Грошова оцінка земельних ділянок для визначення плати за землю проводиться нормативним методом, а для укладення цивільно-правових угод – експертним методом.

Земельні ділянки, надані у власність або користування, в тому числі в оренду громадянам і юридичним особам, та документи, що посвідчують право власності та користування землею, підлягають реєстрації в Державному земельному кадастрі, що є підтвердженням факту виникнення нової земельної ділянки як об'єкта права власності або права користування.

### **Контрольні запитання та завдання**

1. Які особливості притаманні землі як об'єкту нерухомості?
2. Що таке зонування земель?
3. Що являє собою функціональне зонування території? Які розрізняють види функціональних зон?
4. У чому полягає призначення ведення земельного кадастру?
5. Які складові має Державний земельний кадастр?
6. Мета та види зонування земель.
7. Характеристика правового статусу земельної ділянки.
8. Перелік категорій земель залежно від їхнього цільового призначення.
9. Відомості про земельні ділянки які вносять до Державного земельного кадастру.
10. Паспорт земельної ділянки як об'єкта нерухомості.

### **Тести для самоконтролю**

1. При функціональному зонуванні виділяють:
  - a)  сільбищну зону;
  - b)  виробничу зону;
  - c)  промислову зону;
  - d)  ландшафтно-рекреаційну зону;
  - e)  адміністративну зону.
2. При територіальному зонуванні виділяють:
  - a)  сільбищні зони;
  - b)  житлові зони;
  - c)  виробничі зони;



- d)  | рекреаційні зони;
  - e)  | промислові зони.
3. Сервітут – це:
- a)  право обмеженого у часі володіння чужим майном (земельною ділянкою);
  - b)  право обмеженого користування чужим майном (земельною ділянкою);
  - c)  право обмеженого розпорядження чужим майном (земельною ділянкою).
4. Порівняльна оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарствах та просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель – це:
- a)  грошова оцінка;
  - b)  економічна оцінка;
  - c)  ринкова оцінка;
  - d)  бонітування.
5. Диференціація земель за регламентованими правилами землекористування і забудови – це:
- a)  функціональне зонування;
  - b)  територіальне зонування;
  - c)  природно-сільськогосподарське зонування;
  - d)  економіко-планувальне зонування.

### Список літератури

1. Земельний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

2. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 19 грудня 2011 р. № 3613-VI-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>

3. Гнатченко Є. Ю. Конспект лекцій з дисципліни «Оцінка нерухомості» (для студентів освітньо-кваліфікаційного рівня спеціаліст, магістр спеціальності 7.03050401, 8.03050401 «Економіка підприємства») / Є. Ю. Гнатченко; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х. : ХНУМГ, 2013. – 72 с.

4. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. пос. [для студ. вищ. навч. закл.] / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. – К.: Центр учбової літератури, 2009. –434 с.

## Тема 1.4

### ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

#### *План*

- 1.4.1. Місце і значення ринку нерухомості у національному господарстві України.
- 1.4.2. Визначення та структурний склад ринку нерухомості.
- 1.4.3. Операції з нерухомістю.

#### ***1.4.1. Місце і значення ринку нерухомості у національному господарстві України***

З початку переходу від централізованої планової до ринкової економіки почав розвиватися новий сектор економіки України – ринок нерухомості. Відправним моментом його розвитку слід вважати 1991 рік, коли Закон України «Про власність» признав поняття приватної власності, яке в подальшому у Земельному Кодексі України, Цивільному Кодексі України, Містобудівному Кодексі України було визначене для земельних ділянок, будівель, споруд та їх відокремлених частин – приміщень.

Матеріальна база складалася з двох джерел. Перше – це безкоштовна приватизація житла громадянами, безкоштовна та коштовна приватизація нежитлових приміщень та земельних ділянок (ринку первинної приватизації нерухомості). Друге – це формування в межах будівельної галузі та поза неї сегмента комерційного будівництва та продажу об'єктів (первинний ринок продажу нерухомості). В подальшому формувався вторинний ринок нерухомості – ринок перепродажу раніш приватизованих чи вперше проданих нових об'єктів.

Важливе значення ринку нерухомості як сектора ринкової економіки підтверджується величезною вартістю національного багатства, матеріалізованого у нерухомості, з якого як найменш половина може обертатися на ринку і приносити ренту – володільцям, дохід – підприємцям, податкові та інші платежі – у державний, регіональні та муніципальні бюджети.

У національній економіці ринок нерухомості виконує наступні функції:

- ефективне рішення соціальних задач, пов'язаних із створенням та використанням корисних якостей нерухомості;
- відчуження повних та часткових прав власності на об'єкти нерухомості від одного економічного суб'єкта до другого та захист його прав;
- вільне формування цін на об'єкти та послуги;
- перерозподіл інвестиційних потоків між конкуруючими видами об'єктів нерухомості;
- перерозподіл інвестиційних потоків між конкуруючими способами використання земель.

Важливою складовою будь-якої національної економіки – є ринок нерухомості, оскільки нерухомість – основна частина національного багатства, на яку, за підрахунками науковців, припадає понад 50 % світового багатства.

У найзагальнішому вигляді ринок нерухомості можна визначити як систему економічних і правових відносин, що виникають на основі взаємодії товарного і грошового обігу.

**Ринок нерухомості** – певний набір механізмів, за допомогою, якого з'єднуються інтереси і права, здійснюється перерозподіл земельних ділянок, будівель, споруд та іншого нерухомого майна між власниками і користувачами, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування



***Ринок нерухомості** – це механізм, що забезпечує взаємодія фізичних або юридичних осіб з метою обміну наявних прав на нерухомість на гроші або інші активи*

Як видно з цього визначення, під ринком нерухомості розуміється сукупність механізмів, що забезпечують наступні взаємопов'язані процеси:

- передача прав на нерухомість;
- встановлення цін на об'єкти нерухомості;
- розподіл і перерозподіл землі (нерухомості) між різними варіантами її використання.

Цінність представленого визначення полягає в тому, що в ньому акцент зроблений не на зовнішніх, а на сутнісних ха-

рактика ринку нерухомості. Будь-який ринок, у тому числі ринок нерухомості, являє собою механізм розподілу і перерозподілу ресурсів на користь тих учасників економічної діяльності, які здатні забезпечити найбільш ефективне використання цих ресурсів.

Однак є і більш узагальнене розуміння ринку нерухомості. Ринок нерухомості зводиться не тільки до угод купівлі-продажу, передачі прав. Це практично весь цикл об'єкта нерухомості: від появи ідеї, концепції об'єкта, дослідження ринку, прийняття інвестиційного рішення про створення об'єкта, залучення фінансування зведення об'єкта, вихід його на первинний ринок, вихід його на вторинний ринок і все, що з цим пов'язано в плоть до утилізації об'єкта. Це все ринок нерухомості.

З огляду на сказане вище, ринок нерухомості можна визначити як сукупність відносин навколо операцій з об'єктами нерухомості: створення нових або розвитку існуючих, купівлі-продажу, іпотеки, оренди тощо (рис. 1.7).



Рис. 1.7. Сутність ринку нерухомості

Сутнісною функцією ринку нерухомості є те, що він забезпечує розподіл і перерозподіл наявного фонду нерухомості (землі) між різними варіантами його використання.

Ринок нерухомості тісно пов'язаний з цілим рядом суміжних ринків: ринком послуг на ринку нерухомості, ринком товарів тривалого користування, але насамперед з будівельним ринком, що нерідко призводить до їх змішування. Однак ці ринки принципово відрізняються один від одного.

У систему ринку нерухомості включаються відносини, що виникають:

– в ході створення об'єктів нерухомості – між інвесторами, забудовниками та користувачами нерухомості;

- в процесі обороту нерухомості – між продавцями і покупцями, орендодавцями та орендарями тощо ;
- в процесі використання об’єктів нерухомості;
- між власниками і керуючими, керуючими і користувачами та ін.

#### **1.4.2. Визначення та структурний склад ринку нерухомості**

Функціонування ринку нерухомості як елементу ринкової структури характеризують певні особливості, які розкриваються через функції цього ринку. Основними функціями ринку нерухомості є інформаційна, ціноутворююча, посередницька, інвестиційна, соціальна, стимулююча (рис. 1.8).



Рис. 1.8. Функції ринку нерухомості

Ринок нерухомості – досить складний та, так би мовити, унікальний ринок з певними, властивими йому особливостями.

Основними з них є такі:

1. *Відсутність взаємозамінності.*

2. *Ринок нерухомості локалізований*, так як його товари нерухомі, таким чином їх цінність у великій мірі залежить від зовнішнього навколишнього середовища місцезнаходження об'єкта нерухомості (політичної, економічної, соціальної, екологічної обстановки на території знаходження об'єкта нерухомості). Кожна ділянка має унікальні риси. Ринок в Нью-Йорку відрізняється від ринку в Києві: угоди регулюються різними законами, здійснюються в різних кліматичних і економічних умовах. Цей термін прийшов з американського підручника з економіки нерухомості, де один девелопер, коли його запитали, що найголовніше в нерухомості і відповів: «Записуйте: 1. Місця розташування; 2. Місце розташування; 3 Місцезнаходження». Вважається, що об'єкт успішний, якщо у нього вдале місце розташування все інше питання девелопмента.

3. *Ринок нерухомості незбалансований*, як правило, є розбіжності між попитом і пропозицією, отже, невизначеність в ціні буде набагато більше, ніж на інших ринках. В силу тривалість будівництва об'єктів пропозицію на ринку нерухомості не може формуватися виходячи лише з тенденцій зміни попиту, в зв'язку з чим виникає *незбалансованість* функцій попиту і пропозиції на ринку нерухомості. Звідси випливає, що ціни на ньому як точки перетин класичних кривих попиту і пропозиції фактично відсутні, тобто на ринку нерухомості немає умов для формування класичних безперервних кривих попиту і пропозиції. Більш того, достовірне (точне) визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості принципово неможливо. Можливі тільки різного роду наближення, основи на статистичних розподілах ймовірностей;

4. *Невідповідність ринкових очікувань власників і покупців* (орендаторів) об'єктів нерухомості. Власники об'єктів нерухомості можуть піднімати ціни до невизначеної висоти, кількість продажів падає, а попит зупиняється в очікуванні можливого зниження цін. Якщо різниця між очікуваннями сторін в 10–15 % переборна, то, коли вона досягає 50 %, можна з упевненістю сказати, що угода не відбудеться;

5. *Тривалість терміну експозиції* товарів на ринку нерухомості.

Швидкість обміну інформацією та прийняття рішень. Вона повільна.

Термін експозиції об'єкта – період часу починаючи з дати подання на відкритий ринок до дати здійснення операції з ним, тобто це певний термін від дати появи об'єкта на ринку до того моменту, коли він буде реалізований. Термін нормального експонування об'єкта безпосередньо залежить від того, про який сегменті ринку йде мова. На ринку житлової нерухомості об'єкти експонуватимуться в середньому протягом 4-5 місяців, на ринку комерційної нерухомості терміни експонування досягають 18 місяців і більше, що свідчить про низьку ліквідність об'єктів нерухомості. Так, якщо для оренди квартир економ-класу термін експонування коливається від декількох годин до декількох днів, то для продажу елітної квартири цей термін може становити 5-6 місяців і більше

6. *Недостатність аналітичної та експертної інформації* про стан ринку нерухомості (непрозорість ринку). Що ви зазвичай чути про ринку нерухомості – ціни пропозиції це не ціни угод і нам з вами реально не довідатися про ціни угод на об'єкт нерухомості. Цей ринок, принаймні в нашій країні, не публікує огляди, статистичні висновки про реальні ціни за якими угоди відбулися.

7. *Ринок нерухомості відрізняється високими транзакційні витрати*. Транзакційні витрати учасника ринку – це витрати, які несе учасник на додаток до сплаченої або отриманої ціною у вигляді витрат на здійснення самої операції купівлі (пошук товару, оформлення покупки) (витратами на укладання договорів). Вони можуть досягати 10% вартості об'єкта нерухомості;

8. *Ринок нерухомості в значній мірі схильний до державного регулювання законодавчими вимогами*. До них відносяться вимоги про обов'язкову державну реєстрацію прав на нерухоме майно і угод з ним, про сплату податків, а також можливість законодавчого обтяження об'єкта нерухомості правами третіх осіб в різних комбінаціях (сервітути, права членів сім'ї на частку житла і ін.).

Ринок нерухомості має розгалужену структуру, і його можна диференціювати за різними ознаками, наприклад: за географічним фактором, способом здійснення угод, функціональним призначенням тощо (рис. 1.9).



Рис. 1.9. Види ринків нерухомості



За способом здійснення операцій ринок нерухомості поділяють на первинний і вторинний. Під **первинним ринком нерухомості** прийнято розуміти сукупність операцій, що здійснюються зі знову створеними, а також приватизованими об'єктами. Він забезпечує передачу об'єктів нерухомості в економічний обіг.

Під **вторинним ринком нерухомості** розуміють сукупність операцій, що здійснюються з уже створеними об'єктами, що перебувають в експлуатації та пов'язані з перепродажем або з іншими формами переходу об'єктів нерухомості від одного власника до іншого.

За функціональними процесами, що відбуваються на ринку нерухомості, виділяють такі три його сектори:

- сектор розвитку (створення) об'єктів нерухомості;
- сектор управління (експлуатації) об'єктами нерухомості;
- сектор обігу прав на раніше створені об'єкти нерухомості.

**Сектор розвитку (створення) об'єктів** нерухомості відповідає за організацію системи розвитку об'єктів нерухомості, розвиток територій і безпосередньо розвиток (створення) об'єктів нерухомості. Це інвестиційно-будівельний етап розвитку об'єктів нерухомості, що передбачає інвестиційний задум, визначення призначення об'єкта нерухомості, його проектування, землевідведення, будівництво (реконструкція), здача в експлуатацію).

**Сектор управління (експлуатації) нерухомості** – експлуатація, ремонт, підтримка – відстежує ступінь впливу тих чи інших факторів, або інших товарних характеристик об'єктів нерухомості на їх доходність. Саме звідси виходить запит до сектору розвитку на створення найбільш доходних типів об'єктів нерухомості. При недостатній розвиненості сектору управління запит сектору розвитку передається безпосередньо із сектору обігу.

**Сектор обігу прав на об'єкти нерухомості** – продаж, оренда тощо, формує ринкову ціну на об'єкти нерухомості.

В умовах сучасної ринкової економіки ринок нерухомості можна охарактеризувати з трьох позицій:

1. Як сферу вкладення капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають під час операцій з нерухомістю. Такі відносини виявляються між інвесторами в процесі купівлі-продажу об'єктів нерухомості, іпотеки, здачі в оренду тощо.

2. Як сферу, де об'єкти нерухомості виступають як товари особливого роду.

Як ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності й життєзабезпечення людини у всій багатогранності їх властивостей та виявів.



***Ринок нерухомості** – інтегрована категорія, якій властиві риси ринків інвестицій, товарів та послуг*

Найбільш поширеною є точка зору щодо ринку нерухомості як різновиду інвестиційного ринку. У зв'язку з цим прийнято виділяти певні ознаки, що підтверджують наявність структурної залежності ринку нерухомості з інвестиційним ринком:

- наявність інвесторів-продавців та інвесторів-покупців;
- використання інструментів погодження інтересів продавців та покупців;
- наявність економічних відносин між продавцями та покупцями;
- економічне співвідношення між вартістю та споживчою вартістю товарів;
- наявність потенційних споживачів, зацікавлених у певному товарі;
- отримання доходу від об'єкта інвестування;
- необхідність управління для отримання доходу.

На ринку нерухомості сформувалися та активно діють різноманітні ринкові структури, що сприяють ефективності його обороту.

Економічними суб'єктами ринку нерухомості є: покупці (орендарі), продавці (орендодавці), професійні учасники ринку нерухомості. Покупці (орендарі) – інвестори, що вкладають власні, запозичені чи залучені кошти й забезпечують їх цільове використання.

**Покупець** – головний суб'єкт ринку нерухомості. Ним може бути фізична і юридична особа, а також орган державного управління, які мають право на дану операцію за законом.

**Продавці (орендодавці)** – власники об'єктів нерухомості – будь-яка юридична чи фізична особа, що має право власності на об'єкт нерухомості (домогосподарства, підприємства всіх форм власності, фонди держмайна, органи, уповноважені місцевою

владою). Професійні учасники ринку нерухомості – посередники, що обслуговують процеси на ринку нерухомості. Склад професійних учасників визначається переліком процесів, що відбуваються на ринку за участю держави, та переліком видів діяльності комерційних структур.

Відповідно професійних учасників ринку нерухомості можна поділити на інституціональних та не інституціональних.

**Інституціональні учасники** представляють інтереси держави й діють від її імені. Сюди відносять організації наступного профілю:

- органи державної реєстрації прав на нерухомість і договорів із нею,
- організації, що регулюють містобудівний розвиток, землепорядкування й землекористування;
- державні та регіональні органи, що займаються інвентаризацією землі,
- створенням земельного кадастру, зонуванням територій, оформленням землевідведення;
- державні і регіональні органи архітектури та містобудування, які затверджують, узгоджують містобудівні плани забудови територій і поселень, створюють містобудівний кадастр, видають дозволи на будівництво;
- органи, що займаються затвердженням й узгодженням архітектурних і будівельних проектів, органи, що проводять інвентаризацію та облік будівель;
- органи технічної, пожежної інспекції, які здійснюють нагляд за будівництвом та експлуатацією будинків і споруд.

Неінституціональні учасники працюють на комерційній основі. До них належать:

- підприємці, які здійснюють комерційну діяльність на ринку нерухомості відповідно до закону;
- брокери, що надають послуги продавцям і покупцям при здійсненні правочинів щодо об'єктів нерухомості;
- оцінювачі, що надають послуги власникам, інвесторам, продавцям і покупцям з незалежної оцінки вартості об'єкта нерухомості;
- фінансисти (банкіри), що фінансують операції на цьому ринку;
- девелопери, що займаються створенням і розвитком об'єктів нерухомості;

- девелопери, які займаються розвитком та перетворенням (вторинною забудовою) територій;
- проектувальники й будівельники, що працюють на комерційній основі;
- юристи, що займаються юридичним супроводженням;
- страховики, що займаються страхуванням об'єктів, договорів, професійної відповідальності;
- аналітики, які досліджують ринок нерухомості та готують інформацію для прийняття стратегічних рішень щодо його розвитку;
- фінансові аналітики, що займаються фінансовим аналізом інвестиційних проектів;
- фахівці в галузі навчання й підвищення кваліфікації персоналу;
- маркетологи та інші учасники.

Суб'єктну структуру ринку нерухомості можна представити як на рис. 1.10.



Рис. 1.10. Суб'єктна структура ринку нерухомості

Слід відмітити, що нерухомість більшою мірою ніж інші активи потребує ефективного управління задля отримання прибутку. Звідси випливає, що для більшості інвесторів нерухомість як об'єкт інвестування – це досить складний актив, а для тих з них, що володіють достатніми знаннями у сфері управління нерухомістю, вона може бути об'єктом інвестування, що дозволить отримати більший прибуток порівняно з іншими об'єктами вкладення капіталу.

Таким чином, з одного боку, нерухомість може розглядатися як частина загального інвестиційного портфелю, що дозволяє знизити загальний ризик інвестування, з іншого – як самостійний актив. За таких умов купівля об'єктів нерухомості – це не просто купівля-продаж товару, а рух капіталу, тобто вартості, що приносить прибуток.

### *1.4.3. Операції з нерухомістю*

Зміст права власності сформувався ще в Римському приватному праві. Римські юристи вважали, що власникові речі належить 5 основних повноважень:

- право користування річчю;
- право видобування доходів;
- право розпорядження річчю;
- право володіння річчю;
- право витребувати річ з чужого незаконного володіння.

Цивільний кодекс України, що діє, визначає юридичний зміст права власності, згідно якому власникові належить правомочність володіння, користування і розпорядження своїм майном. Право власності складається з трьох прав:

- право володіння – фактичне володіння річчю, що створює для володаря можливість безпосередньої дії на річ;
- право використання – право споживання речі залежно від її призначення, а також отримання доходів, що вона приносить;
- право розпорядження – визначення юридичної долі речі шляхом здійснення динаміки майнових відносин.

Єдиним доказом існування зареєстрованого права є державна реєстрація прав на нерухоме майно і угод з ним.



**Операції з нерухомим майном** – це дії громадян чи юридичних осіб, спрямовані на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків щодо об'єкта нерухомості. Мета угоди – придбання права власності або права користування майном

### **Основні види операцій з нерухомістю:**

1. **Договір купівлі / продажу** – договір, за яким продавець зобов'язується передати майно у власність покупцеві, а покупець зобов'язується прийняти майно й сплатити за нього певну суму.

2. **Дарування** – дія, в результаті якої майно безоплатно переходить із власності однієї особи у власність іншої особи. Особа, яка дарує, називається *дарувальником*. Особа, якій дарують, і яка приймає дарунок, називається *обдарованим*. Дарування є одним із способів розпорядження майном. Подарувати можна лише своє майно і без жодних зустрічних умов.

3. **Приватизація** – форма перетворення власності, що представляє собою процес передачі – продажу (повної або часткової) державної (муніципальної) власності в приватні руки. У приватизації беруть участь мінімум дві сторони, і обов'язково одна зі сторін – організація – навіть така, як держава.

4. **Будівництво** – спорудження нового об'єкта, реконструкція, розширення, добудова, реставрація і ремонт об'єктів, виконання монтажних робіт.

5. **Обмін** – здійснюється між наймачем (власником) і наймачем (клієнтом), фіксується договором обміну. *Міна* – обмін власності на власність (договори міни – мають ті ж правила складання і державної реєстрації, що і при угоді купівлі-продажу).

6. **Іпотека** – одна з форм застави, при якій закладається нерухоме майно, яке залишається у власності боржника, а кредитор у разі невиконання останнім свого зобов'язання набуває право отримати погашення боргу за рахунок реалізації даного майна. Майно, на яке встановлена іпотека, залишається у заставодавця в його володінні та користуванні.

7. **Оренда** – форма майнового договору, при якій власність передається у тимчасове володіння і користування (або тільки у тимчасове користування) орендарю за орендну плату.



**Угода** – усвідомлені дії громадян і юридичних осіб, направлені на установлення, зміну або припинення їх прав і обов'язків

Таким чином, для здійснення угоди з нерухомістю треба провести відповідну операцію. Далі терміни «операція» та «угода» будуть вживатися у тотожному значенні.

Операції з нерухомістю характеризують такі ознаки:

- вольові дії людей;
- правомірні дії;
- спеціальна спрямованість на виникнення, припинення або зміну цивільних правовідносин.

Існує класифікація операцій за різними ознаками.

Залежно від кількості учасників операції бувають одно-, дво- та багатосторонніми. Односторонньою є операція, для здійснення якої досить вираження волі однієї сторони, наприклад, складання заповіту, прийняття спадщини, оголошення конкурсу.

Операції можуть бути відшкодувальними та безвідплатними, терміновими та безстроковими, дійсними та недійсними.

Операція з нерухомістю – це єдність чотирьох елементів:

- суб'єктів (осіб, учасників операції);
- суб'єктивної сторони (єдність їх волі і волевиявлення);
- форми;
- змісту.

Відсутність будь-якого або декількох елементів операції призводить до її недійсності (рис. 1.11).



Рис. 1.11. Єдність чотирьох елементів операції з нерухомістю

Отже, угода вважається дійсною за виконання таких умов:

- законності змісту;
- правоздатності і дієздатності фізичних та юридичних осіб, які уклали угоду;
- відповідність волевияву та волі учасників угоди;
- виконання форми угоди.

Угода буде недійсною, якщо вона є оскарженою або нікчемною.

**Оскаржена угода** – це угода, визнана недійсною за рішенням суду.

**Нікчемна угода** – це угода, що є недійсною з самого початку її укладання через наступні порушення:

- завчасно неправомірна мета;
- волевиявлення не відповідає реальній волі учасника операції;
- порушення форми та вимог до державної реєстрації угоди;
- одна із сторін недієздатна;
- дії юридичної особи неправомочні.

Операції з об'єктами нерухомості поділяються на дві групи, до першої групи операцій відносяться цивільно-правові договори, які передбачають перехід права власності на нерухомість, а другу групу складають договори, які не супроводжуються переходом права власності на нерухомість (табл. 1.3).

Таблиця 1.3

### Особливості поділу на групи операцій з нерухомістю

Операції з нерухомістю	
Зміна власника	Зміна права користування та володіння
Купівля-продаж	Оренда
Міна	Сервітут
Дарування	Право постійного користування
Спадкування	Вклади в статутний капітал
Довічне утримання	Спільна діяльність
Рента	Іпотека
Приватизація	Лізинг
Продаж підприємства як цілісного майнового комплексу	Концесія
	Позичка
	Управління майном



## Контрольні запитання та завдання

1. Що ви розумієте під ринком нерухомості?
2. За якими класифікаційними ознаками розрізняють види ринків нерухомості?
3. Що слід розуміти під первинним та вторинним ринком нерухомості? Як вони реагують на зміну економічної кон'юнктури?
4. Хто такі професійні учасники ринку нерухомості?
5. Які основні функції виконує ринок нерухомості?
6. Які особливості властиві ринку нерухомості?
7. Розкрийте сутність операцій з нерухомістю.
8. Сектори ринку нерухомості за функціональним процесами
9. Особливості функціонування ринку нерухомості як елементу ринкової інфраструктури
10. За яких умов угода щодо операцій з нерухомістю вважається дійсною.

## Тести для самоконтролю

1. Яка з функцій ринку нерухомості забезпечує «встановлення зв'язків між споживачами, попитом та пропозицією»?
  - a)  ціноутворююча;
  - b)  посередницька;
  - c)  стимулююча;
  - d)  інформаційна.
2. Який з ринків нерухомості швидше реагує на зміну економічної ситуації країні?
  - a)  первинний ринок нерухомості;
  - b)  вторинний ринок нерухомості.
3. Головним суб'єктом на ринку нерухомості є:
  - a)  продавець (орендодавець);
  - b)  покупець (орендатор);
  - c)  посередник.
4. Залежно від умов, у яких діють суб'єкти господарювання, розрізняють ринки:
  - a)  праці, землі та капіталу
  - b)  місцеві, регіональні, світові
  - c)  вільні, монополізовані, регульовані
  - d)  товарні, грошові, валютні

5. Фінансовий аналіз та оцінка об'єктів нерухомості розглядаються як базовий процес функціонування такого сектору ринку нерухомості:
- a) [ ] сектору розвитку (створення) об'єктів нерухомості;
  - b) [ ] сектору управління (експлуатації) об'єктами нерухомості;
  - c) [ ] сектору обігу прав на об'єкти нерухомості.

### **Список літератури**

1. Цивільний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 19 червня 2003 р. № 980-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

2. Білоус Н. М. Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Ринок нерухомості» для студентів спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» / Н. М. Білоус. – Рівне: НУВГП, 2017. – 36 с.

3. Славута О. І. Конспект лекцій з дисципліни «Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі» (для студентів 4 курсу усіх форм навчання напряму підготовки 6.030504 – Економіка підприємства) / О. І. Славута, О. Ю. Прижкова ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. – 64 с.

### **Тема 1.5**

## **ЦИКЛІЧНІСТЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

### *План*

- 1.5.1. Фактори впливу на розвиток ринку нерухомості.
- 1.5.2. Цикл ринку нерухомості.
- 1.5.3. Зв'язок ринку нерухомості з ринком капіталу.
- 1.5.4. Мета аналізу ринку нерухомості.
- 1.5.5. Надання послуг на ринку нерухомості.

### ***1.5.1. Фактори впливу на розвиток ринку нерухомості***

Загальний стан ринку нерухомості знаходиться під впливом всіх різноспрямованих векторних сил. Більше того, конкретна

ситуація на ринку нерухомості залежить не лише від об'єктивних закономірностей, але й від багатьох інституційних складових (розвиток інфраструктурних інститутів, формальних та неформальних правил, звичаїв, психологічних стереотипів тощо). Тим не менш, ринок нерухомості є частиною інвестиційного ринку країни і тому, передусім, відчуває на собі закономірності грошово-кредитного сектору економіки.

Розвиток ринку нерухомості визначається:

- економічним зростанням або очікуванням такого зростання;
- фінансовими можливостями для придбання нерухомості
- (політика комерційних банків), що у свою чергу обумовлено рівнем економічного розвитку регіону, наявністю та характером робочих місць;
- взаємозв'язками між вартістю нерухомості та економічною;
- перспективою того чи іншого району. Деякі райони знаходяться у стані застою, оскільки їх головні галузі промисловості переміщені у інші частини країни чи прийшли в занепад.

Ринок нерухомості знаходиться під значним впливом факторів, які визначають соціально-економічний розвиток як країни в цілому, так і окремих регіонів, і факторів, що визначають політичну стабільність. Складні взаємозв'язки між факторами, що впливають на ринок нерухомості можна відобразити у вигляді графіку, який отримав назву «риб'яча кістка» (рис. 1.12).

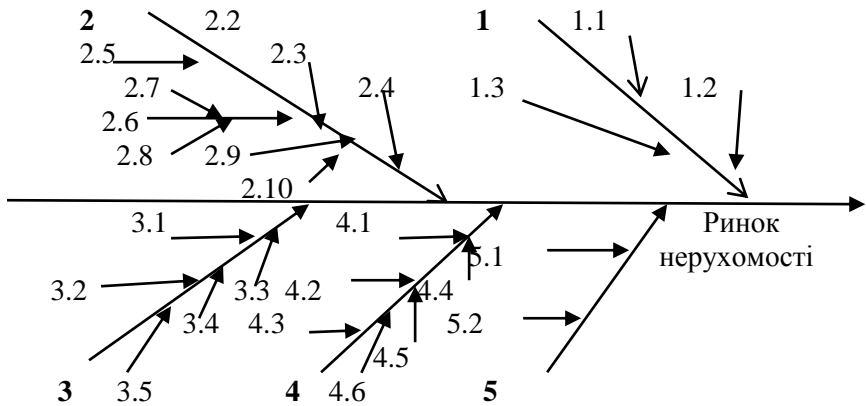


Рис. 1.12. Взаємозв'язок між факторами впливу на ринок нерухомості

**1. Фактори державного регулювання ринку нерухомості:**

1.1 – нормативні акти, що регулюють угоди купівлі-продажу нерухомості;

1.2 – податкове законодавство, що регулює угоди з нерухомістю;

1.3 – окремі нормативні акти, які обмежують угоди з нерухомістю на регіональному рівні.

**2. Загальноекономічна ситуація:**

2.1 – величина національного доходу;

2.2 – обсяг промислового виробництва;

2.4 – ставки доходності фінансових активів: припливи капіталу;

2.3 – зайнятість;

2.5 – платіжний баланс країни;

2.6 – стан торговельного балансу ;

2.7 – працездатного населення;

2.8 – стоки капіталу;

2.9 – зростання доходів населення;

2.10 – індекс споживчих цін.

**3. Мікроекономічна ситуація:**

3.1 – економічний розвиток регіону;

3.2 – диверсифікація зайнятості населення;

3.3 – економічні перспективи розвитку регіону;

3.4 – припливи капіталу в регіон;

3.5 – стоки капіталу з регіону.

**4. Соціальний стан в регіоні:**

4.1 – можливість міжетнічних та військових зіткнень;

4.2 – відношення до приватного капіталу;

4.3 – відношення до іноземного капіталу;

4.4 – стійкість політики адміністрації регіону;

4.5 – рівень безробіття у регіоні;

4.6 – популярність запровадженої адміністрацією регіону політики.

**5. Природні та інші умови:**

5.1 – екологічне положення в регіоні;

5.2 – наявність розвинутої інфраструктури.

Отже, на ринок нерухомості впливає велика кількість зовнішніх факторів. Сукупність цих факторів формує у кожному регіоні особливий характер місцевого ринку нерухомості.

Провідна роль належить макроекономічним факторам:

- політична ситуація в країні і регіонах;
- загальноекономічна ситуація; стан фінансового ринку.

Якщо вплив макроекономічних факторів відносно стабільний, тоді стан ринку нерухомості визначається мікроекономічними факторами.

Для більш ґрунтовного дослідження всіх факторів, які впливають на функціонування ринку нерухомості, необхідно розглянути різні підходи до їх класифікації та основні класифікаційні ознаки. Виокремлюють 4 типи факторів, які визначають зміни цін на нерухомість, а саме (рис. 1.13):

1) глобальний фактор, який впливає на всі макроекономічні показники країни;

2) фактор, специфічний для певної країни (наприклад, обмежена пропозиція землі або жорсткі умови зонування);

3) глобальний фактор нерухомості, який впливає лише на ціни на нерухомість через специфічні для цього ринку показники (наприклад, коливання ставок оподаткування доходу від нерухомості);

4) ідіосинкратичний (унікальний) фактор, який включає дію специфічних для певної країни потрясінь (наприклад, період ринкової трансформації).

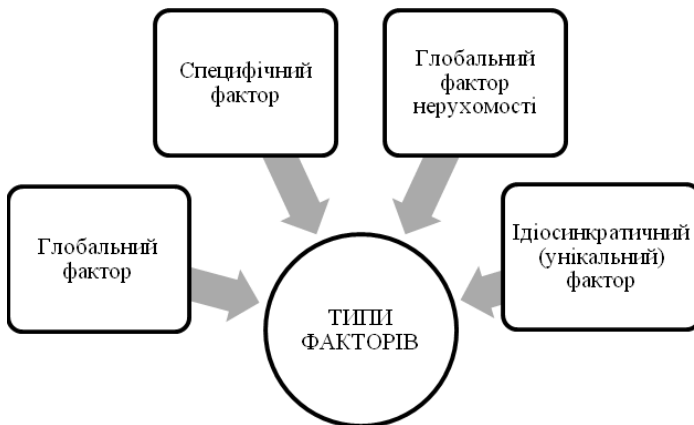


Рис. 1.13. Типи факторів, які визначають зміни цін на нерухомість

**За механізмом дії** вони умовно поділяються на зовнішні та внутрішні. До внутрішніх факторів відносять ті, які впливають на ринок зсередини і визначають характер та динаміку попиту і пропозиції. Це – розвиток технологій, товарний обсяг ринку, регіональна специфіка, співвідношення затрат, прибутку та ризику, рівень цін.

Ззовні на ринок нерухомості впливають три основних суб'єкта ринку:

- держава,
- домогосподарства,
- підприємці та професійні учасники.

Держава зі свого боку забезпечує законодавчу базу, розробляє містобудівельну політику і систему оподаткування, організовує контроль за суб'єктами ринку. Домогосподарства впливають на ринок нерухомості через рівень своїх доходів, структуру споживчих витрат, власні розміри, раціональні очікування, споживчі переваги. Факторами, що впливають на ринок нерухомості через підприємства та професійних учасників ринку є: рівень ділової активності, вхідні бар'єри, доступність ресурсів, раціональні очікування, внутрішня норма доходності та строк окупності конкретних проектів.

### ***1.5.2. Цикл ринку нерухомості***

Ринку нерухомості притаманна циклічність динаміки розвитку і це є характерною особливістю його функціонування.



***Циклічність*** – явище, яке природно видозмінюється відповідно до нових економічних реалій, що доцільно розглядати у багатьох аспектах

Циклічність на ринку нерухомості характеризують два основні показники: тривалість (у місяцях, кварталах, роках) і масштаб зміни ціни (у відсотках). Відповідно до цього дані про характер динаміки цін на ринках нерухомості різних країн світу свідчать про те, що, по-перше, істотно змінилась амплітуда коливань: зростання стало масштабнішим, спади меншими, таким чином, амплітуда коливань зазнала видозмін; по-друге, тривалість циклу в середньому зросла.

Аналіз ринку нерухомості за ретроспективний період показує, що розвиток ринку нерухомості має циклічний характер. Причиною циклічності у розвитку ринку нерухомості є часові зрушення між коливаннями попиту і пропозиції. Ринковий цикл можна розподілити на чотири фази: пожвавлення; розширення; надлишкова пропозиція; спад (рис. 1.14).

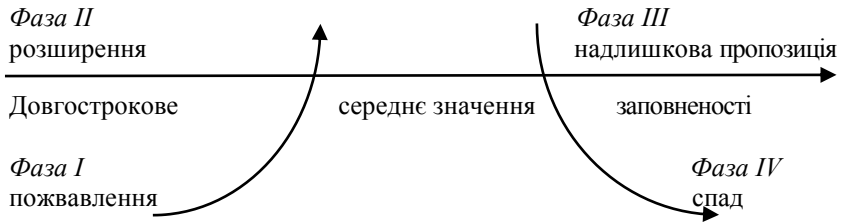


Рис. 1.14. Чотири фази ринкового циклу

Кожна фаза характеризується специфічними змінами у часі вільних площ, нового будівництва, ставок орендної плати чи цін продажу.

Місце, яке займає конкретний об'єкт нерухомості у ринковому циклі у той чи інший момент часу, визначається типом нерухомості і місцеположенням об'єкта. Цей вид аналізу допомагає вибрати оптимальний момент, коли умови ринку найбільш сприятливі для нового об'єкта.

Пожвавлення (**фаза I**) починається в нижній точці циклу. В цей час ринок знаходиться в стані надлишкової пропозиції, причиною якої було нове будівництво чи падіння попиту у попередній період.

В нижній точці циклу заповненість мінімальна. В результаті розширення економічних можливостей потенційних споживачів, збільшення їх доходів починає зростати попит. Збільшення попиту викликає підсилення активності на ринку нерухомості. Одним з важливих індикаторів стану і тенденцій ринку нерухомості у короткостроковому періоді є відсоток всіх незайнятих чи не зданих в оренду об'єктів нерухомості. По мірі того, як відбувається заповнення вільних площ, показник частки вільних площ зменшується і ціни стабілізуються або, навіть, починають підвищуватися. Зрештою заповненість досягає довгострокового середнього значення для даного ринку і в цей момент темп зростання орендної плати дорівнює темпу інфляції.

Попит продовжує зростати все більше і в результаті з'являється потреба у додаткових площ (фаза II). По мірі того, як відбувається зменшення частки вільних площ орендна плата починає швидко збільшуватися і досягає того рівня, коли стає економічно доцільним інвестування в нове будівництво. На цьому етапі попит як і раніше зростає швидше пропозиції, оскільки для введення до експлуатації нових площ потрібен час. Попит і пропозиція знаходяться у рівновазі, коли заповнення досягає максимуму (сама верхня точка циклу).

Надлишкова пропозиція (фаза III) починається після того, як пройшов максимум заповнення і пропозиція починає зростати швидше попиту. Коли обсяг площ, що вводяться до експлуатації перевищує попит, зростання цін уповільнюється і зрештою спостерігається уповільнення темпів будівництва чи повне його припинення. Зростають проблеми з реалізацією нерухомості, вартість землі знижується, активність ринку різко падає. Після того, як було досягнуто довгострокове середнє значення заповнення, ринок вступає до четвертої фази.

Пропозиція продовжує зростати швидше, ніж зростає попит. Різниця між зростанням пропозиції і зростанням попиту визначає, наскільки великим буде спад (фаза IV).

Коли будівництво і введення до експлуатації нових площ уповільнюються або коли попит починає зростати швидше ніж на ринку з'являються нові площі, починається новий цикл ринку.

Успіх інвесторів, забудовників, девелоперів буде значно вище, якщо вони зможуть синхронізувати свою діяльність з фазами циклу. Сприятливий період – фази I, II, може продовжуватися від 2-х до 3-х років, шанси на успіх на третій фазі значно нижче, а під час четвертої фази знайти інвесторів неможливо.

Цикли на ринку нерухомості характеризуються аперіодичністю (напівцикли мають різну тривалість) і поліамплітудністю (висота кожного напівциклу може суттєво відрізнятись). Таким чином, протягом одного циклу стан ринку нерухомості змінюється. Фаза *підйому* (англ. – expansion), яка характеризується високим рівнем попиту на ринку нерухомості, швидкими темпами зростання ділової активності та вартості продажу (оренди) об'єктів нерухомості, низьким рівнем вакантних площ,



поступово переходить у фазу **надлишку пропозицій** (англ. – surplus of suggestions). У **фазі надлишку** пропозицій поступово сповільнюються темпи зростання ділової активності, знижується рівень попиту, що призводить до зниження цін на об'єкти нерухомості. Ринок переходить у фазу **в рецесії** (англ. – recession). Падіння цін триває до того моменту, доки ринок нерухомості не досягає «цінового дна», що є необхідною передумовою для зміни концепції розвитку. Після цього настає фаза **відновлення** (англ. – recovery).



**Девелопмент** – це підприємницька діяльність, спрямована на створення або покращення, вдосконалення об'єкту нерухомості (будівлі, земельної ділянки) для збільшення його вартості та подальшого продажу або оренди

Успіх інвесторів, забудовників, девелоперів буде значно вище, якщо вони зможуть синхронізувати свою діяльність з фазами циклу. Сприятливий період – фази I, II, може продовжуватися від 2-х до 3-х років, шанси на успіх на третій фазі значно нижче, а під час четвертої фази знайти інвесторів неможливо.

### **1.5.3. Зв'язок ринку нерухомості з іншими сегментами ринку**

Ринок нерухомості тісно пов'язаний з багатьма сегментами світового, національного та регіонального ринків.

Найбільш тісні зв'язки він має з ринками капіталу, фінансів, інформації, обладнання та матеріалів, трудових ресурсів, юридичних, проектних, вишукувальних та будівельних послуг.

Ринки фінансів і нерухомості тісно пов'язані між собою. З одного боку, нерухомість – найбільш надійний і ефективний об'єкт інвестицій, а з іншого – вона служить важливим джерелом поповнення бюджету, наприклад при продажу (приватизації) або здачі в оренду державних і муніципальних підприємств, будівель і споруд.

Ринок нерухомості є складовою частиною ринку інвестицій і представляє його реальний сектор, функціонуючий паралельно з сектором фінансових інвестицій.

Реальний сектор інвестиційного ринку ділиться, у свою чергу, на майнові вкладення і вкладення в нерухомість. Майнові вкладення – це вкладення в речові активи компаній або приватне реальне майно (товарні запаси, дорогоцінне каміння і метали, колекційні товари тощо).

Операції на ринку нерухомості завжди мають інвестиційне зміст, так як здійснюються з метою отримання доходу і (або) придбання капітальних цінностей. Інвестиції в нерухомість зазвичай дають більш високу віддачу, ніж надання коштів у кредит.

Суттєвою особливістю ринку нерухомості є тісна залежність від ринку капіталу.

Одним з найважливіших факторів, що визначає попит на нерухомість, є величина ставки процента. Для того, щоб інвестиційний проект був прибутковим, необхідно, щоб дохід перевищував витрати на нього. Оскільки ставка процента вимірює вартість фінансування інвестиційних проектів, збільшення ставки процента призводить до того, що зменшується кількість прибуткових проектів і, таким чином, зменшується попит на інвестиційні товари.

Наприклад, припустимо, що фірма вирішує, чи варто їй побудувати завод вартістю 1 млн. дол., який буде приносити дохід 80 тис. дол., чи 8 % на рік. Фірма порівнює цей дохід з вартістю позики 1 млн. дол. Якщо ставка процента нижче 8 %, фірма позичає гроші на фінансових ринках і здійснює даний інвестиційний проект. Якщо ставка процента більше 8 %, фірма не використовує цю можливість і не будує завод.

Фізична особа, яка має бажання купити новий будинок, стоїть перед аналогічною проблемою. Чим вище ставка процента, тим вище вартість позики під заставу нерухомості. Іпотечна позика величиною 100 тис. дол. коштує 8 тис. дол. на рік, якщо ставка процента складає 8 % і 10 тис. дол. на рік, якщо ставка процента 10 %, з підвищенням процентних ставок зростають витрати, пов'язані з придбанням власних будинків, в результаті попит на нові будинки скорочується.

Таким чином, зниження ставки процента збільшує попит на нерухомість, ціни на нерухомість та інвестиції у будівництво нерухомості.

#### **1.5.4. Мета аналізу ринку нерухомості**

**Аналіз ринку нерухомості** як галузі народного господарства є самостійним видом діяльності, що має на меті забезпечення об'єктивною інформацією осіб, які приймають рішення про проведення тих або інших операцій на ринку.



**Предмет аналізу** – процеси, властивості і закономірності функціонування ринку

**Основний принцип методології аналізу ринку нерухомості** – системний підхід до дослідження складних соціально-економічних систем. Найбільш адекватним показником загальноринкових тенденцій є вторинний ринок, оскільки він характеризується конкурентною здатністю і великою кількістю незалежних продавців. Новобудови (чинник пропозиції), хоча і суттєво впливають на ринок нерухомості, проте не є характерними для виявлення загальноринкових тенденцій. Ціна на новобудови є скоріше функцією обсягів продажів, який, у свою чергу, визначається маркетинговою політикою забудовника.

**Етапи дослідження** закономірностей і прогнозування тенденцій розвитку ринку відрізняються різноманітністю деталізації і мірою узагальнення матеріалу. Тут використовуються всі доступні аналітикові методи дослідження, методики і інструменти, і ступінь творчого розвитку цих методів (креативність) залежить від знань і здібностей аналітика. Результати аналізу ринку забезпечують оцінювачеві достатню і необхідну інформацію відповідно до вимог міжнародних і національних стандартів оцінки. В оціночних процедурах опис об'єкту – це аналіз ціноутворюючих чинників об'єкта як ізольованого елемента.



**Аналіз ринку** – це дослідження ціноутворюючих чинників у зовнішніх по відношенню до об'єкту системах, в яких об'єкт оцінки розглядається як елемент цієї системи

Аналіз ринку дає можливість виявити ціноутворюючі чинники кластера подібних об'єктів, а також вплив на них макро- і мікроекономічних показників країни, регіону, міста. Найбільш

трудомісткими етапами є створення автоматизованих інформаційних систем (АІС) баз даних з подальшим регулярним моніторингом ринку, тобто збір і статистична обробка інформації про ринок. Ці етапи повинні здійснюватися на основі стандартизованих форматів по стандартизованих методиках. Оскільки ринок нерухомості України притаманна певна інформаційна закритість, то без знання оцінювачем основ аналізу ринку нерухомості і його доступу до інформаційних систем баз даних, результати оцінки, особливо в умовах незбалансованого ринку, будуть характеризуватися високою мірою невизначеності.

### **Етапи аналізу ринку нерухомості**

#### **1. Створення і наповнення аналітичних баз даних:**

- збір інформації;
- попередня її обробка.

#### **2. Моніторинг ринку:**

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

#### **3. Дослідження ринку:**

- дослідження просторово-параметричних закономірностей зміни показників;
- дослідження динамічних закономірностей зміни показників;
- сумісне дослідження динаміки різних показників, зокрема показників зовнішнього середовища (макроекономічних, суміжних ринків і так далі);
- дослідження показників, які не піддаються статистичному моніторингу.

#### **4. Прогнозування розвитку ринку:**

- дослідження зовнішніх і внутрішніх чинників, що впливають на зміну показників;
- прогнозування тенденцій зміни показників.

Кожен об'єкт на ринку нерухомості індивідуальний, як за своїми технічними характеристиками, так і за місцем розташування. Крім того, ринок нерухомості є сегментованим і персоніфікованим. На ринку нерухомості для цих цілей найчастіше використовується такий показник як середня ціна продажу (пропозиції) і більшість аналітичних публікацій стосуються аналізу приросту або падіння середньої ціни за певний період

часу, наприклад, за місяць. Подібний підхід може привести до хибних висновків щодо стану ринку в тому чи іншому сегменті нерухомості, і, як наслідок, стати причиною неузгодженості даних про ситуацію на ринку нерухомості.

Оскільки ринок нерухомості є інерційною системою, то йому не притаманні різкі коливання цін зі змінною тенденцією від місяця до місяця. Термін інерційності – два-три місяці. І тому підхід прямого розрахунку зміни середньої ціни по місяцях, а, особливо, по тижнях, що досить часто практикується, може призвести до об'єктивно хибних результатів.

Справа в тому, що зміна середньої вартості питомої одиниці порівняння нерухомості (1 кв.м) може бути пов'язана з перерозподілом структури вибірки, яка аналізується. За нашими спостереженнями, місячне оновлення вибірки складає 10–15 % від загальної кількості об'єктів у вибірці. І, якщо припустити, що це оновлення відноситься до дорожчого сегменту, наприклад, квартир класу «преміум» і вище, то аналітика зафіксує незначне подорожчання на всі квартири, представлені у вибірці. І, навпаки, в ситуації, коли структура вибірки змінюється за рахунок «дешевого» сегменту, спостерігається незначне зниження цін. Ще одним джерелом виникнення коливань середньої ціни можуть бути цілеспрямовані дії крупних гравців на ринку нерухомості.

Крім того, дослідження, які базуються на середній вартості призводять до постійного «тремтіння» показника середньої ціни. З цієї причини середня вартість в одному місяці може зростати, в наступному – падати, а потім знову вирости. Таким чином, для середньої ціни характерним є пилоподібний графік, точки якого необґрунтовано скачуть то вверху, то вниз. Вочевидь, що суттєво інерційний ринок нерухомості не може вести себе подібним чином. Враховуючи інерційність ринку, тенденції до зростання або падіння тривають як мінімум декілька місяців або навіть років.

Для проведення аналітичних досліджень ринку нерухомості зручно об'єднувати декілька стадій в напівцикли або періоди (наприклад, фазу спаду – в стадію інтенсивного спаду та стадію рецесії; фазу відновлення і підйому – в стадії інтенсивного та сповільненого росту). Або виділяти у середині фаз окремі стадії

(наприклад, стадію депресивної стабілізації після спаду, стадію стабілізації після буму), які можуть бути як короткочасними, так і більш менш тривалими. Так, наприклад, стадія стабілізації після цінового буму була короткочасною, і її тривалість для різних регіонів коливалася від трьох до чотирьох місяців, а стадія рецесії (стабілізація після падіння-обвалу) триває вже понад два роки.

### 1.5.5. Надання послуг на ринку нерухомості

Міра розвиненості ринку нерухомості головним чином залежить від стану його інфраструктури, пов'язаної з виконанням різноманітних операцій з надання послуг суб'єктам ринкових відносин. На рис. 1.15 наведений перелік найбільш поширених послуг, що здійснюються на ринку нерухомості.

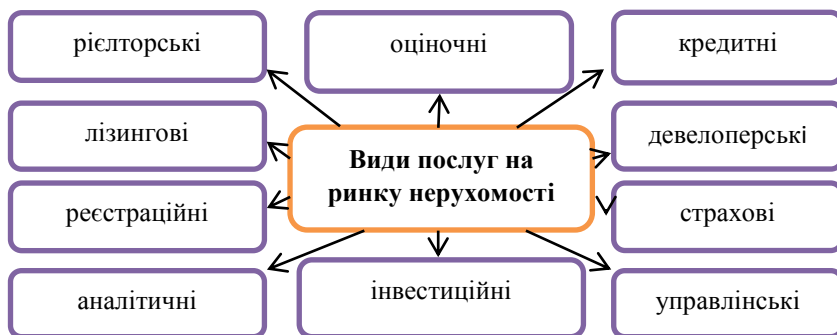


Рис. 1.15. Види послуг на ринку нерухомості

На сьогодні в Україні найбільш інтенсивно розвиваються структури, що надають ріелторські послуги. Діяльність ріелторських фірм пов'язана з виконанням таких функцій: збирання та обробка інформації, добір необхідних варіант забезпечення достовірності відомостей про покупців, продавців, попит, пропозицію та ціни на ринку нерухомості. На етапі надання ріелторських послуг розпочинаються процеси страхування і захист прав як реального, так і потенційного власник.

**Оцінювачі нерухомості** – це спеціалісти з питань експертизи вартості нерухомості. Вони повинні мати відповідні знання і досвід оцінювача. Спеціальні знання оцінювач нерухомості отримує і постійно удосконалює на курсах і семінарах, що прово-

дяться відповідно до методичних рішень Фонду державного майна України. Оцінка майна проводиться у випадках, встановлених законодавством України, міжнародними угодами, на вимогу однієї зі сторін та за згодою іншої.

Страхові послуги на ринку нерухомості виконують такі функції:

- запобігання знеціненню нерухомості, що пов'язана з ризиком функціонування самого об'єкта (можливість його фізичного знищення) і умовами його господарського використання (виробничі ризики);

- забезпечення страхування юридичної відповідальності, пов'язаної з неякісним виконанням обов'язків за договорами або належним здійсненням операцій.

**Кредитування на ринку нерухомості** – це діяльність спеціалізованих установ, що забезпечують власників нерухомого майна позиковими коштами під заставу нерухомості (короткострокове кредитування), а також для будівництва або для придбання нерухомості (власне іпотечне кредитування).

**Управлінські (довірчі) послуги** передбачають виконання певних функцій щодо розпорядження нерухомістю за дорученням власника. Такі послуги можуть мати характер довірчого управління.

**Аналітична діяльність** пов'язана з особливим економічним механізмом функціонування нерухомості як специфічного блага. Частка нерухомості в активах підприємства є дуже значною. З нею пов'язані великі ризики щодо придбання, будівництва або експлуатації. Це зумовлює потребу в особливому виді діяльності або послуг, за допомогою якого можна спрогнозувати можливі ризики та запобігти їм. Такий вид послуг називають андеррайтингом. Сутність його полягає в аналізі можливих ризиків з кредитування, страхування, інвестування, а також оцінки нерухомості. З урахуванням можливих ризиків визначаються умови кредитування, ставка відсотків, розмір прибутку тощо. Підприємства можуть створювати спеціальні підрозділи, що займаються складанням і управлінням портфелем нерухомості.

**Лізингові операції** на ринку нерухомості є особливим видом підприємницької діяльності, пов'язаної, з одного боку, із залученням грошових коштів для придбання нерухомості, а з іншого – наданням цих об'єктів у тимчасове використання на особливих умовах (платності, терміновості, поворотності, господарського

обороту). Процедура надання нерухомості у тимчасове користування у лізингу має багато спільного з орендою.

**Реєстраційні послуги** реалізуються в таких двох процедурах: реєстрації технічних параметрів об'єктів нерухомості, коли відбувається систематизація даних про фізичні характеристики об'єкта (його конструктивні особливості, наявність інженерних комунікацій, технічний стан, площа, наявність земельної ділянки тощо) та визначенні прав на володіння об'єктами нерухомості (мається на увазі законність титулу власності). Головним критерієм цієї послуги є висока міра гарантії та захищеності права власності, надійності й безпеки операцій з нерухомістю. Така міра гарантії забезпечує державний контроль. Реєстрація операцій із нерухомістю та власне об'єктів нерухомості здійснюється відповідними державними органами або уповноваженими ними організаціями.

### **Контрольні запитання та завдання**

1. Які групи факторів впливають на розвиток ринку нерухомості?
2. Розкрийте суть етапів аналізу ринку нерухомості
3. Які види послуг надаються на ринку нерухомості? Розкрийте їх суть.
4. Опишіть цикли ринку нерухомості.
5. Яким чином ринку нерухомості зв'язаний з іншими сегментами ринку?
6. Фактори державного регулювання ринку нерухомості.
7. Основний принцип методології аналізу ринку нерухомості.
8. Особливості аналітичної діяльності на ринку нерухомості.
9. Інвестиційний зміст операції на ринку нерухомості.
10. Етапи дослідження закономірностей і прогнозування тенденцій розвитку.

### **Тести для самоконтролю**

1. До факторів державного регулювання ринку нерухомості відносяться:
  - a) [ ] податкове законодавство, що регулює угоди з нерухомістю
  - b) [ ] платіжний баланс країни;
  - c) [ ] економічні перспективи розвитку регіону;
  - d) [ ] наявність розвинутої інфраструктури.



2. Домогосподарства впливають на ринок нерухомості через:
  - a)  рівень ділової активності,
  - b)  рівень своїх доходів,
  - c)  систему оподаткування,
  - d)  строк окупності конкретних проектів
  
3. Ринок знаходиться в стані надлишкової пропозиції ринкового циклу у фазі:
  - a)  пожвавлення;
  - b)  розширення;
  - c)  надлишкової пропозиції;
  - d)  спаду.
  
4. Підприємницька діяльність, спрямована на створення або покращення, вдосконалення об'єкту нерухомості – це:
  - a)  кредитування;
  - b)  страхування;
  - c)  девелопмент;
  - d)  лізинг.
  
5. Аналітична діяльність пов'язана з:
  - a)  забезпеченням власників нерухомого майна позиковими коштами під заставу нерухомості;
  - b)  питань експертизи вартості нерухомості;
  - c)  виконанням певних функцій щодо розпорядження нерухомістю за дорученням власника;
  - d)  особливим економічним механізмом функціонування нерухомості як специфічного блага.

### Список літератури

1. Цивільний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 19 червня 2003 р. № 980-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

2. Білоус Н.М. Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Ринок нерухомості» для студентів спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»/ Н.М. Білоус. – Рівне:НУВГП, 2017. – 36 с.

3. Шкурупій О. В. Циклічність розвитку ринку нерухомості: сучасний контекст : монографія / О. В. Шкурупій, Т. О. Білоброва. – Полтава : ПУЕТ, 2012. – 190 с.

## Тема 1.6

### СЕГМЕНТАЦІЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

#### План

- 1.6.1. Сутність та місце нерухомості в фінансово-економічній системі.
- 1.6.2. Класи і формати офісної нерухомості.
- 1.6.3. Ринок торгівельної нерухомості.
- 1.6.4. Характеристика і класифікація об'єктів на ринку промислових будівель.
- 1.6.5. Класифікація товару на ринку житлової нерухомості.

#### ***1.6.1. Сутність та місце нерухомості в фінансово-економічній системі***

За економічним змістом нерухомість – це складова національного багатства держави, тобто сукупність матеріальних благ, об'єктів, накопичених в країні в результаті праці людей, а також частина природних ресурсів, придатних для економічного і соціального використання.

Накопичена праця минулих років уречевлена в матеріальних об'єктах, в першу чергу, об'єктах нерухомості, складає визначальну частину національного майна держави. Національне майно за своїм соціально-економічним призначенням поділяється на дві складові. Одна частина майна знаходиться у сфері виробництва. Друга частина національного майна знаходиться у сфері соціального, культурно-побутового обслуговування населення країни і представлена такими об'єктами нерухомості як житлові будівлі, соціально-культурні об'єкти.

Нерухомість виробничого призначення у вигляді цілісних майнових комплексів, підприємств, виробничих будівель, споруд, технологічних машин, обладнання є обов'язковим ресурсом процесу виробничо-господарської діяльності і належить до фінансового активу суб'єктів господарювання. Цей актив відповідним чином вартісно оцінюється і фіксується в фінансовій звітності підприємства.



***Нерухомість – це фінансова категорія і форма вкладення (інвестування) капіталу***

Нерухомість один із визначальних факторів економічної діяльності. Економічна теорія розрізняє такі фактори виробництва: земля, капітал (активи), робоча сила, менеджмент. В ринковій економіці фактори і результати виробництва мають вартісну оцінку, значення якої формується у відповідному сегменті ринку. В умовах товарного виробництва за економічним призначенням об'єктів ринкових відносин функціонують такі види ринків: товарів і послуг, фінансовий, ринок праці.

Призначенням ринку нерухомості є торгівля землею, виробничими і невиробничими об'єктами, що на ній збудовані, в тому числі житловими будинками, квартирами. Суб'єктами цього сектору ринку виступають фізичні та юридичні особи, які можуть купувати об'єкти нерухомості як для особистого (будинок, квартира), так і виробничого споживання (будівлі, приміщення для організації виробничого процесу, земельні ділянки для сільськогосподарської і несільськогосподарської діяльності, приміщення для офісів, комерційної діяльності та ін.)

### ***1.6.2. Класи і формати офісної нерухомості***

Звичайно офісні будівлі класифікують за класом, типом, характером використання, типом власності і розташуванням. Ринок офісних будівель відрізняється дуже високою циклічністю і характеризується різкими підйомами і спадами ділової активності. Успіх на ринку офісної нерухомості залежить від великої кількості факторів і їх непередбачені зміни можуть привести до неочікуваних реакцій ринку.

Оскільки ринок офісної нерухомості в нашій країні тільки формується, її класифікація в Україні поки не сформувалася. Але в столиці вже всі офісні пропозиції ріелтори умовно поділяють на три категорії:

- професійні офісні приміщення;
- напівпрофесійні офісні приміщення;
- квартирні офіси.

До ***професійних офісних приміщень*** відносяться бізнес-центри чи офісні центри класу «А», «В», «С», іноді із застосуванням знаків «+» і «-».

До ***непрофесійних офісних приміщень*** відносяться приміщення в будівлях нежитлового фонду.

**Квартирні офіси** – квартири на нижніх поверхах житлових будинків.

Офіси **класу «А»** – найпрестижніші приміщення, розташовуються в нових офісних комплексах і бізнес-центрах в центрі міста. Ці будівлі мають найвищий рівень сервісу: «розумні» будівлі, що передбачають повну оптимізацію і автоматизацію всіх систем життєзабезпечення, розгорнуту інфраструктуру централізованого забезпечення орендарів оргтехнікою, оптиковолоконний зв'язок, ресепшн, конференц-зали, засоби побутового обслуговування і відпочинку. Все це знаходиться в бездоганному стані. Будівлі забезпечені власними службами безпеки, управління та обслуговування, охоронюваними підземними стоянками. Даний клас передбачає сучасне планування, дорогі меблі, підвісні стелі тощо.

Офіси **класу «В»** – це приміщення майже з такими ж характеристиками, що й офіси класу «А». Вони можуть знаходитися в нових або в тільки що реконструйованих будівлях, що мають необхідні інженерні комунікації. У них може бути відсутня центральна система кондиціонування. Ці офіси не настільки престижні і спектр пропонування послуг не такий широкий – парковка, наприклад, найчастіше розташована на відкритому повітрі. До цього класу відносяться також офіси класу «А» після 5–7 років експлуатації, реконструйовані і переобладнані старовинні особняки, розташовані в центрі міста.

Офіси **класу «С»** – це приміщення, орендовані зазвичай в науково-дослідних інститутах або у виробничих підприємств. Останній ремонт в них може бути зроблений понад 10 років тому з використанням матеріалів, що були у той час. У такому приміщенні немає сучасного зв'язку, центрального кондиціонування, система вентиляції – звичайна. В основному це офісні будівлі, що знаходяться не в центрі міста, але на перетині транспортних шляхів, поблизу станцій метро та основних радіальних магістралей. Клас «С» передбачає досить скромний набір послуг: телефон, можливий вихід в Інтернет.

Офіси **класу «Д»** – офісні приміщення в будівлях з застарілими інженерними комунікаціями, дерев'яними перекриттями, відсутністю спеціалізованих служб життєзабезпечення. Як правило, такі приміщення потребують капремонту.

Офіси класу «Е» – приміщення в будівлях, не пристосованих для розміщення офісів і вимагають реконструкції. Це можуть бути переобладнані підвальні та напівпідвальні приміщення, квартири в житлових будинках, іноді з окремим входом і автостоянкою на 2–4 машини. За умови вдалого розташування, ремонту європейського класу, оснащення якісними меблями та оргтехнікою такі офіси цілком можуть конкурувати з офісами більш високого класу.

Згідно з класифікацією офісних приміщень, розробленою Форумом операторів ринку нерухомості м. Києва і Комітетом з питань нерухомості Американської Торгової Палати в Україні визначені відповідні обов'язкові та додаткові вимоги до офісної нерухомості класів А, В і С.

### ***1.6.3. Ринок торговельної нерухомості***

***Торговельна нерухомість*** – різновид комерційної нерухомості, що призначена для організації місць роздрібного та дрібнооптового продажу товарів і послуг. На сьогоднішній день в Україні існує велика кількість об'єктів комерційної нерухомості, які є торговими центрами, торговельними комплексами, торгово-розважальними центрами, торговельними будинками.



***Торговий центр*** – це капітальна будівля, побудована власником з метою отримання комерційного прибутку шляхом здачі в оренду торгових площ компаніям-орендарям (зокрема, торговельним мережам) або для розміщення в ньому власних торгових мереж

У світовій практиці прийнята класифікація торгових центрів, відповідно до якої тип і функціональне призначення визначається не тільки площею ділянки або будівлі. Вона залежить також від кількості якірних орендарів, асортиментного ряду і розміру зони обслуговування.

Якірним орендарем є юридична або фізична особа, яка бере в оренду торгові приміщення площею не менше 5–15 % від загальної площі торгового комплексу. Це – великий орендар, що привертає основний потік відвідувачів в торговий центр або торговий комплекс.

Зоною обслуговування називають географічну територію, на якій проживає або працює переважна більшість (близько 95%) покупців торгового центру.

В Україні учасники ринку розділяють торговельну нерухомість на мікрорайонні, районні, окружні, суперокружні, регіональні та спеціалізовані торгові центри.

#### ***1.6.4. Характеристика і класифікація об'єктів на ринку промислових будівель***

Ринок промислових будівель охоплює широкий спектр продуктів і місць їх розташування. Загальноприйнятої класифікації нерухомості не існує і одні й ті ж терміни використовуються для позначення різних типів будівель.

У всіх типів нерухомості промислового призначення є загальні риси, не дивлячись на різницю функцій і характеру їх використання.

При класифікації нерухомості промислового призначення використовують три основні категорії:

- 1 – складські і товаророзподільчі будівлі;
- 2 – виробничі будівлі;
- 3 – будівлі комбінованого призначення.

Головна ціль ***складських і товаророзподільчих будівель*** – це зберігання і розподілення товарів. В межах цієї категорії виділяють п'ять основних типів споруд: регіональні склади; оптові склади; великі товаророзподільчі бази; великі товаророзподільчі склади-холодильники; складські будівлі з висотним стелажним зберіганням.

У цих типів будівель є деякі розбіжності у тому, що стосується їх розмірів, висоти стелі і вимог до проведення вантажно-розвантажувальних робіт, але в цілому для всіх будівель потрібні схожі умови: великі ділянки з рівною поверхнею достатнього простору для маневрів вантажних машин і доступ до транспортних артерій.

***Виробничі будівлі*** – це великі споруди, призначені для розміщення обладнання для виробничих процесів. Виробничі будівлі для легкої промисловості можуть мати площу до 30000 кв. м, а виробничі будівлі для важкої промисловості – більше 100000 кв. м. Висота стелі може складати від 4,5 до 20 метрів, у середньому

6–7,5 метрів. Обов'язковою умовою є великі ґрата на всю ширину конструкційного прогону, паркування на рівні землі чи на висоті вантажно-розвантажувальних майданчиків, а також великий вільний простір для маневрів вантажівок.

**Будівлі комбінованого призначення** розподіляються на:

- будівлі для великої кількості орендарів;
- офісно-технологічні будівлі;
- транспортні споруди (перезавантаження);
- телекомунікаційні будівлі.

Останнім часом на ринку нерухомості створюються і успішно функціонують **бізнес-парки**. Для більшості бізнес-парків характерним є традиційне сполучення складів, будівель комбінованого призначення і офісних будівель, які потрібні для задоволення потреб різних організацій, що займають ці приміщення. В залежності від функціонального призначення розрізняють промислові, складські / товаророзподільчі, логістичні, науково-дослідні, технологічні парки.

Остання сходинка в еволюції бізнес-парків – корпоративний парк. Корпоративні парки часто розташовуються на престижних ділянках і поряд з офісними знаходяться інші приміщення, у тому числі лабораторії і навіть дрібне виробництво. Вспоміжні приміщення, такі як сервісно-зорієнтовані торгові центри, місця відпочинку і розваг, готелі і конференц-зали плануються як центральні елементи, а не як доповнення до чогось вже існуючого.

### **1.6.5. Класифікація товару на ринку житлової нерухомості**

Житловою нерухомістю є житлові будинки, квартири або частини квартири, кімнати, садові будинки, одноквартирні будинки, багатоквартирні будинки. Поділ житлової нерухомості на класи в Україні до певної міри умовний, оскільки на сьогодні немає єдиної класифікації житла, однак логіка такого поділу цілком зрозуміла.

Кажучи про те, що житлова нерухомість належить до **економ класу**, мають на увазі, що вона розташована у спальному районі, у ній проведений скромний косметичний ремонт або вона потребує ремонту, житло розташоване у будинку з типовими проектами, має більш ніж скромну площу, малу висоту стелі та

мінімальні розміри санвузлу і кухні. До економ класу також належатиме квартира малої площі у престижному районі, яка потребує ремонту. До цього ж класу також належать квартири, у яких незалежно від відремонтованого стану існують дефекти, які неможливо виправити, а також нерухомість в нормальному стані, що розташована у місці з вкрай поганим транспортним сполученням та не розвиненою інфраструктурою.

Житло **бізнес класу** – це квартири з гарним плануванням та ремонтом, розташовані у спальному районі, а також нерухомість у центральних районах, яка має мінімальний ремонт або певні не виправні недоліки.

Популярність нерухомості **преміум класу** обумовлена, в першу чергу, оптимальним співвідношенням вартості і комфортності таких квартир. Особливістю цього класу житла є те, що приналежність квартири до бізнес класу визначається її вихідними характеристиками, які практично не можуть бути покращені її власниками. Обов'язковими умовами є: велика загальна площа, достатня висота стелі, кілька санвузлів, кухня великих розмірів. Нерухомість бізнес класу може бути розташована як у центральних, так і у віддалених районах, але обов'язково має бути гарний стан усіх комунікацій, паркинг, продумана система охорони, доглянута прибудинкова територія.

До найбільш дорогого **еліт класу** пред'являються ще більш високі вимоги: окрім зазначених вимог щодо житла бізнес класу, обов'язковим є розташування у центральних районах, власна система комунікацій, невелика загальна кількість квартир у будинку, мальовничий краєвид з вікон, наявність ремонту високого рівня, оснащення сучасною побутовою технікою.

Незнання подібних критеріїв призводить до завідомо невірної позиціонування нерухомості. Так, не може бути віднесено до елітного житла, яке розташоване у спальних районах, незалежно від наявності дорогого сучасного ремонту та ексклюзивної техніки. Так само квартира мінімальної площі з якісним ремонтом, розташована у престижному центральному районі, не може претендувати на те, щоб належати до найвищого класу житла.

Українська Будівельна асоціація розробила класифікатор житла, згідно якому житло поділяється на 5 класів:



- соціальне житло;
- економ-клас;
- бізнес-клас;
- преміум-клас;
- клас «де-люкс».

Для визначення класу житла розроблювачі використовували 100 параметрів, які були розділені на 7 основних критеріїв:

- місце розташування;
- будівельні і технічні характеристики будинку і його конст-руктивних елементів;
- облаштованість будинку і його прибудинкової території;
- соціальна інфраструктура будинку;
- матеріали й устаткування; технічна інфраструктура;
- організація управління і експлуатації.

### **Контрольні запитання та завдання**

1. Сутність та місце нерухомості в фінансово-економічній системі.
2. Характеристика і класифікація товару на ринку житлової неру-хомості.
3. Характеристика і класифікація товару на ринку офісної нерухомості.
4. Характеристика і класифікація товару на ринку нерухомості промислового призначення.
5. Характеристика і класифікація товару на ринку торговельної нерухомості.
6. Особливості формування ринку офісної нерухомості в Україні.
7. Призначення та основна ціль функціонування ринку нерухомості.
8. Економічний зміст нерухомості.
9. Нерухомість виробничого призначення.
10. Основні критерії для визначення класу житла.

### **Тести для самоконтролю**

1. Економічна теорія розрізняє такі фактори виробництва:
  - a) [ ] земля, капітал (активи), менеджмент;
  - b) [ ] земля, капітал (активи), робоча сила, менеджмент;
  - c) [ ] земля, капітал (активи), робоча сила, маркетинг;
  - d) [ ] земля, капітал (активи), менеджмент, маркетинг.

2. Українська Будівельна асоціація розробила класифікатор житла, згідно якому житло поділяється на такі класи:
- a)  економ-клас, бізнес-клас, преміум-клас, клас «де-люкс»;
  - b)  соціальне житло, економ-клас, бізнес-клас, преміум-клас, клас «де-люкс»;
  - c)  соціальне житло; бізнес-клас; преміум-клас; клас «де-люкс»
  - d)  соціальне житло; економ-клас; бізнес-клас; преміум-клас.
3. Торгові центри класифікують за наступними ознаками:
- a)  площа ділянки або будівлі;
  - b)  кількість якірних орендарів, асортиментний ряд і розмір зони обслуговування;
  - c)  площею ділянки або будівлі, асортиментний ряд і розмір зони обслуговування;
  - d)  кількість якірних орендарів, асортиментний ряд і розмір зони обслуговування, площа ділянки або будівлі.
4. Ринок нерухомості класифікують у такому порядку:
- a)  офісна нерухомість, торгівельна нерухомість, промислові будівлі, житлова нерухомість;
  - b)  офісна нерухомість, торгівельна нерухомість, промислові будівлі, соціальна нерухомість;
  - c)  торгівельна нерухомість, промислові будівлі, житлова нерухомість;
  - d)  офісна нерухомість, промислові будівлі, житлова нерухомість.
5. Офісна нерухомість поділяється на такі класи:
- a)  А, В, С, Е, Д;
  - b)  А, В, Д, Е;
  - c)  А, В, С, D, Е;
  - d)  А, В, С, D, Е, F.

### Список літератури

1. Цивільний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 19 червня 2003 р. № 980-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

2. Білоус Н.М. Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Ринок нерухомості» для студентів спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»/ Н.М. Білоус. – Рівне:НУВГП, 2017. – 36 с.

3. Славута О. І. Конспект лекцій з дисципліни «Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі» (для студентів 4 курсу усіх форм навчання напряму підготовки 6.030504 – Економіка підприємства) / О. І. Славута, О. Ю. Прижкова ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. – 64 с.

### Тема 1.7

## МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

### *План*

- 1.7.1. Показники прибутковості використання об'єктів нерухомості.
- 1.7.2. Фактори, що збільшують величину доходів від нерухомості.
- 1.7.3. Критерії та показники ефективності управління об'єктами нерухомості.
- 1.7.4. Операційні витрати та їх складові.
- 1.7.5. Податкові платежі.

### ***1.7.1. Показники прибутковості використання об'єктів нерухомості***

Оцінити, наскільки ефективно чи неефективно управління об'єктом, можна двома основними шляхами:

1) через порівняння показників, що відображають доходи і витрати по даному об'єкту, з аналогічними (бажано, кращими) ринковими даними;

2) через порівняння фактичних показників з модельними даними, які можуть бути отримані на основі аналізу найкращого і найбільш ефективного використання (ННЕІ) нерухомості.

Одним з показників ефективності використання об'єкта нерухомості є величина річної загальної норми рентабельності (прибутковості) капіталу.

Норма рентабельності (загальний коефіцієнт рентабельності – ЗКР) всього інвестованого капіталу визначається як відношення величини річного чистого операційного доходу, отриманого від об'єкта нерухомості, до загальної суми коштів, вкладених у цей об'єкт (за умови типовості вкладень до ринкової вартості даного об'єкта нерухомості). Даний показник для цілей оцінки ефективності можна порівняти з показником, розрахованим на базі ННЕІ для даного об'єкта, або із середньоринковими коефіцієнтом капіталізації для об'єктів нерухомості даного призначення ( $R_o$ ).

Критерієм ефективності оперативного управління буде співвідношення  $ZKP = ZKP_{HNEI}$  або  $ZKP \geq R_o$ .

В якості показників, що відображають ефективність використання об'єктів нерухомості, призначених для отримання доходу шляхом здачі в оренду, як правило, використовуються чистий операційний дохід і чистий валовий дохід. Однак для розуміння їх необхідно також розібрати такі показники, як потенційний валовий (або рентний) дохід, ефективний валовий дохід, операційні витрати (витрати).

Для оцінки ефективності управління та моніторингу стану об'єкта існують також фінансові коефіцієнти.

**Фінансові коефіцієнти** – це показники, використовувані при прийнятті рішень у процесі управління нерухомістю та при інвестиційному аналізі різних проектів. Вони розраховуються на основі даних про вартість і даних про доходи і витрати (дод. 4).

Традиційно склалося так, що при оцінці нерухомості основним джерелом доходів вважається оренда оцінюваного об'єкту. Оренда об'єкту, як правило, проявляється в двох основних формах: оренда об'єкту в цілому (будівля, земельна ділянка); оренда частини об'єкту (кімнати, квартири, офісу у бізнес-центрі, номери в готелі, парковочного місця, гаража в кооперативі, палати або койко-місця в комерційній лікарні, крісла в кінотеатрі і тому подібне). Проте, як показує практика, ці дві класичні форми не вичерпують усього різноманіття джерел доходів.

Велике поширення останнім часом отримав спосіб оцінки об'єкту, при якому джерелом доходів є дохід від продажу об'єкту по частинах впродовж певного проміжку часу (аналог

класичного методу освоєння земельної ділянки). Такий спосіб часто застосовується для оцінки вартості ділянки землі, на якій зводиться будівля (під житлові або нежитлові цілі) з подальшим продажем окремих його частин більш ніж одному покупцеві. Можуть бути і інші джерела доходів. Головне, щоб джерело доходу було безпосередньо і нерозривно пов'язаний з оцінюваним активом, тобто доход має бути функцією тільки оцінюваного активу. Якщо товар або яка-небудь послуга не пов'язані з оцінюваним об'єктом нерухомості (наприклад, бензин на автозаправці), вони не можуть розглядатися як джерело доходу при оцінці нерухомості.

Чистий операційний доход в найзагальнішому випадку можна визначити як різницю дійсного валового доходу і витрат, необхідних для отримання доходу. А операційні витрати можна визначити, знову ж таки в найзагальнішому випадку, як витрати, пов'язані з отриманням необхідного рівня доходів. У багатьох літературних джерелах приводять, як правило, наступну класичну послідовність розрахунку чистого операційного доходу, ґрунтовану на відображенні реального руху грошових коштів:

1. Потенційний валовий доход.

– Мінус: втрати доходів від недозавантаження (недовикористання активу).

– Мінус: втрати від неплатежів.

– Плюс: додаткові доходи.

2. Дійсний валовий (ефективний) доход

– Мінус: операційні витрати:



**Поточні операційні витрати** – витрати, пов'язані з повсякденною експлуатацією об'єкту нерухомості



**Постійні витрати** – витрати, величина яких не залежить від рівня завантаження об'єкту (використання активу)



**Змінні витрати** – витрати, що змінюються залежно від завантаження об'єкту

1. Базою в даному випадку є різниця потенційного валового доходу і витрат від недозавантаження.

2. Доходи, що мають непряме відношення до оцінюваного об'єкту.

3. Витрати капітального характеру – грошові кошти, що відраховуються до спеціальних фондів, що створюються для «стабілізації» великих одноразових витрат, пов'язаних з експлуатацією об'єкту нерухомості (в основному з ремонтом або заміною короткоживучих елементів будівлі).

4. Чистий операційний доход.

5. Мінус витрати по обслуговуванню боргу.

6. Готівка до оподаткування.

### ***1.7.2. Фактори, що збільшують величину доходів від нерухомості***

Нерухомість є важливим інвестиційним активом. Вона найбільш захищена від інфляції, морального і фізичного зносу порівняно з іншим майном. Нині нерухомість як в Україні, так і в світі є одним із найпривабливіших об'єктів інвестиційного залучення. Збільшення вартості нерухомості саме по собі також підвищує її інвестиційну привабливість.

В економічних науках під фактором розуміються умови, обставини, рушійні сили економічних явищ та процесів. Формою прояву факторів виступають економічні категорії, принципи та показники.

#### ***Залежно від рівня:***

– глобальні фактори – ті, що діють у всьому світі; національні фактори – ті, що діють у межах однієї країни;

– регіональні фактори – ті, вплив яких відчувається лише в певному регіоні;

– локальні фактори – ті, які впливають лише на місцевий, селищний та районний ринки нерухомості;

– мікрофактори – ті, що справляють вплив на окремо взятий об'єкт нерухомого майна, наприклад його технічний стан, розміщення, сусідні споруди та будівлі тощо.

#### ***Залежно від характеру:***

– ендогенні фактори – чинники, що належать суто до ринку нерухомості. Сюди належить еластичність попиту та пропозиції нерухомості, розвиток територій, їх інфраструктура;

– екзогенні фактори – зовнішні відносно ринку нерухомості чинники, множина всіх факторів, які не відносяться безпосередньо до ринку нерухомості, проте на нього впливають.

Їх існує велика кількість:

– фінансові чинники, такі як процентні ставки банків, демографічні фактори, доходи населення, вартість енергії та матеріалів та ін.;

– біхевіоральні фактори – поведінкові чинники, які справляють вплив на ринок нерухомості завдяки поведінці його учасників.

Унаслідок їх певних очікувань щодо економічної ситуації, пережитого досвіду, етнопсихічних особливостей кожен ринок нерухомості поводить себе по-різному за подібної сукупності ендо- і екзогенних факторів.

Окрім того, поведінка учасників ринку є не стабільною детермінантою, внаслідок чого той самий ринок нерухомості може мати різний характер кон'юнктури в різні періоди за подібних обставин. Біхевіоральні чинники роблять ринок нерухомості важко передбачуваним, оскільки до їх оцінки слід застосовувати процедури нечіткої логіки. Приклади чинників, описаних вище, подано в дод. 5.

На різних ринках характер впливу факторів, що визначають їх кон'юнктуру, може значно відрізнятись. Нині достатньо розроблено механізми даних причинно-наслідкових зв'язків для багатьох із них.

Незважаючи на значну подібність об'єктів нерухомості із засобами виробництва, між ними існують також і значні відмінності:

**по-перше**, кожен з об'єктів нерухомості є унікальним через притаманне саме йому розташування, через це його важко стандартизувати, навіть поруч розташовані однакові споруди можуть відрізнятись в ціні;

**по-друге**, на відміну від засобів виробництва нерухомість не втрачає своєї ціни з плином часу. Хоча будівлі можуть руйнуватись через тривалу експлуатацію, але здебільшого вони не втрачають через це свою вартість, оскільки в неї включена земля, яка фактично ніколи не зношується.

Відповідно до цього, нерухомість є досить привабливим об'єктом для вкладення капіталу, оскільки її власник може бути

переконаний у тому, що вона не знеціниться. Завдяки тому, що нерухомість виступає в ролі об'єкта для вкладення капіталу, вона має певні спільні риси з іншими інвестиційними об'єктами, наприклад такими, як цінні папери. Тому на ціну нерухомості значною мірою впливають спекулятивні ігри, макроекономічні показники, інвестиційний клімат тощо. Відмінність полягає у тому, що нерухомість порівняно із цінними паперами має набагато нижчу ліквідність, створюється значно повільніше, внаслідок чого ціни на неї коливаються не так часто, як курси цінних паперів.

Збільшення ціни на об'єкти нерухомості робить вигіднішим їх створення, тому, очевидно, має збільшуватися їх пропозиція, що й має врівноважити ціни. Для спорудження нової нерухомості, крім будівельних матеріалів, необхідна певна територія для будівництва, тобто земля. Тому за зростання цін на будівлі, споруди збільшується попит на неї.

Кількість вільної території для будівництва не здатна збільшуватися безмежно, тому ціна на неї зростає. Як відомо, ціна будь-якого об'єкта нерухомості сильно залежить від вартості землі в тому місці, де він розташований, навіть у тому разі коли не включає у себе вартість ділянки, на якій споруджений (наприклад, окремо взята квартира). Це спричиняє знову ж таки подорожчання нерухомості. Тому підвищення ціни одного з них здатне призвести до загального зростання вартості нерухомості, що робить її спорудження ще прибутковішим. Відповідно, зростає й пропозиція. Та все ж вона не здатна за короткий строк урівноважити попит, оскільки спорудження нової нерухомості є досить довготривалою справою.

Вторинний ринок також не здатний швидко запропонувати потенційним покупцям нові об'єкти у великій кількості, оскільки нерухомість, як правило, завжди якимось чином використовується і для початку її експозиції потрібний певний час для припинення економічної діяльності, пов'язаної з нею.

### ***1.7.3. Критерії та принципи ефективності управління об'єктами нерухомості***

Оцінити, наскільки ефективно чи неефективно управління об'єктом, можна двома основними шляхами:



1) через порівняння показників, що відображають доходи і витрати по даному об'єкту, з аналогічними (бажано, кращими) ринковими даними;

2) через порівняння фактичних показників з модельними даними, які можуть бути отримані на основі аналізу найкращого і найбільш ефективного використання нерухомості.

Основні напрями аналізу операцій з експлуатації інвестиційної нерухомості, які дозволять сформувати комплексну інформаційну базу щодо структури, динаміки та ефективності розвитку об'єктів інвестиційної нерухомості, полягають у:

– порівнянні стану об'єктів за базисний та попередні періоди з метою оцінки темпів їхнього розвитку та ефективності використання; – порівняння фактичного стану з плановим для оцінки зміни вартості та аналізу відхилень;

– порівняння показників ефективності використання різних видів інвестиційної нерухомості для виявлення «вузьких місць» експлуатації;

– оцінка впливу на фінансові показники діяльності підприємства для виявлення оптимальної варіативності експлуатації інвестиційної нерухомості.

При дослідженні ефективності використання інвестиційної нерухомості автори використовують узагальнені показники ефективності, які застосовуються до основних засобів: фондвіддача, фондомісткість, коефіцієнти інтенсивності, екстенсивності використання та показники рентабельності.

Для ефективного розвитку об'єкта пропонуються наступні принципи (рис. 1.16).

1. **Принцип економічної ефективності** – базовий принцип процесів редевелопмента. Полягає в підвищенні цінності об'єкта нерухомості внаслідок проведених змін за умови дотримання співвідношення витрат і результатів, що досягається шляхом забезпечення прийнятної норми прибутковості проекту.

2. **Бюджетний принцип.** Виявляється в двох аспектах – прямому і непрямому. Прямий аспект полягає в збільшенні бази оподаткування та додаткові платежі, які виникають в ході реалізації проектів редевелопмента. Непрямий проявляється у вигляді доходів або економії в процесі функціонування об'єкта після реконструкції або модернізації (економія трудовитрат на

рік на утримання розглянутого будівлі, облік споживання води і електроенергії, податок на прибуток підприємств, підвищення зайнятості населення та зростання їх доходів).



Рис. 1.16. Принципи розвитку об'єкта нежитлової нерухомості

3. **Екологічний принцип** заснований на використанні екологічних заходів при реконструкції, а також пов'язаний зі скороченням викиду шкідливих речовин в атмосферу, зниженням рівня забруднення питної води, водойм і ґрунтів і зменшення кількості будівельного сміття, що утворюється в результаті знесення будівлі.

4. **Принцип історико-архітектурної цінності** полягає в необхідності проведення реконструкції промислових або адміністративних будівель, що мають статус історичного, культурного, архітектурного пам'ятника (з можливим перепрофілюванням в об'єкт громадського призначення, наприклад, в музей або культурно-розважальний комплекс) з охороною історичного вигляду.

5. **Принцип територіальної ефективності** полягає в тому, що, з одного боку, розвиток одиничного об'єкта нерухомості веде до якісної зміни його оточення і сприяє підвищенню цінності району, а з іншого – прийняття рішення по напрямку розвитку об'єкта залежить від навколишнього його інфра-

структури та перспективи розвитку району, в якому розташовується об'єкт.

6. **Принцип соціальної ефективності** проявляється в поліпшенні середовища проживання і життєдіяльності, підвищення доходів, поліпшення якості життя під впливом змін у фонді нерухомості.

#### ***1.7.4. Операційні витрати та їх складові***

Під операційними витратами (собівартість) розуміються витрачені в грошовій формі витрати трудових, матеріальних, нематеріальних, фінансових ресурсів на здійснення операційної діяльності.

Операційні витрати підприємства характеризуються такими основними показниками:

– абсолютною сумою витрат. Показник дає уявлення про обсяг операційних витрат, але не дозволяє судити про їхню ефективність;

– коефіцієнтом (або рівнем) витратоємкості операційної діяльності.

Він визначається як відношення суми валового або чистого операційного прибутку до суми витрат. Даний показник є показником ефективності операційних витрат.

Планування операційних витрат проводиться методом техніко-економічних розрахунків за основними статтями і дослідно-статистичним методом за статтями, по яких неможливо визначити величину витрат методом конкретного підрахунку.

Витрати, пов'язані з операційною діяльністю торговельних підприємств, поділяються на:

- адміністративні витрати;
- витрати на збут;
- інші операційні витрати.

Планування витрат слід проводити в розрізі груп за окремими статтями.

#### ***1.7.5. Податкові платежі***

Нерухомість відіграє значну роль в економічному житті – вона виступає в якості природно-просторового базису, на якому відбувається вся господарська діяльність, є складовою частиною активів підприємства, об'єктом угод, може розглядатися як

самостійний об'єкт управління та інвестування. Процес управління, як сукупність доцільних дій, ґрунтується на збиранні та обробці інформації, без якої він неможливий. У зв'язку із цим, як для держави, так і для конкретного індивідуального власника нерухомості особливого значення набуває бухгалтерський облік, на підставі інформації якого відбувається прийняття ефективних управлінських та інвестиційних рішень.

Відповідно до Податкового Кодексу податком є обов'язковий, безумовний платіж до відповідного бюджету або на єдиний рахунок, що справляється з платників податку.



***Податок** – це обов'язковий, безумовний платіж до відповідного бюджету або на єдиний рахунок*

**Збором** (платою, внеском) є обов'язковий платіж до відповідного бюджету або на єдиний рахунок, що справляється з платників зборів, з умовою отримання ними спеціальної вигоди, у тому числі внаслідок вчинення на користь таких осіб державними органами, органами місцевого самоврядування, іншими уповноваженими органами та особами юридично значимих дій.

Під час встановлення податку обов'язково визначаються такі елементи:

- платники податку;
- об'єкт оподаткування;
- база оподаткування;
- ставка податку;
- порядок обчислення податку;
- податковий період;
- строк та порядок сплати податку;
- строк та порядок подання звітності про обчислення і сплату податку.

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є місцевим податком у складі податку на майно. Особливістю місцевих податків є те, що вони запроваджуються рішеннями сільських, селищних, міських рад та рад об'єднаних територіальних громад. Повноваження відповідних рад щодо міс-

цевих податків та зборів визначені статтею 12 Податкового кодексу України.

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховується фізичним особам – власникам нерухомості за попередній календарний рік.

Ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, як визначає підпункт 266.5.1 Податкового кодексу України, встановлюються за рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5 % розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 м<sup>2</sup> бази оподаткування.

Підпунктом 12.3.3 статті 12 Податкового кодексу зобов'язано місцеві ради надавати в електронному вигляді копії відповідних рішень до місцевих органів Державної податкової служби України.

**Базою оподаткування** для податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток.

База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, які перебувають у власності фізичних осіб, обчислюється контролюючим органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що безоплатно надаються органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та/або на підставі оригіналів відповідних документів платника податків, зокрема документів на право власності.

Сума податку збільшується на 25,0 тис. грн. на рік за кожен об'єкт житлової нерухомості (його частку), за наявності у власності платника податку об'єкта (об'єктів) житлової нерухомості, у тому числі його частки, що перебуває у власності фізичної особи – платника податку, загальна площа якого перевищує 300 квадратних метрів (для квартири) та/або 500 квадратних метрів (для будинку).

База оподаткування об'єкта (об'єктів) житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи – платника податку, зменшується:

- для квартири/квартир незалежно від їх кількості – на 60 кв. метрів;

- для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – на 120 кв. метрів;

- для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), – на 180 кв. метрів. Таке зменшення надається один раз за кожний базовий звітний період (рік).

Відповідно до Податкового кодексу передбачені для фізичних осіб не застосовуються до:

- об'єкта/об'єктів оподаткування, якщо площа такого/таких об'єкта/об'єктів перевищує п'ятикратний розмір неоподаткованої площі, встановленої Кодексом;

- об'єкта/об'єктів оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, позичку, використовуються у підприємницькій діяльності).

Наявні випадки, коли сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад не лише встановили розмір податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, та змінили (збільшили) граничну площу об'єктів, що звільняється від оподаткування, а й затвердили переліки об'єктів нерухомого майна, які не підлягають оподаткуванню, тобто встановили окремі пільги щодо сплати цього податку.

Так, наприклад, відповідно до рішення Київської міської ради 23.06.2011 р. № 242/5629 із змінами не є, зокрема, об'єктами оподаткування:

- будівлі дитячих будинків сімейного типу;
- гуртожитки;
- житлова нерухомість, непридатна для проживання, в тому числі у зв'язку з аварійним станом, визнана такою згідно з рішенням Київської міської ради;

- об'єкти житлової нерухомості, в тому числі їх частки, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклу-

вання, та особам з їх числа, визнаним такими відповідно до закону, дітям з інвалідністю, які виховуються самотніми ма-терями (батьками), але не більше одного такого об'єкта на дитину;

– об'єкти нежитлової нерухомості, які використовуються суб'єктами господарювання малого та середнього бізнесу, що провадять свою діяльність в малих архітектурних формах та на ринках;

– об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним або прийомним сім'ям, у яких виховується п'ять та більше дітей.

Індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові або дачні будинки, які прийнято (введено) в експлуатацію, але право власності на які не оформлено (не зареєстровано) у встановленому законом порядку, не є об'єктом оподаткування.

**Обов'язок щодо сплати** податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, виникає у фізичних осіб протягом 60 календарних днів з моменту вручення відповідного повідомлення.

Щодо новоствореного (нововведеного) об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості податок сплачується фізичною особою-платником починаючи з місяця, в якому виникло право власності на такий об'єкт.

**Податкове (податкові) повідомлення-рішення** про сплату суми (сум) податку та відповідні платіжні реквізити, зокрема, органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням кожного з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, надсилаються (вручаються) платнику податку контролюючим органом за місцем його податкової адреси (місцем реєстрації) до 1 липня року, що настає за базовим податковим (звітним) періодом (роком).

Якщо контролюючий орган не надіслав податкове повідомлення-рішення у визначений строк, платники податку звільняються від відповідальності за несвоєчасну сплату податкового зобов'язання (підпункт 266.10.2 п. 266.10 ст. 266 Податкового кодексу).

У випадку прострочення сплати узгодженого податкового зобов'язання, передбачена **відповідальність**:

– при затримці до 30 календарних днів включно, наступних за останнім днем строку сплати суми грошового зобов'язання, — розмірі 10 відсотків погашеної суми податкового боргу;

- при затримці більше 30 календарних днів, наступних за останнім днем строку сплати суми грошового зобов'язання,
- у розмірі 20 відсотків погашеної суми податкового боргу.

### **Контрольні запитання та завдання**

1. Характеристика та обґрунтування показників ефективності використання нерухомості.
2. Класифікація й сутність чинників які впливають на функціонування ринку нерухомості.
3. Основні напрями аналізу з операцій з експлуатації інвестиційної нерухомості та їх сутність.
4. Характеристика поняття «податок» та елементи якими визначають його встановлення.
5. Сутність показників якими характеризується операційні витрати підприємства.
6. Методи планування операційних витрат.
7. Принципи розвитку об'єкта нежитлової нерухомості.
8. Ознаки подібності та відмінності об'єктів нерухомості із заводами виробництва.
9. Фактори, що збільшують величину доходів від нерухомості.
10. Особливості розрахунку коефіцієнтів при аналізі дохідних показників.

### **Тести для самоконтролю**

1. Поточні операційні витрати це:
  - a) [ ] витрати, пов'язані з повсякденною експлуатацією об'єкту нерухомості;
  - b) [ ] витрати, величина яких не залежить від рівня завантаження об'єкту (використання активу);
  - c) [ ] витрати, що змінюються залежно від завантаження об'єкту;
  - d) [ ] витрати, величина яких залежить від рівня завантаження об'єкту (використання активу);
2. Оцінити, наскільки ефективно чи неефективно управління об'єктом, можна такими шляхами:
  - a) [ ] через порівняння показників, що відображають доходи і витрати по даному об'єкту, з аналогічними (бажано, кращими) ринковими даними;



- b)  через порівняння фактичних показників з модельними даними, які можуть бути отримані на основі даного об'єкту, з аналогічними (бажано, кращими) ринковими даними;
- c)  через порівняння показників, що відображають доходи і витрати по даному об'єкту, з аналогічними (бажано, кращими) ринковими даними та порівняння фактичних показників з модельними даними, які можуть бути отримані на основі аналізу найкращого і найбільш ефективного використання нерухомості.
3. Які принципи розвитку об'єкта нежитлової нерухомості виділяють:
- a)  економічна ефективність, екологічний принцип, принцип історико-архітектурної цінності, принцип територіальної ефективності, принцип соціальної ефективності;
- b)  економічна ефективність, бюджетний принцип, екологічний принцип, принцип історико-архітектурної цінності, принцип територіальної ефективності, принцип соціальної ефективності;
- c)  економічна ефективність, бюджетний принцип, екологічний принцип, принцип територіальної ефективності, принцип соціальної ефективності.
4. Оберіть правильну відповідь:
- a)  податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховуватися фізичним особам – власникам нерухомості за попередніх 2 календарних роки;
- b)  податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховуватися фізичним особам – власникам нерухомості за останніх 6 місяців;
- c)  податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховуватися фізичним особам – власникам нерухомості за останніх 10 місяців;
- d)  податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховуватися фізичним особам – власникам нерухомості за попередній календарний рік.

5. Регіональні фактори, що збільшують величину доходів від нерухомості:
- a) [ ] ті, вплив яких відчувається лише в певному регіоні;
  - b) [ ] ті, які впливають лише на місцевий, селищний та районний ринки нерухомості;
  - c) [ ] ті, що справляють вплив на окремо взятий об'єкт нерухомого майна;
  - d) [ ] ті, що діють у межах однієї країни.

### Список літератури

1. Податковий кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
2. Про страхування: Закон України від 7 березня 1996 р. № 85/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/85/96-%D0%B2%D1%80#Text>
3. Павлов К.В. Фактори формування кон'юнктури регіональних ринків нерухомості в Україні. Причорноморські економічні студії. Розвиток продуктивних сил і регіональна економіка. Випуск 38-2. 2019 ст. 35–40.
4. Павлов К.В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України : монографія. Луцьк, 2018. 482 с.
5. Шевченко В. С. Конспект лекцій з курсу «Оцінка нерухомості» (для студентів 4 курсу заочної форми навчання напряму підготовки 6.030601 Менеджмент) / В. С. Шевченко; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х.: ХНУМГ, 2014. – 107 с.
6. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. / В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.

## Модуль 2

### ОЦІНКА ТА СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ

#### Тема 2.1

#### **ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ ОЦІНЮВАННЯ МАЙНА, МАЙНОВИХ ПРАВ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

##### *План*

- 2.1.1. Теоретичні засади оцінки нерухомості.
- 2.1.2. Правове та методичне регулювання оцінки об'єктів нерухомості.
- 2.1.3. Структура процесу оцінки майна.
- 2.1.4. Професійна оціночна діяльність.
- 2.1.5. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, їх права та обов'язки.

##### ***2.1.1. Теоретичні засади оцінки нерухомості***

Оцінка нерухомості – особлива сфера професійної діяльності на ринку нерухомості і в той же час необхідна процедура при здійсненні практично будь-якої операції з нерухомістю. Оцінка нерухомості також необхідна при проведенні процедури банкрутства, проведенні аукціонів, конкурсів, торгів, викупі майна, страхуванні майна, розподілі майна, встановленні бази оподаткування на майно, конфіскації майна, проведенні ліквідації майна, вирішенні майнових спорів у судових органах, націоналізації майна та інших операціях, пов'язаних з реалізацією майнових прав на об'єкти нерухомості. Крім того оцінка багатств власника та її динаміки – це своєрідна оцінка якості результатів управління цією нерухомістю.

Оцінка нерухомості – це складний процес, який вимагає високої кваліфікації оцінювача, розуміння принципів і методів оцінки, вільної орієнтації на ринку нерухомості, знання стану і тенденцій попиту і пропозицій на різних сегментах ринку, обумовлений наявністю великої кількості індивідуальних характеристик оцінюваного об'єкта, а також численних факторів, що впливають на оцінку нерухомості.

Оцінка нерухомості здійснюється з різною метою, наприклад:

- при обліку наявних у власності фізичних і юридичних осіб об’єктів нерухомості та переоцінці основних фондів підприємств;
- обліку накопиченого зносу об’єкта нерухомості;
- реалізації інвестиційних проектів розвитку об’єктів нерухомості;
- банкрутстві й антикризовому управлінні;
- приватизації державних і муніципальних об’єктів нерухомості;
- укладанні договорів на здійснення різного роду операцій з нерухомістю між фізичними чи юридичними особами;
- страхуванні;
- оформленні застав;
- визначенні бази для оподаткування;
- ухваленні обгрунтованого рішення про ділове партнерство, тощо.

Але є випадки, у яких проведення оцінки обов’язкове:

- складання шлюбних контрактів або розподіл майна подружжя що розлучається, на вимогу одного з них;
- викуп у власника об’єкта нерухомості для державної або муніципальної цілі;
- при передачі державної власності в довірче управління;
- реалізація інвестиційних проектів із залученням бюджетних засобів;
- продаж об’єктів нерухомості з державної власності у власність суб’єктів України або муніципальних утворень.

Оцінка може бути:

- ретроспективною – на певну дату у минулому;
- поточною – як правило, використовується в оцінній діяльності;
- перспективною – оцінка часток власності в підприємствах або їх вартості до кінця планового періоду будівництва нових підприємств (рис. 2.1).



Рис. 2.1. Класифікація оцінки за періодичності

Перспективна оцінка проєктованих підприємств здійснюється на той період часу, коли підприємство повинне досягти стабільного положення на ринку.



*Оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності*

Майном, яке може оцінюватися, вважаються:

- об'єкти в матеріальній формі, у тому числі земельні ділянки, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо;
- паї, цінні папери;
- нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності;
- цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

Загальна структура сучасної теорії оцінки характеризується наступними елементами:

- предмет оцінки,
- дата оцінки,
- базою оцінки,
- принципами оцінки,
- методами оцінки.

Постійна взаємодія і взаємовплив цих елементів формує змістовну частину сучасної методології оцінки.

**Предмет оцінки** – методологічний інструментарій оцінки господарської системи у моделі її проведення.

**Мета оцінки** – використання висновку про оцінену вартість.

**Дата оцінки** – календарна дата, станом на яку визначається вартість об'єкта, що оцінюється.

Оцінка може бути масовою та індивідуальною.

**Масова оцінка** – це оцінка великої кількості об'єктів на конкретну дату з використанням стандартних методик та статистичного аналізу.

**Індивідуальна оцінка** – це оцінка конкретного об'єкта на певну дату. Тому можна сказати, що масова оцінка – приблизна,

а індивідуальна – точна, отримана у результаті детального аналізу реальних даних про аналоги.

Процес оцінки можна визначити як послідовність процедур, що використовуються для одержання оцінки. Процес звичайно завершується складанням звіту про оцінку, який і надає доказову силу оцінці вартості.

Датою оцінки є дата, за станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається вартість майна.

### ***2.1.2. Правове та методичне регулювання оцінки об'єктів нерухомості***

Методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідності нормативно-правових актів 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. Фонд державного майна України може залучати інші органи державної влади, саморегулюючі організації оцінювачів, найбільш авторитетних оцінювачів, наукові та інші установи. Положення (національні стандарти) оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення.

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.

Головним законодавчим актом, який регулює сьогодні процес оцінки майна та майнових прав у нашій державі, є Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі Закон про оцінку), прийнятий у 2001 році. Даний закон визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпе-

чення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки.

У ньому визначається:

- що таке професійна оціночна діяльність, в яких формах вона може здійснюватися;
- коли виникає необхідність оцінювати майно, та наводиться перелік випадків, за яких вартість того чи іншого майна повинна визначитися експертом оцінювачем обов'язково;
- об'єкт оцінки;
- суб'єкти оціночної діяльності, їх права та обов'язки, вимоги до суб'єктів та інше.

Закони України «Про оцінку земель», «Про іпотеку», «Про державну експертизу землевпорядної документації», «Про землеустрій» тощо.

Методичне регулювання оцінки (ст. 9 Закону «Про оцінку») здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки, якими є:

а) положення (національні стандарти) з оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України;

б) методики та інші нормативно-правові акти, які розробляються з урахуванням 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.

Положення (національні стандарти) з оцінки майна, поперше, містять: визначення понять, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування; а по друге, визначають випадки застосування та випадки обмеження застосування оцінювачами методичних підходів до розрахунку різних видів вартості майна. В Україні розроблення положень (національних стандартів) з оцінки здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки з урахуванням національного законодавства. На сьогоднішній день в Україні розроблені такі національні стандарти:

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів від 10 вересня 2003 року № 1440. Стандарт є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна

2. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів від 28 жовтня 2004 року № 1442. Стандарт містить такі частини: «Загальна частина», «Особливості застосування методичних підходів» та «Особливості оцінки окремих видів нерухомого майна».

3. Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1655. Стандарт є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку цілісного майнового комплексу.

4. Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», затверджений постановою Кабінету Міністрів від 3 жовтня 2007 року № 1185.

Що стосується методики та інших нормативно-правових актів, то виокремлюють: постанови Кабінету Міністрів України: «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», «Про методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)», «Про проведення індексації грошової оцінки земель»

До документів центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів належать накази Держкомзему України від 09.01.2003 р № 2 «Про затвердження Порядку проведення експертної оцінки земельних ділянок», «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» та ін.

Більш повний перелік нормативно-правових документів України з оціночної діяльності представлено у дод. 1.



### 2.1.3. Структура процесу оцінки майна

Процес оцінки майна – послідовність дій, що виконуються оцінювачем під час визначення ним вартості об'єкта. Зазвичай, виділяють сім етапів, представлених на рис 2.2.

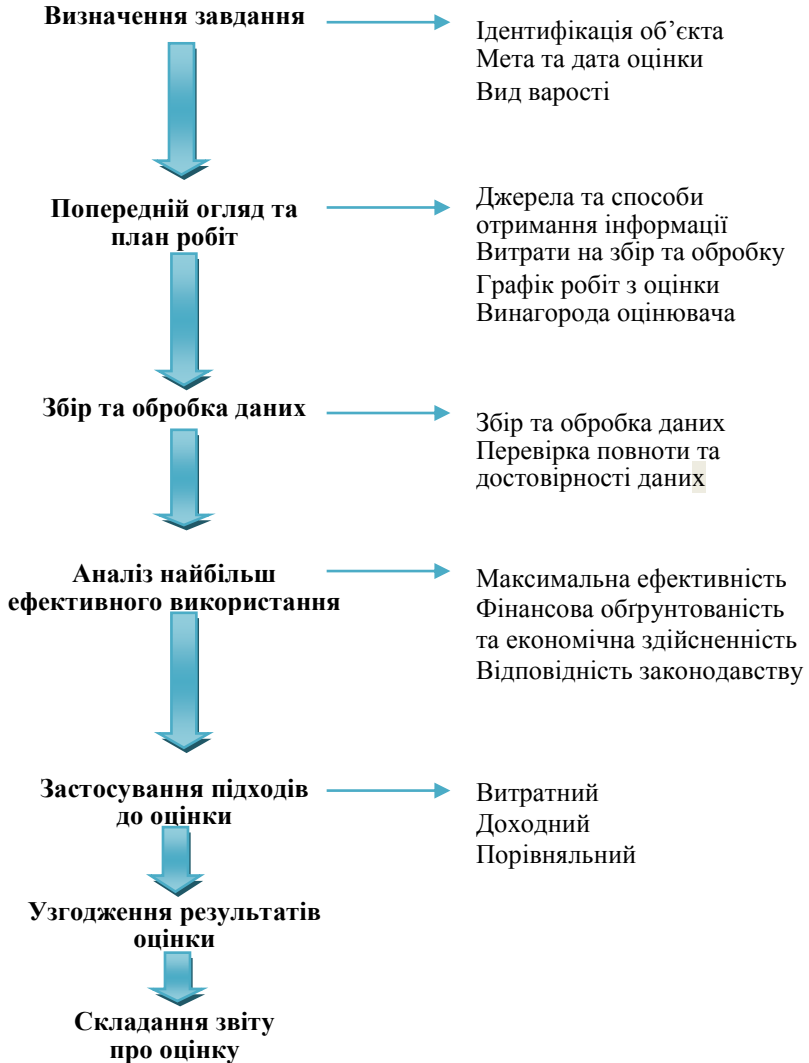


Рис. 2.2. Етапи здійснення оцінки майна та їх обґрунтування

На етапі «**Постановка завдання та укладення договору на оцінку об'єкта**»:

1) ідентифікується та детально описується об'єкт, що буде оцінюватися: фіксується інформація про його місце розташування, правовий статус, відомості про склад та інші характеристики

2) визначається мета оцінки. **Мета оцінки** – використання висновку про оцінену вартість. Мета багато в чому визначає вид вартості, яку необхідно визначити, характер даних, що будуть використовуватися, принципи, судження та підходи, якими буде керуватися оцінювач.

3) визначається вид оціночної вартості. Вид вартості обов'язково повинен відповідати меті оцінки та визначатися відповідно до законодавчих стандартів, та загальноприйнятих правил оціночної діяльності.

4) встановлюється **дата оцінки** – календарна дата, станом на яку визначається вартість об'єкта, що оцінюється.

Оцінка 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. Договір на проведення оцінки майна укладається у письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім.

Під час укладання багатостороннього договору, крім замовника оцінки стороною договору може виступати особа платник (якщо послуги суб'єкта оціночної діяльності оплачує інша особа, а не замовник).

На етапі «**Попередній огляд та складання плану робіт**» визначають, яка інформація (дані) необхідна та достатня для проведення оцінки, визначаються джерела та способи її отримання; витрати на збір та обробку необхідних даних, а також винагорода оцінювача, складається план виконання робіт щодо визначення вартості об'єкта.

Інформація про об'єкт оцінки може бути

– зовнішньою – характеризувати умови функціонування об'єкта оцінки у регіоні, галузі та економіці в цілому;

– та внутрішньою – вона дає уявлення про діяльність оцінюваного об'єкта. Необхідна інформація може бути отримана

з періодичних видань та іншої літератури, присвяченої ринку нерухомості, із спеціалізованих баз даних державних органів влади та органів місцевого самоврядування, від ріелторських та будівельних фірм, від інших оцінювачів.

#### ***2.1.4. Професійна оціночна діяльність***

**Професійна оціночна діяльність** – це діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні процесу оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості об'єкта оцінювання.

Ця 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 (акта 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, в 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 (рис. 2.3).

Згідно з Законом про оцінку, об'єктом оцінки є майно та майнові права, які підлягають оцінюванню.

Майном, що може оцінюватися, вважаються:

- об'єкти в матеріальній формі, будівлі, споруди, машини, обладнання, транспортні засоби тощо;

- нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності;

- цілісні майнові комплекси всіх форм власності.



Рис. 2.3. Форми професійної оціночної діяльності

Майновими правами, що можуть оцінюватися, визначаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (право володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (наприклад, право використання природних ресурсів) та права вимоги.

Закон «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» (ст. 5) визнає суб'єктами оціночної діяльності:

– суб'єкти господарювання (професійних оцінювачів) – фізичні особи (індивідуальні підприємці), а також юридичні особи (консалтингові та юридичні фірми, оціночні фірми), які здійснюють господарську діяльність і у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності;

– 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 майном комунальної власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

### ***2.1.5. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, їх права та обов'язки***

Оцінювачами можуть бути громадяни України, іноземці, особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит і одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача. Не може бути

оцінювачем особа, яка має непогашену судимість за корисливі злочини.

Професійну підготовку оцінювачів здійснюють навчальні заклади, які уклали договір про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів із Фондом державного майна України. Професійна підготовка оцінювачів складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню Наглядною радою з питань оціночної діяльності.

Закінчивши навчання за програмою базової підготовки, оцінювачі отримують кваліфікаційне свідоцтво. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача є документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки для самостійного проведення оцінки майна.

Право на отримання кваліфікаційного свідоцтва набувають фізичні особи, які: мають закінчену вищу освіту; пройшли навчання за програмою базової підготовки та стажування протягом одного року в складі суб'єкта оціночної діяльності разом з оцінювачем, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, отримали його позитивну рекомендацію; успішно склали кваліфікаційний іспит (рис. 2.4).

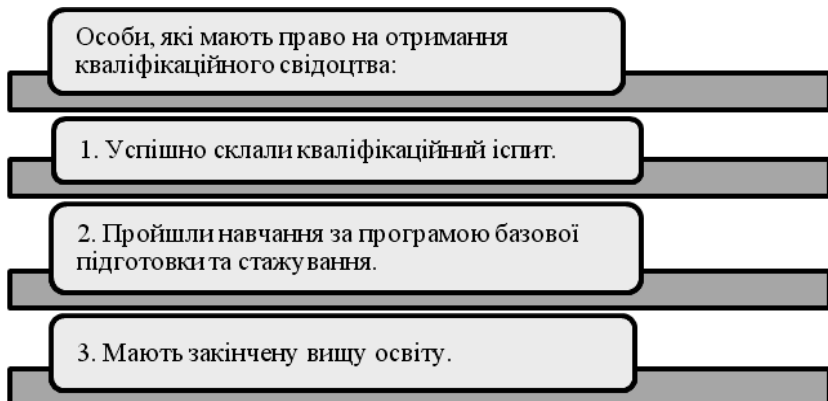


Рис. 2.4. Умови отримання кваліфікаційного свідоцтва щодо оціночної діяльності

Кваліфікаційне свідоцтво видається Фондом державного майна України спільно з навчальним закладом, на базі якого проводилася підготовка та складався кваліфікаційний іспит, на підставі відповідного рішення Екзаменаційної комісії. Не рідше від одного разу на два роки оцінювачі зобов'язані підвищувати свою кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до оцінювачів на території України представлені на рис. 2.5.

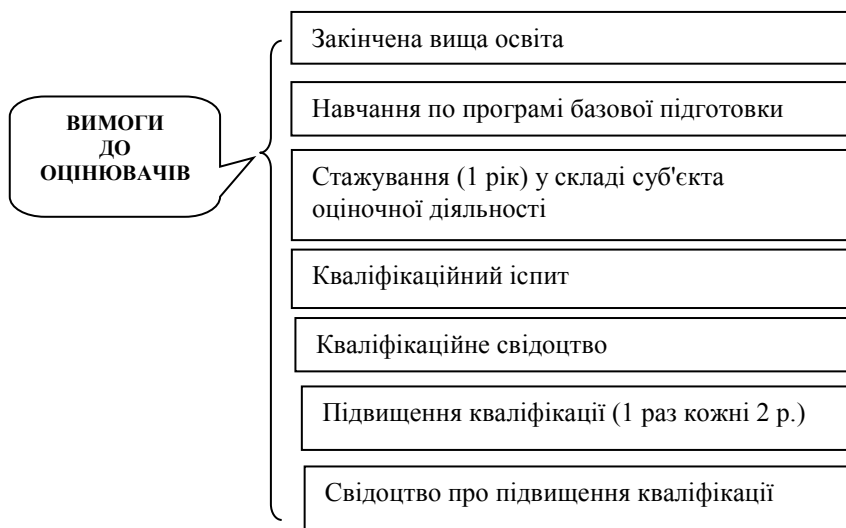


Рис. 2.5. Вимоги до експертів оцінювачів щодо отримання кваліфікаційного свідоцтва

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 визначені суб'єктами оціночної діяльності за напрямками оцінки майна є сертифікат суб'єкта оціночної діяльності.

Сертифікат видається терміном на три роки та може бути анульований. Оцінка майна, яка проведена суб'єктом господарювання без чинного сертифіката, є недійсною.

Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов до-

говору, зокрема за недостовірність чи необ'єктивність оцінки майна, відповідно до умов договору і законодавства.

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 визначені суб'єктами оціночної діяльності за напрямками оцінки майна є сертифікат суб'єкта оціночної діяльності.

Сертифікат видається терміном на три роки та може бути анульований. Оцінка майна, яка проведена суб'єктом господарювання без чинного сертифіката, є недійсною.

Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов договору, зокрема за недостовірність чи необ'єктивність оцінки майна, відповідно до умов договору і законодавства.

### **Контрольні запитання та завдання**

1. Коли виникає потреба у визначенні вартості майна?
2. Розкрийте передумови впровадження професійної оціночної діяльності в Україні.
3. Що розуміють під професійною оціночною діяльністю?
4. Якими нормативно-правовими та методичними документами регулюється оціночна діяльність в Україні на сучасному етапі її розвитку?
5. У яких випадках проведення оцінки майна є обов'язковим відповідно до законодавства України?
6. Які існують обмеження щодо проведення оцінки майна?
7. Що є об'єктом оцінки згідно законодавства про оціночну діяльність?
8. Назвіть учасників процесу оцінювання.
9. Хто згідно законодавства може виступати суб'єктом оціночної діяльності?
10. Які вимоги висуваються до оцінювачів?

### **Тести для самоконтролю**

1. Відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися виключно:
  - а) [ ] суб'єктом оціночної діяльності та оцінювачами;

- b)  суб'єктами оціночної діяльності;
  - c)  оцінювачами;
  - d)  суб'єктами оціночної діяльності суб'єктами господарювання.
2. Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, не повинен містити:
- a)  відомості щодо рецензента звіту;
  - b)  висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
  - c)  письмову заяву оцінювача про особистий огляд об'єкта оцінки;
  - d)  дату завершення складання звіту.
3. В якому законодавчому або нормативно-правовому акті міститься визначення нерухомого майна для цілей оцінки земельної ділянки без поліпшень або земельної ділянки з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівель, споруд, їх частин, а також іншого майна, що згідно з законодавством належить до нерухомого майна:
- a)  у Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів від 10 вересня 2003 року № 1440;
  - b)  у Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів від 28 жовтня 2004 року № 1442. Стандарт містить такі частини: «Загальна частина»;
  - c)  У Методиці оцінки майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891;
  - d)  У Законі України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність».
4. Суб'єктами оціночної діяльності можуть бути:
- a)  професійні оцінювачі;
  - b)  замовники оціночних послуг;
  - c)  органи державної влади та місцевого самоврядування, що мають відповідні повноваження;



- d)  інвестори;
- e)  Фонд державного майна України.

5. Оцінювачі зобов'язані підвищувати свою кваліфікацію:

- a)  щороку;
- b)  один раз на два роки;
- c)  один раз на п'ять років.

### **Список літератури**

1. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.

2. Про затвердження Методики оцінки майна Постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF#Text>

3. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність: Закон України від 12 липня 2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

4. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 10 вересня 2003 року № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>

5. Про затвердження Національного стандарту № 2 Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 28 жовтня 2004 № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>

### **Тема 2.2**

## **ВАРТІСТЬ ЯК ОСНОВНА КАТЕГОРІЯ ОЦІНКИ**

### *План*

- 2.2.1. Поняття вартості, витрат та ціни.
- 2.2.2. Фактори, що впливають на ціну об'єктів.
- 2.2.3. Принципи оцінки.

### 2.2.1. *Поняття вартості, витрат та ціни*

Вартість є економічним поняттям, що встановлює взаємини між товарами і послугами доступними для придбання і тими хто їх купує і продає.

Відповідно до будь-якого об'єкта нерухомості крім поняття його вартості існують і поняття витрат (на створення) та ціни. При цьому ці поняття мають відмінності по суті.



*Вартість це міра цінності майна, що виражається сумою грошей або їх еквіваленту, які покупець готовий надати в обмін на придбання прав на майно*

Вартість визначається наступними параметрами (рис. 2.6):

– **попитом** – кількістю продукції та майна, що знаходять на ринку платоспроможних покупців. Збільшення попиту призводить до зростання вартості.

– **корисністю** – здатністю продукції та майна задовольняти потреби користувача протягом певного часу. Чим більше потреб задовольняє дана продукція чи майно, тим більше попит на неї. При цьому зростання корисності супроводжується збільшенням вартості.

– **дефіцитністю** – обмеженістю пропозиції. Не зважаючи на великий попит та корисність продукції й майна, вони не будуть мати вартості до тих пір, поки не стануть дефіцитними.

– **можливістю передачі прав власності** – будь-яке майно тільки тоді буде мати вартість, коли є можливість передачі прав власності на нього.



Рис. 2.6 Параметри якими визначаються показники вартості

На ціну ж, як правило, впливає безліч суб'єктивних факторів. Наприклад, обмеженість у часі на укладення угоди, непоінформованість продавця чи покупця про ринок майна, з яким укладеться угода, про умови продажу, настроїв учасників угоди на момент її укладання. Часом ціна формується під впливом особистих уявлень учасників договору і не піддається прогнозам.

**Ціна** – це факт, що фіксує на визначену дату вартість майна у грошовій сумі, за якою відбувся продаж. За різних умов ціна на майно може бути різною і не збігатися з вартістю. Ціна, сплачена покупцем за майно стає для нього витратами на придбання майна.

**Витрати** – це міра того, скільки грошей потрібно на створення майна, і є ціною, сплаченою за створення об'єкта власності. При цьому за різних умов (наявність аналогів, активність ринку) вартість та витрати можуть співвідноситися в різних пропорціях (тобто бути більше, менше або бути еквівалентними).

Виходячи з цього, можна говорити, що ринкова вартість – об'єктивна, оскільки визначається реальними ринковими факторами, а ціна – суб'єктивна, оскільки відображає наміри власника, орендаря тощо.

Оцінка вартості майна завжди проводиться з конкретною метою (визначення ціни продажу; отримання кредиту; страхування майна та тощо). Ця мета обумовлює вибір виду вартості, яку необхідно визначити. Наприклад, при укладанні угоди купівлі-продажу об'єкта необхідно визначити його ринкову вартість; при здійсненні інвестицій – інвестиційну; при страхуванні майна – вартість відтворення; при кредитуванні – вартість застави, при ліквідації – ліквідаційну. Отже, одне й те саме майно може мати різні вартості залежно від призначення оцінки.

У широкому розумінні вартість майна може бути розподілена на дві категорії: вартість в обміні та вартість у користуванні.

Вартість в обміні характеризує можливість здійснювати обмін об'єкта нерухомості на гроші або інші товари в процесі проведення операцій купівлі-продажу. Звичайною формою вартості в обміні є ринкова вартість.

**Ринкова вартість** – найбільш ймовірна ціна, за якою об'єкт оцінки може бути проданий на відкритому ринку в умовах конкуренції серед покупців і продавців, коли всі діють розумно,

вважаєно, маючи всю необхідну інформацію, та на величині ціни не відображуються будь-які надзвичайні обставини.

**Вартість у користуванні** – це вартість майна, що визначена варіантом його використання для конкретного користувача, виходячи з припущення, що нерухомість не буде продаватися на вільному, відкритому та конкурентному ринку.

Для здійснення різних потреб і функцій на сучасному ринку існує багато різновидів вартості, що відповідають конкретній меті та задачам. В ринкових умовах господарювання найпоширенішим видом вартості є ринкова вартість.

Міжнародні стандарти розрізняють такі види вартості:

- ринкова вартість;
- інвестиційна вартість;
- ліквідаційна вартість;
- вартість користування;
- страхова вартість;
- вартість для оподаткування;
- вартість діючого підприємства;
- утилізаційна вартість.

Існують й інші види вартості, такі як орендна вартість, застава вартість, первісна вартість, балансова вартість.

Вид вартості, що визначається у кожній ситуації, отримав назву **бази оцінки**. Національний стандарт № 1 визначає поняття **бази оцінки**, як комплекс методичних підходів, методів і оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна.

**Споживча вартість** (вартість при існуючому використанні) відображає цінність об'єкта нерухомості для конкретного власника, який не збирається виставляти його на ринок.

**Відновна вартість** визначається витратами в поточних цінах на будівництво точної копії оцінюваного об'єкта. Тут використовуються такі ж архітектурні рішення, застосовуються аналогічні будівельні конструкції та матеріали, навіть якість будівельно-монтажних робіт, так само відтворюються моральний знос і недоліки архітектурних рішень відтворюваного об'єкта.

**Вартість заміщення** визначається витратами в поточних цінах на будівництво об'єкта нерухомості, корисність якого еквівалентна корисності оцінюваного об'єкта, але збудованого в новому архітектурному стилі з використанням сучасних проект-

них нормативів прогресивних матеріалів і конструкцій, і також сучасного устаткування.

**Відновна вартість** виражається витратами на відтворення точної копії об'єкта, а вартість заміщення – затратами на створення функціонального аналога.

**Інвестиційна вартість** – ціна об'єкта нерухомості, що визначається виходячи з його прибутковості для конкретної особи для досягнення заданої інвестиційної мети. Інвестиційна вартість розраховується виходячи з очікуваних інвестором доходів і конкретної ставки їх капіталізації, й може бути як більшою, так і меншою за його ринкову вартість. Даний вид вартості носить суб'єктивний характер.

**Вартість страхування** об'єктів нерухомості розраховується на основі відновної вартості або вартості заміщення об'єкта, що знаходиться під загрозою знищення (або руйнування). На базі вартості страхування об'єкта визначаються суми страховок, виплати та відсотки.

**Вартість оподаткування** об'єктів нерухомості майна юридичних і фізичних осіб визначається акредитованими нормами при податкових інспекціях експертами-оцінювачами на основі або ринкової, або відновної вартості об'єкта нерухомості. В даний час така оцінка об'єктів нерухомості здійснюється за нормативною методикою з урахуванням інвентаризаційної вартості об'єкта нерухомості та базується на відновній вартості.

**Ліквідаційна вартість** визначається, якщо об'єкт нерухомості повинен бути відчужений у строк менший за звичайний термін служби аналогічних об'єктів і є чистою грошовою сумою, яку власник об'єкта нерухомості може отримати при його ліквідації або примусовому продажу.

**Вартість утилізації** є чистою грошовою сумою, яку власник об'єкта нерухомості може отримати при повній ліквідації останнього.

**Первинна вартість об'єкта нерухомості** – фактичні витрати на придбання або створення об'єкта на момент початку його використання.

**Залишкова вартість** об'єкта нерухомості – вартість об'єкта з урахуванням зносу.

**Вартість об'єкта нерухомості при існуючому використанні** – ринкова вартість об'єкта нерухомості, заснована на продовженні форми його функціонування в умовах можливого продажу на ринку.

**Вартість діючого підприємства** – вартість єдиного майнового комплексу, що визначається відповідно до результатів функціонування виробництва, яке сформувалося.

**Заставна вартість** – вартість з метою забезпечення кредиту.

**Вартість спеціалізованих об'єктів** – вартість об'єктів, які через свої специфічні особливості не можуть бути продані на ринку.

**Вартість права оренди об'єкта нерухомості** – одноразова плата за право користування та розпорядження об'єктом.

**Ціна об'єкта нерухомості** – це ціна конкретної операції купівлі-продажу, що відбулася. Оскільки ціна в будь-якій реальній передбачу вальній операції пов'язана з вартістю об'єкта нерухомості, досить часто ці терміни використовують як синоніми.

Ціна об'єктів нерухомості залежить від цілого ряду **чинників**, які можна згрупувати таким чином.

Об'єктивні чинники, визначають середній рівень цін і конкретних операцій суб'єктами нерухомості. Серед них слід виділити:

1. Макроекономічні, пов'язані із загальною кон'юктурою ринку (податки, мита, динаміка курсу долара, інфляцію безробіття, рівень і умови оплати праці, потреба в об'єктах нерухомості, розвиток зовнішньоекономічної діяльності); економічні, характерні об'єктивні параметри конкретних операцій.

2. Чинники, пов'язані з феноменом масової свідомості та психологічного характеру (масована реклама, інфляційні очікування, симпатії, обізнаність тощо).

3. Фізичні чинники: місцезнаходження – віддаленість від центру, ступінь розвитку інфраструктури й транспортного сполучення, архітектурно-конструктивні рішення, стан об'єктів нерухомості, наявність комунальних послуг, екологічні та сейсмічні чинники.

4. Чинники, що впливають на ціну та швидкість продажу:

– кількість аналогічних пропозицій, їх співвідношення з попитом саме на цей тип об'єктів у визначеній частині міста; об'єктивні недоліки; престижність району;

- екологічна обстановка и районі;
  - транспортне сполучення та розвинутість інфраструктури району;
  - соціальна однорідність будинку;
  - характер операції («прямий або «зустрічний» продаж»);
- юридична «чистота» об'єкта.

У світовій практиці об'єктом вартості здебільшого виступає нерухомість, основною складовою якої є земля. При цьому визначається певний вид вартості залежно від контексту і мети оцінки. Загальноприйняті види вартості нерухомості розглядалися вище.

Вартість земельної ділянки, як правило, визначають окремо від вартості об'єктів нерухомості, що обумовлюється специфічними властивостями землі. Вартість земельної ділянки залежить від напрямку та мети грошової оцінки землі.

Розрізняють декілька видів вартості. Вони необхідні для різних потреб і функцій. Але всіх їх можна об'єднати у дві групи: вартість у користуванні і вартість в обміні (рис. 2.7).

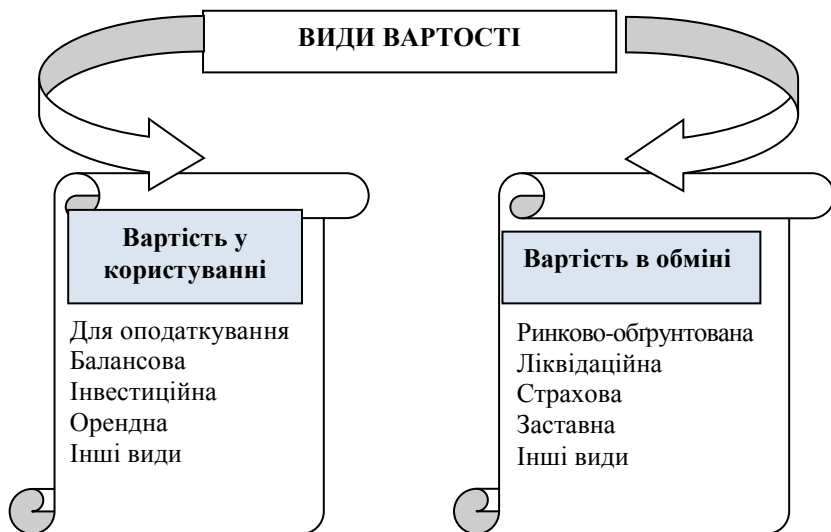


Рис. 2.7. Види нерухомості відповідно до різних потреб і функцій

**Вартість у користуванні** – це вартість власності для конкретного споживача. Оскільки вартість у користуванні пов'язана з

потребами конкретного користувача, її називають суб'єктивною вартістю. Ця вартість не пов'язана з купівлею-продажем об'єкта, здачею в суборенду тощо. До цієї групи належать: балансова вартість, вартість для оподаткування, інвестиційна вартість тощо.

**Вартість в обміні** – це розрахункова величина, що переважатиме на ринку на основі рівноваги, установлені факторами пропозиції та попиту. Це об'єктивна вартість, оскільки вона визначається реальними економічними факторами.

**Вартість для оподаткування** – кадастрова вартість земельної ділянки, що розраховується у порядку, визначеному чинними законодавством для оподаткування.

Балансова вартість – вартість земельної ділянки, яка визначається з метою відображення її на балансі у фінансовій звітності.

**Інвестиційна вартість** – це вартість земельної ділянки (земельної власності) для конкретного інвестора. Як правило, інвестиційна вартість вища за обґрунтовану ринкову вартість, бо визначається потребами і характеристиками конкретного інвестора, його цілями, ступенем прибутковості і ризику.

**Ринкова вартість** – це розрахункова величина, за якою об'єкт земельної власності може бути проданий на відкритому конкурентному ринку при всіх умовах, що відповідають справедливим торгам, коли продавець і покупець діють чесно і свідомо і ціна не призначається під тиском.

**Споживча вартість** – це вартість земельної ділянки для конкретного користувача внаслідок конкретного використання. Визначається з точки зору цінності земельної ділянки для конкретного користувача і залежить від характеру її використання та зовнішніх умов. При цьому не враховують принцип найкращого та найбільш ефективного використання.

### **2.2.2. Фактори, що впливають на ціну об'єктів**

Вартість земель формується в результаті взаємодії основних продуктивних сил. Вартість землі постійно змінюється під впливом як природних умов, так і соціальних, і економічних чинників. Так, екологічні параметри землі на кінцевий результат грошової оцінки, соціальні – відображають попит і пропозицію на землю, економічні – обумовлюють зміну характеристик земельних ділянок.



Вона залежить від:

- **природних** (екологічних) умов (географічне положення, рельєф, клімат, природні ресурси, агроекологічні особливості використання ґрунтів, якість продукції, екологічний стан ґрунтів, екологічні обмеження тощо);
- **соціальних** факторів (характеристика населення: демографічний стан, культурні особливості, господарський устрій, соціальна інфраструктура);
- **економічних** чинників (характер використання землі, ринок, розміщення виробництва, рівень інтенсифікації, розвиток інфраструктури, технології) (рис. 2.8).

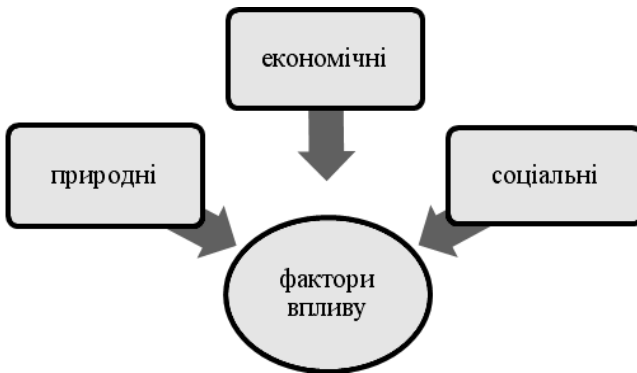


Рис. 2.8. Фактори, що впливають на ціну об'єкту

До факторів ціноутворення вартості земельної ділянки належать:

- правовий режим (цільове використання, форма власності, обмеження, обтяження);
- фізичні характеристики (розмір, конфігурація земельної ділянки, рельєф, клімат, топографія, місцезнаходження, наявність та стан об'єктів нерухомості);
- соціальні фактори (рівень забезпеченості житлом, наявність культурно-побутових установ, рівень інженерної інфраструктури);
- економічні чинники (найбільш економічно вигідне, параметри ринку, доходність, функціональне призначення);
- екологічні характеристики (екологічний стан території та її привабливість, якісна оцінка ґрунтів, наявність негативних природних процесів).

Під впливом економічних факторів формується середній рівень цін угод.



**Економічні фактори** – фактори, що дозволяють відобразити поточний стан та напрямок зміни економіки країни

**До економічних факторів** належать: економічний рівень розвитку країни, темпи зростання ВВП, грошово-кредитна політика, темпи інфляції, коливання ділової активності; ступінь інтегрованості в світову економіку (експорт, імпорт); рівень безробіття; середня заробітна плата; індекс споживчих цін; ставка іпотечного кредитування; ставка депозиту; демографічні показники (чисельність населення, міграція).

Економічними факторами, що визначають попит, є:

- зайнятість населення,
- рівень середньої заробітної плати та доходів населення,
- рівень цін, наявність джерел фінансування, доступність та умови кредиту на купівлю житла.

На пропозицію впливають: наявність вільних земельних ділянок та об'єктів, що простоюють; орендні ставки та ціни на готові об'єкти; собівартість будівництва.

**Політичні фактори:** вплив на економічну сферу з боку держави та інших впливових політичних сил (партій, профспілок, об'єднань);

- законодавство з регулювання ринку нерухомості – фактично воно створює правила, за якими має діяти будь-який учасник ринку;
- стабільність законодавства;
- податкова політика;
- президентські та парламентські вибори;
- створення або руйнування політичних союзів;
- виступи глав урядів, центральних банків, міністрів фінансів та інших політичних діячів.

Здебільшого ступінь впливу політичних факторів визначається експертним шляхом.

**Політичні** – протести проти або на підтримку конкретних політиків/політичних партій чи уряду загалом, включаючи про-

тести в рамках електоральних кампаній на підтримку того чи іншого кандидата.

**Ідеологічні** – історичні та ідеологічні питання, в більшості випадків пов'язані з регіональним поділом в Україні: український та російський націоналізм, ставлення до СРСР, ОУН-УПА та інші проблеми, які стосуються Другої світової війни, питання розміщення Російського чорноморського флоту в Севастополі, конфлікти навколо розколу Української православної церкви тощо.

**Фізичними факторами є:**

- характеристика місця розташування. Враховується рівень розвитку конкретного регіону, міста, характер сусіднього оточення або престижність району, відстань від центру, ступінь розвитку інфраструктури і транспортного сполучення (наприклад, близькість зупинок транспорту);

- характеристики власне ділянки: розмір, форма, площа, під'їзди, благоустрій, загальний вид, привабливість тощо;

- характеристики будівель та споруд: тип будівлі, рік побудови, стиль, стан будівля (необхідність капітального ремонту); архітектурно-конструктивні рішення; поверх, планування, перспектива зносу; наявність комунальних послуг (газу, води, електроенергії, в разі відсутності яких, при оцінюванні розраховуються витрати на підключення цих комунікацій) тощо.

**Соціальні фактори** представлені характеристиками населення. Сюди відносять: житлові умови населення, потреби у придбанні землі, об'єктів нерухомості (малих, великих, дорогих, дешевих).

**Демографічні фактори:** тенденції зміни чисельності населення, розміру сім'ї, рівня смертності та народжуваності та інші. Демографічні та соціальні фактори свідчать про попит на майно та його рівень.

**Фактори державного регулювання** (або адміністративні фактори) здатні чинити на вартість великий вплив. До сфери державного регулювання відносять: зонування міського простору і державний кадастровий облік; операції з об'єктами нерухомості; державна реєстрація прав на нерухомість; оподаткування нерухомості, тощо.

У цілому система державного регулювання відносинами у сфері нерухомості включає в себе такі напрямки, як (рис. 2.9):



Рис. 2.9. Аспекти державного регулювання ринку нерухомості

– державний облік нерухомості, оцінка вартості нерухомості та реєстрація прав на нерухомість, в єдності створюють основу для активного впливу держави і муніципалітетів на відносини, що виникають в суспільстві з приводу об'єктів нерухомості;

– регулювання землекористування: виділення категорій земель та встановлення для них різних режимів використання, регулювання обороту земель;

– регулювання міської забудови шляхом зонування міських територій та створення системи обмежень, диференційованих за видами територіальних зон;

– ліцензування окремих видів діяльності на ринку, що забезпечить дотримання кваліфікаційних та інших вимог професійними учасниками ринку нерухомості;

– створення системи технічних нормативів і регламентів, що забезпечують відповідність діяльності і результатів діяльності професійних учасників ринку нерухомості (рис. 2.10);

– оподаткування нерухомості та угод з нею.

Державне регулювання виражається у встановленні норм і правил поведінки для учасників ринку нерухомості, а також цілеспрямованій дії на ринок в цілому.



Рис. 2.10. Напрямки державного регулювання ринку нерухомості

У загальному вигляді державне регулювання полягає в постановці цілей і виборі стратегії розвитку, прогнозуванні, плануванні і проектуванні, будівництві і реконструкції, реєстрації, обліку і оцінці, експлуатації і оподаткуванні, контролі і розпорядженні.

**Основні функції, які виконуються державою:**

- емітент державних і муніципальних цінних паперів під заставу нерухомості;
- верховний арбітр в спорах між учасниками ринку нерухомості через систему судових органів;
- гарант стійкості і безпеки ринку через реєстрацію прав і угод з нерухомістю (рис. 2.11).

**Адміністративні методи,** які використовують силу державної влади і які включають заборону, примус або дозвіл. Усе це відбувається за допомогою наступних прийомів:

- створення нормативної бази: закони, постанови, інструкції, правила і тому подібне;
- ліцензування, реєстрація, надання прав професійним учасникам ринку нерухомості;
- контроль за дотриманням учасниками ринку встановлених норм і правил;

- введення заборон і санкцій за відступ від норм і правил при здійсненні угод;
- підтримка правопорядку на ринку нерухомості.

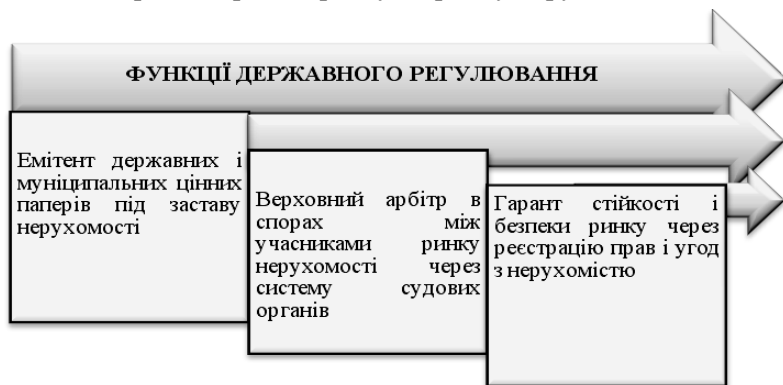


Рис. 2.11. Функції держави щодо регулювання та управління ринку нерухомості

**Екологічні фактори** – параметри оточуючого середовища, що впливають на ефективність та корисність об’єкта. До екологічних факторів належить:

- механічне забруднення (наприклад, забруднення території сміттям);
- теплове забруднення, яке розглядається як підвищення температури;
- середовища навколо об’єкта нерухомості, наприклад, у зв’язку з викидами нагрітого повітря, газів чи води від джерела забруднення;
- зміна природного освітлення території об’єкта внаслідок затінення його сусідніми об’єктами нерухомості, штучними джерелами світла;
- шумові, електромагнітні та радіаційні параметри та інше.



**Екологічний фактор** – будь-яке природне явище, якісний стан навколишнього природного середовища чи його компонентів, а також якісний стан самого об’єкту нерухомості, що впливає на ринкову вартість нерухомості

До факторів навколишнього природного середовища, як правило, відносять кліматичні, гідрогеологічні та особливості ландшафту території. До якісних параметрів об'єкту нерухомості належить хімічний склад будівельних матеріалів, рівень забруднення всередині будівлі, технологія виробництва, зовнішній вплив тощо.

Виділяють три класи факторів, які необхідно враховувати при оцінці нерухомості:

1. Фактори, що безпосередньо впливають на теперішню вартість нерухомості чи можуть впливати у майбутньому.
2. Обмеження у використанні нерухомого майна.
3. Юридичні зобов'язання, що виникають при ліквідації причинених збитків (рис. 2.12).

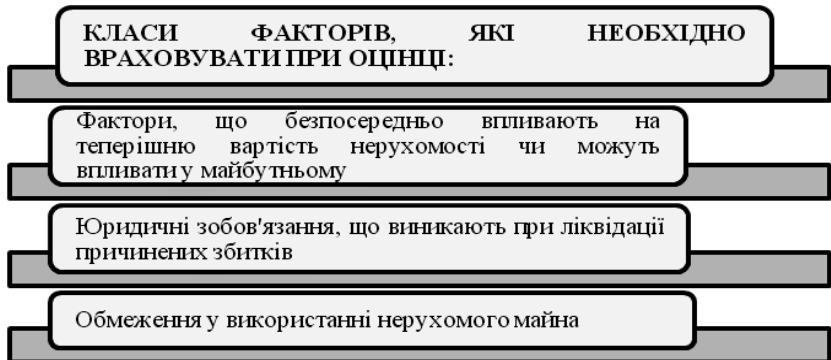


Рис. 2.12. Класи факторів, які необхідно враховувати при оцінці нерухомості

При оцінці вартості об'єкта нерухомості всі екологічні фактори можуть справляти позитивний та негативний вплив на ціну об'єкта. Позитивні екологічні фактори підвищують вартість об'єкта нерухомості, а негативні – знижують. Приклади позитивного та негативного впливу екологічного фактору при оцінці нерухомого майна подано у табл. 2.1

Таким чином, вартість об'єктів нерухомості знаходиться у прямій залежності від стану навколишнього природного середовища. Проте через низку причин, основними з яких є економічна криза, низький платоспроможний попит населення та рівень екологічної культури споживачів, дія екологічного фактору при оцінці вартості нерухомості нівелюється.

Таблиця 2.1

**Приклади позитивного та негативного впливу екологічних факторів на вартість об'єкту нерухомого майна**

<b>Позитивний вплив</b>	<b>Негативний вплив</b>
1. Розташування об'єкту нерухомості у парковій зоні, поряд із зеленими насадженнями	1. Забруднення води, атмосферного повітря, ґрунтів пестицидами, діоксидами, мінеральними добривами, пилом та іншими шкідливими викидами
2. Сприятливий рельєф місцевості	2. Радіоактивне, електромагнітне, світлове та шумове забруднення
3. Використання при будівництві екологічно чистих матеріалів	3. Розташування об'єкту нерухомості у екологічно несприятливому регіоні (поряд із автомагістралями, промисловими підприємствами, звалищами тощо)
4. Наявність унікальних природних об'єктів	4. Відсутність зелених насаджень, парків тощо

У той же час угодам із нерухомістю притаманний довгостроковий характер, що вимагає залучення до оцінки фахівців суміжних галузей (екологів, геодезистів, метеорологів, інженерів та ін.)

Для підвищення ефективності процесу оцінки нерухомості на практиці екологічні фактори поділяють на дві великі групи: керовані та некеровані.

*До групи керованих факторів* доцільно віднести:

- рівень чистоти води,
- наявність зелених насаджень,
- якість будівельних матеріалів,
- рівень екологічно чистих технологій.

*Некеровані фактори включають:*

- рельєф місцевості,
- температурний режим,
- сонячну радіацію,
- сейсмічну активність тощо.



В оціночній практиці українських реалій екологічні фактори враховуються недостатньо. Існуючі методичні підходи ґрунтуються на нормативному підході.

Це, з одного боку, полегшує оцінку через доступність інформації, а з іншого – не відображає реальні збитки навколишньому природному середовищу.

Ситуацію погіршує відсутність затверджених комплексних методики оцінки, які б базувались на ринкових підходах та враховували всі фактори, що впливають на ринок.

У той же час існує велика кількість нормативних документів щодо оцінки вартості нерухомого майна, проте через зміни у законодавстві та структурі органів влади залишається незрозумілим правовий статус багатьох із них.

Серед великої кількості факторів, під впливом яких формується вартість об'єктів, особливо слід виділити фактор часу та ризики.

**Фактор часу** – один з найважливіших факторів, що впливає на всі ринкові процеси, на ціну, на вартість, на прийняття рішень. Ринкова вартість об'єкта змінюється в часі, під впливом багатьох факторів, тому вона може бути розрахована на даний момент часу. Завтра ринкова вартість може бути вже іншою. Отже, постійна оцінка і переоцінка об'єктів власності в цілому є необхідною в умовах ринкової економіки.

### ***2.2.3. Принципи оцінки***

В основі науки про оцінку лежить ряд принципів, які керують процесом виконання будь-якого завдання з оцінки та складання будь-якого звіту.

Ці принципи являють собою трактову загальноекономічних законів з позицій учасників ринку нерухомості та дозволяють об'єднати, узагальнити фактори, які впливають на вартість майна. Правильне використання принципів дозволяє отримати достовірні висновки щодо вартості оцінюваного об'єкта.

**Принципи оцінки** – це перелік методичних правил, на основі яких визначається ступінь впливу різноманітних факторів на вартість об'єкта, що оцінюється.

Всі принципи поділяються на три групи:

– принципи, засновані на уявленнях власника (користувача) про майно;

- принципи, пов'язані з експлуатацією майна;
- принципи, пов'язані з ринковим середовищем.

Особливе місце серед усіх існуючих принципів займає **принцип найбільш ефективного використання**. Він не належить ні до однієї з перерахованих груп, а розглядається окремо як узагальнюючий принцип.

До конкретного оцінюваного об'єкта можуть бути застосовані відразу декілька принципів. У той же час, не в кожній ситуації, можна застосувати всі принципи в повному обсязі.

**Принципи, засновані на уявленнях власника (користувача)** про майно дозволяють із точки зору користувача визначити корисність об'єкта, його прийнятну ціну на ринку, очікувані вигоди від володіння об'єктом. До цієї групи віднесені:

- принцип корисності;
- принцип заміщення;
- принцип очікування.

**Корисність об'єкта** – це здатність майна задовольнити потреби користувача у даному місці протягом визначеного часу. *Принцип корисності* заснований на тому, що об'єкт із більшою корисністю для користувача має і більшу вартість на ринку. Так, наприклад, ціни продажу квартир у цегляних будинках вищі ніж у панельних, оскільки в них краща звуко- та теплоізоляція, а стіни «дихають». Корисність нерухомості, призначеної для отримання доходу, виражається у вигляді потоку доходів. Доходи можуть бути отримані внаслідок використання об'єкта під магазин, склад, стоянку тощо.

**Принцип заміщення** дозволяє встановити верхню межу вартості оцінюваного майна. Він полягає в тому, що поінформований покупець в умовах відкритого ринку не заплатить за об'єкт нерухомості більше, ніж за об'єкт, що має таку ж корисність, прибутковість або більше ніж складуть витрати на створення аналогічного об'єкта в прийнятний термін. Якщо на ринку є декілька об'єктів нерухомості з однаковою корисністю для користувача, то більшим попитом буде користуватися об'єкти, що мають найнижчу ціну.

У покупця є варіанти вибору, й тому на вартість конкретного об'єкта вплине наявність пропозиції аналогів або вартість їх створення у прийнятний для нього термін. На вибір інвестора

вплине вартість запропонованих на ринку об'єктів з аналогічною прибутковістю, які розглядаються ним як альтернативна можливість інвестування. Наприклад, замість того, щоб купити три дешеві автостоянки у малонаселеному районі, підприємець може придбати одну дорогу автостоянку у центральній частині міста, щоб отримати аналогічну віддачу на інвестиції.

**Принцип очікування** заснований на тому, що на вартість майна впливають вигоди (переваги), що можуть бути отримані у майбутньому від володіння цим об'єктом. Очікування майбутніх вигод виражається у грошовій формі, при цьому коректування до поточної вартості об'єкта можуть бути як позитивними так і негативними. Наприклад, економічний спад, недостатня охорона порядку, негативна думка суспільства можуть призвести до відмови потенційних покупців від придбання майна у даному районі. Очікуване будівництво станцій метро підвищить вартість неподалік розташованих житлових будинків без їх фізичних змін. Таким чином, принцип заснований на привабливості майбутніх вигод від володіння об'єктом нерухомості: чим більше позитивних очікувань, тим більша вартість об'єкта.

**Принципи, пов'язані з експлуатацією майна це:** принцип внеску; граничної продуктивності; принцип збалансованості.

**Принцип внеску заснований** на вимірюванні вартості кожного окремого елемента об'єкта, що оцінюється, яка вноситься ним до загальної вартості об'єкта. Враховується вплив як наявності елемента (внеску), так і його відсутності на зміну вартості майна.

**Принцип граничної продуктивності** полягає у тому, що додаткові грошові внески власника у об'єкт нерухомості будуть супроводжуватися зростанням вартості об'єкта до точки максимальної продуктивності, після чого витрати на створення додаткових покращень не будуть повністю компенсовані збільшенням вартості об'єкта. Наприклад, поновлення інтер'єру кафе привабить додаткових відвідувачів, що підвищить доход об'єкта. Ще більш якісний дорогий ремонт цього ж приміщення, що перебуває у доброму стані, може не вплинути на зростання доходу. Отже, витрати на другий ремонт не будуть компенсовані.

**Принцип збалансованості** побудований на тому, що чим більш гармонійні та збалансовані елементи об'єкта, тим вище

його вартість на ринку. Наприклад, вартість ресторану з просторою залогою буде вища вартості аналогічного ресторану, в якому для прийому відвідувачів облаштоване вузьке витягнуте приміщення; житловий будинок з гарним плануванням, продуманою системою комунікацій має більшу вартість, ніж об'єкт, елементи якого менш збалансовані. Згідно з принципом збалансованості необхідно також ураховувати кількість готелів, ресторанів, підприємств торгівлі в одному районі.

**Принципи, пов'язані з ринковим середовищем** – це принцип відповідності; принцип попиту й пропозиції; принцип конкуренції.

Ця група принципів дає змогу визначити:

- залежність вартості об'єкта нерухомості від місця його розташування;
- відповідність нерухомого майна за архітектурним стилем і рівнем зручностей потребам ринку;
- рівень конкуренції на ринку оцінюваного майна;
- зміну вартості об'єктів нерухомості під впливом фізичного й морального зносу.

**Принцип відповідності** заснований на тому, що об'єкт нерухомості досягає максимальної вартості в оточенні гармонійних об'єктів при сумісному характері використання земельної ділянки. Використання земельної ділянки повинно відповідати існуючим стандартам району, у якому знаходиться нерухомість. Нове будівництво повинно бути витримано у переважаючому стилі. Саме однорідність об'єктів у районі і підтримує їх вартість на певному рівні. Наприклад, наявність поряд з дорогими житловими будинками старих домів приведе до зменшення ціни елітної нерухомості.

**Принцип попиту та пропозиції** побудований на визначенні вартості об'єкта співвідношення попиту та пропозиції на ринку нерухомого майна. Закон пропозиції полягає у тому, що виробники вважатимуть за вигідніше спрямовувати більшу кількість ресурсів на виробництво даного товару при більш високому рівні цін на цей товар, аніж при більш низькому.

Тому, якщо, незважаючи на зростання цін продажу та підвищення ставок орендної плати, нерухомість продовжує користуватися попитом, на ринку нерухомості буде з'являтися все

більша кількість забудовників. Із зростанням пропозиції, ринкова ціна на об'єкти зменшується. Надмірний попит призводить до пропозиції об'єктів за більш високими цінами та зростаюча ціна витісняє деяких споживачів з ринку. Вартість буде зменшуватися із зростанням попиту та зменшенням пропозиції. Коливання попиту та пропозиції на ринку нерухомості відбувається повільно.

При цьому попит швидше піддається змінам, ніж пропозиція: якщо є попит, то збільшити кількість пропозиції буває важко, оскільки будинки будуються довго – від декількох місяців до декількох років, а у випадку надлишку нерухомості, ціни залишаються низькими декілька років. Тому оцінювачу необхідно постійно слідкувати за розвитком та станом ринку.

Закон попиту та пропозиції не абсолютне правило, що виконується усіх без винятку ситуаціях. Наприклад, зниження ціни надто дорогих будинків (віл) може призвести до зменшення обсягів попиту на них, якщо покупцями керує не тільки та не стільки бажання отримати чисто економічну вигоду, скільки необхідність постійно демонструвати свою приналежність до вузького кола «вибраних». І навпаки, підвищення ціни подібного товару, що робить його недоступним для рядового покупця, перетворює його у символ багатства та збільшує обсяги попиту.

**Принцип конкуренції** базується на тому, що ринкові ціни встановлюються на певному рівні з урахуванням конкуренції. Основною рисою конкурентного ринку є наявність великої кількості незалежно діючих продавців, що пропонують свою продукцію. Конкурентна фірма не може встановлювати ринкову ціну, оскільки її частка у загальному обсязі пропозиції незначна. Встановлювати ціну, вищу за ринкову марно, оскільки покупці не стануть купувати продукцію.

**Принцип найбільш ефективного використання** передбачає визначення вартості майна за умови використання його найкращим, найбільш ефективним способом, навіть якщо поточне використання оцінюваного майна інше. Оцінювач має проаналізувати альтернативні варіанти використання об'єкта, виявити найкращий та найбільш ефективний з усіх можливих варіантів і саме його використовувати для розрахунку ринкової вартості майна (рис. 2.13).



Рис. 2.13. Принципи оцінки майна

При цьому, для варіанту найбільш ефективного використання оцінюваного об'єкта існує декілька обмежень:

- максимальна ефективність,
- фінансова обґрунтованість,
- фізична здійсненність відповідність законодавству.

**У процесі** оцінки конкретного об'єкта земельної власності може бути застосовано декілька принципів одночасно або окремі з них, які відіграють більше значення. Сутність принципів визначення вартості землі умовно поділяють на чотири групи:

1. принципи користувача земельної ділянки:
  - принцип корисності;
  - принцип заміщення;
  - принцип очікування.
2. принципи, пов'язані з об'єктом земельної власності:
  - залишкова продуктивність;
  - приріст вартості;
  - зростаюча або зменшуючи віддача;

- збалансованість (пропорційність);
- оптимальний розмір;
- економічний розподіл і об'єднання майнових прав;

3. принципи зовнішнього ринкового середовища:

- відповідність;
- залежність;
- попит та пропозиція;
- конкуренція;
- зміни і очікування.

4. принцип найкращого дозволеного і найбільш вигідного використання (ПНВВ)

**Принцип корисності** – будь-який об'єкт земельної власності має вартість, якщо він може бути корисним потенційному власнику для здійснення підприємницької діяльності або задоволення певних потреб.

**Принцип заміщення** – середній покупець не заплатить за земельну ділянку більше мінімальної ціни, ніж за іншу аналогічну ділянку з такою ж корисністю.

**Принцип очікування** – встановлення вартості земельної ділянки за поточною вартістю доходів або інших вигод.

Принцип найкращого дозволеного і найбільш вигідного варіанта використання означає, що ринкова вартість земельної ділянки залежить від варіантів типу землекористування. Цей принцип більш наочний у випадку неосвоєної земельної ділянки, вартість якої визначається її потенціалом. Чим більший дохід приносить потенційне використання земельної ділянки, тим, вищим будуть попит і ринкова вартість.

Принцип залишкової продуктивності землі – в основі вартості земельних ділянок лежить їх залишкова продуктивність, тобто розмір чистого доходу після оплати витрат праці (заробітної плати), капіталу (відсотків, дивідентів).

Принцип приросту вартості – це сума збільшення або зменшення вартості об'єкта або доходу від нього внаслідок наявності або відсутності якого-небудь додаткового фактора.

Принцип зростаючої або спадаючої віддачі – відображає відому закономірність про спадну продуктивність.

Принцип збалансованості (пропорційності) – будь-якому типу землекористування відповідає оптимальне поєднання решти

факторів підприємництва, що забезпечують максимальну вартість землі.

Принцип оптимального розміру – на будь-якому ринку існує оптимальна кількість земельних ділянок, необхідних для ефективного використання різних видів землекористування.

**Принцип економічного поділу і об'єднання майнових прав:** майнові права варто розділяти і об'єднувати так, щоб збільшити загальну вартість об'єкта земельної власності. Можливі різні способи поділу прав:

- фізичний поділ – це поділ по вертикалі прав користування поверхнею земельної ділянки;
- поділ за часом володіння і користування – це оренда на різні терміни, права на майбутні земельні ділянки тощо;
- поділ за правами користування – це обмеження на користування земельною ділянкою (історичні пам'ятки, охоронні зони), сервітути;
- поділ за видами майнових прав – спільна оренда, товариства, кондомініуми тощо;
- поділ за заставними правами – первинні, вторинні застави об'єкта;
- горизонтальний фізичний поділ – це великі масиви землі, що поділяються на ділянки, які користуються попитом і підвищують загальну прибутковість земельної власності.

**Принцип залежності** – вартість земельної ділянки залежить від якості, місця її розташування, відповідності фізичних параметрів ділянки прийнятим у даному районі, типу землекористування і близькості до економічного середовища й інфраструктури.

**Принцип відповідності** – максимальна вартість утворюється тоді, коли рівень зручностей і характер використання об'єкта відповідають потребам і чеканням ринку. Він реалізується у двох пов'язаних з ним принципах регресії і прогресії.

**Прогресія** має місце, коли завдяки високій вартості сусідніх земельних ділянок підвищується вартість не поліпшених земельних ділянок.

**Регресія** визначає зменшення вартості земельної ділянки при її надмірному поліпшенні щодо місцевих ринкових умов, тобто, коли дорогі земельні поліпшення виявляються в оточенні менш



престижних типів землекористування, ринкова вартість її, як правило, буде нижчою ніж витрати на її поліпшення.

**Принцип конкуренції** діє таким чином, що формальний прибуток породжує конкуренцію, яка стимулює розвиток ринку землі, а надприбуток веде до зниження її прибутковості.

**Принцип зміни відбиває мінливість вартості земельної власності** в часі у результаті процесів, які відбуваються як у самому об'єкті земельної власності (земельні поліпшення, реконструкція), так і в навколишньому середовищі (зростання, стабільність, спад і відновлення, які відповідно впливають і на вартість землі).

Суть **принципу попиту і пропозиції** полягає у виявленні взаємозв'язку між потребою в об'єкті нерухомості та обмеженістю його пропозиції.

Попит на об'єкт нерухомості обумовлений його корисністю (здатністю задовольняти потреби користувача) і доступністю, але обмежений платоспроможністю потенційних споживачів. Чим нижче попит і вище пропозиція, тим нижче вартість об'єкта, і навпаки. Якщо на ринку нерухомості попит і пропозиція врівноважені, ринкова вартість об'єкта стабілізується, ринкова ціна зазвичай відображає витрати виробництва.

Оцінювачам слід пам'ятати: попит на об'єкти нерухомості більш схильний до змін, ніж пропозиція. Знання цієї особливості в співвідношенні попиту та пропозиції дозволяє точніше прогнозувати вартість об'єкта нерухомості.

Однак не завжди співвідношення попиту і пропозиції визначає ціну об'єкта нерухомості. У більшості випадків ціна об'єкта залежить також від умов фінансування операції, мотивів (або умов) угоди, інформованості та рівня компетенції в даному питанні учасників угоди та інших причин (рис. 2.14).

Закон **пропозиції** полягає у тому, що виробники вважатимуть за вигідніше спрямовувати більшу кількість ресурсів на виробництво даного товару при більш високому рівні цін на цей товар, аніж при більш низькому. Тому, якщо, незважаючи на зростання цін продажу та підвищення ставок орендної плати, нерухомість продовжує користуватися попитом, на ринку нерухомості буде з'являтися все більша кількість забудовників.

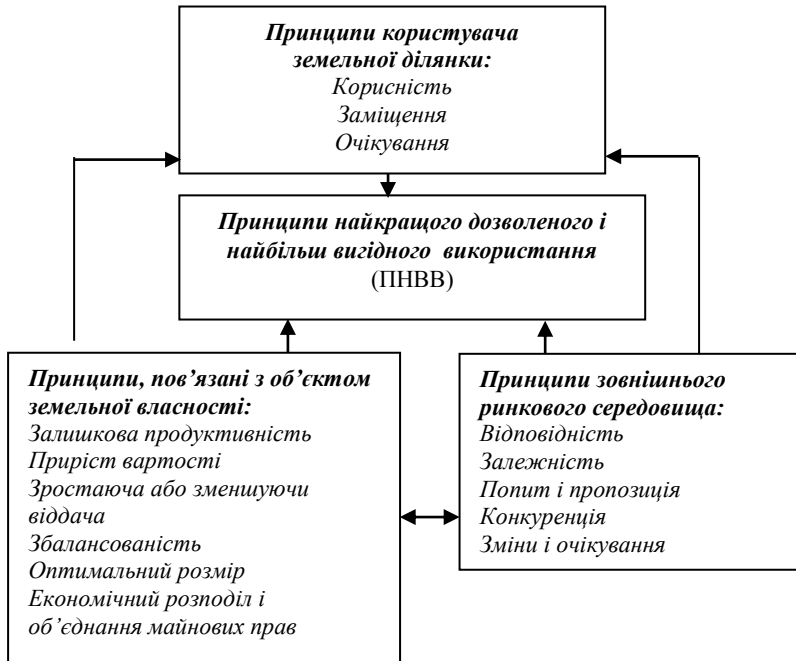


Рис. 2.14. Принципи оцінки вартості земельних ресурсів

Із зростанням пропозиції, ринкова ціна на об'єкти зменшується. Надмірний попит призводить до пропозиції об'єктів за більш високими цінами та зростаюча ціна витісняє деяких споживачів з ринку.

Вартість буде зменшуватися із зростанням попиту та зменшенням пропозиції. Коливання попиту та пропозиції на ринку нерухомості відбувається повільно. При цьому попит швидше піддається змінам, ніж пропозиція: якщо є попит, то збільшити кількість пропозиції буває важко, оскільки будинки будуються довго – від декількох місяців до декількох років, а у випадку надлишку нерухомості, ціни залишаються низькими декілька років. Тому оцінювачу необхідно постійно слідкувати за розвитком та станом ринку.

**Принцип конкуренції** базується на тому, що ринкові ціни встановлюються на певному рівні з урахуванням конкуренції.

Основною рисою конкурентного ринку є наявність великої кількості незалежно діючих продавців, що пропонують свою

продукцію. Конкурентна фірма не може встановлювати ринкову ціну, оскільки її частка у загальному обсязі пропозиції незначна. Встановлювати ціну, вищу за ринкову марно, оскільки покупці не стануть купувати продукцію.

### **Контрольні запитання та завдання**

1. Чим відрізняються поняття «вартість» і «ціна»?
2. Якими параметрами визначається вартість?
3. Які ви знаєте види вартості?
4. Як пов'язані між собою вид вартості та мета оцінки?
5. Розкрийте суть принципів оцінки майна, заснованих на уявленнях власника (користувача) про майно.
6. Розкрийте суть принципів оцінки майна, принципи, пов'язані з експлуатацією майна.
7. Розкрийте суть принципів оцінки майна, принципи, пов'язані з ринковим середовищем.
8. Розкрийте суть принципів користувача земельної ділянки.
9. Розкрийте суть принципів, пов'язаних з об'єктом земельної власності.
10. Розкрийте суть принципів найкращого дозволеного і найбільш вигідного використання (ПНВВ)

### **Тести для самоконтролю**

1. Ціна може відхилитися від вартості через:
  - a)  певні інтереси покупця або продавця;
  - b)  залежно від фінансових можливостей;
  - c)  ціна не відрізняється від вартості;
  - d)  через обставини, зазначені у пунктів а) і б).
2. Найбільш вірогідна ціна, яка виникає між типовим продавцем та покупцем має назву:
  - a)  ринкова вартість;
  - b)  інвестиційна вартість;
  - c)  балансова вартість.
3. Вартість об'єкта, розрахована для конкретного інвестора та заснована на його планах, називається:
  - a)  вартістю у використанні

- b)  інвестиційною вартістю;
  - c)  обґрунтованою ринковою вартістю;
  - d)  балансовою вартістю.
4. Встановлення вартості земельної ділянки за поточною вартістю доходів або інших вигоди
- a)  принцип очікування;
  - b)  принцип залежності;
  - c)  принцип збалансованості;
  - d)  принцип відповідності.
5. Принцип попиту та пропозиції відноситься до:
- a)  принципів, пов'язаних з експлуатацією майна;
  - b)  принципів, пов'язаних з ринковим середовищем;
  - c)  принципів, пов'язаних пов'язані з експлуатацією майна;
  - d)  принципів, заснованих на уявленнях власника (користувача) про майно.

### Список літератури

1. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.
2. Харченко Т. Б. Вплив екологічного фактору на оцінку вартості нерухомості в Україні. <http://www.vestnik-econom.mgu.od.ua/journal/2015/14-2015/42.pdf>
3. Асаул А. М. Ринок нерухомості: навч. посіб. / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха – К.: Кондор, 2006. – 336 с.
4. Шаповалова В. О. Аналіз дії фундаментальних факторів на динаміку ринку нерухомого майна України Ефективна економіка № 9, 2014 <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=3328>
5. Економіка нерухомості: підручник / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К.: –Лібра, 2004. – 304 с.

## Тема 2.3

### МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ МАЙНА

#### *План*

- 2.3.1. Суть методичних підходів для проведення оцінки майна відповідно до Національного стандарту № 1.
- 2.3.2. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів.
- 2.3.3. Вимоги до складання звіту про оцінку майна.

#### ***2.3.1. Суть методичних підходів для проведення оцінки майна відповідно Національного стандарту № 1***

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.

Положення (національні стандарти) оцінки майна повинні містити визначення понять, у тому числі 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 і обмеження щодо застосування методичних підходів до визначення неринкових видів вартості майна. При цьому, якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, договором на проведення оцінки майна або ухвалою суду не зазначено вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

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

Оцінювач застосовує, як правило, кілька методичних підходів, що найбільш повно відповідають визначенню меті оцінки, виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.

З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосування 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 видів вартості об'єктів оцінки.

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



**Методичні підходи** – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки

Відповідно до Національного стандарту № 1 (п. 38) для проведення оцінки майна можуть застосовуватися такі основні методичні підходи: витратний (майновий); доходний; порівняльний (рис. 2.15).

**Витратний підхід** ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Вказаний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

В основу підходу покладено тезу: *«жоден потенційний покупець (або інвестор) не заплатить за об'єкт, що оцінюється, більше, ніж можуть скласти витрати (у поточних цінах) на створення об'єкта, який буде його точною копією або функціональним аналогом, мати ту ж саму корисність»*. Вартість

об'єкта, розрахована за витратним підходом, – це ринкова ціна, яку необхідно заплатити, аби придбати об'єкт, що характеризується такими самими параметрами і таким самим ступенем зносу, що й оцінюване майно.



Рис. 2.15. Види методичних підходів для оцінки майна

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 існуючого 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 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.

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.

Основними методами в рамках витратного підходу є *метод прямого відтворення* та *метод заміщення*, сутність яких полягає у визначенні відповідно вартості відтворення (заміщення) із подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). За допомогою цих методів визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі 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.

Витратний підхід застосовується також для оцінки спеціалізованого нерухомого майна (земельних поліпшень). Для деяких випадків проведення оцінки земельних поліпшень доцільність застосування витратного підходу передбачена відповідними нормативно-правовими актами.

Визначення ринкової вартості земельних поліпшень, які віднесені до неспеціалізованого майна, із застосуванням витратного підходу передбачає розгляд таких варіантів заміщення (відтворення) об'єкта оцінки, які є технічно (фізично) можливими, дозволеними та економічно доцільними.

**Доходний підхід** базується на визначенні вартості об'єкта на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння ним.

Описуюча модель доходного підходу у загальному вигляді може бути сформульована таким чином: *«жоден потенційний покупець (інвестор) не заплатить за об'єкт оцінки суму більшу, ніж поточна вартість майбутніх доходів, від його використання».*

В основу підходу покладено такі принципи: *очікування, заміщення; найбільш ефективного використання.*

Підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності та заміщення.

Основними методами доходного підходу є *метод прямої та метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку).*

**Порівняльний підхід** передбачає визначення вартості об'єкта шляхом співставлення цін нещодавніх продаж аналогів. Тобто аналізуються ціни продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

В основу підходу покладена теза: *«жоден покупець (інвестор) не купить об'єкт, якщо його вартість перевищує витрати на придбання на ринку подібного об'єкта з тією ж корисністю».*

Підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування.

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функ-

ціональними 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.

Основними методами в межах підходу є *метод ринку капіталу, метод угод (або метод порівняльного аналізу продаж), метод галузевих коефіцієнтів та інші.*

**Комбінований підхід** передбачає застосування попередньо перелічених підходів.

### **2.3.2. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів**

Остаточний висновок про вартість робиться за сукупністю одержаних результатів за допомогою різних підходів та методів оцінки, які, як правило, повинні бути близькими. Істотні розбіжності вказують або на помилки в розрахунках, або на незбалансованість ринку. Кінцевий розмір вартості об'єкта, що оцінюється може визначатися двома способами: як середньоарифметична величина або математичним зважуванням.

Розрахунок середньоарифметичної величини є найпростішим, але й найбільш неадекватним, оскільки не враховує внутрішні та зовнішні фактори, що впливають на вартість об'єкта. На практиці, як правило, цим методом не користуються, натомість, вартість, зазвичай, визначається шляхом суб'єктивного зважування кінцевих результатів оцінювання за формулою:

Розрахунок середньоарифметичної величини є найпростішим, але й найбільш неадекватним, оскільки не враховує внутрішні та зовнішні фактори, що впливають на вартість об'єкта. На практиці, як правило, цим методом не користуються, натомість, вартість, зазвичай, визначається шляхом суб'єктивного зважування кінцевих результатів оцінювання за формулою (2.1):

$$V_0 = \sum V_i \times Z_i, i = 1, \dots, n \quad (2.1)$$

де  $V_0$  – кінцева вартість об'єкта оцінки;  $V_i$  – вартості об'єкта оцінки, визначена  $i$ -м підходом (або методом): усі використані методи чи підходи оцінки вільно нумеруються;  $i = 1, \dots, n$  – кількість застосованих підходів (методів) оцінки;  $Z_i$  – питомий коефіцієнт  $i$ -го підходу (методу) оцінки.

Наприклад, для визначення вартості одного з об'єктів, оцінювачем були використані два підходи: доходний та витратний (відсутність об'єктів-аналогів не дала змогу застосувати порівняльний підхід до оцінки цього майна). Визначення кінцевого розміру вартості об'єкта оцінки на основі отриманих результатів, представлена у табл. 2.2.

Таблиця 2.2

**Узгодження результатів оцінки математичним зважуванням**

Назва підходу	Вартість, тис. грн.	Питома вага	Середньозважена вартість, тис. грн.
Доходний	14801	0,60	$14801 * 0,6 = 8881$
Витратний	8598	0,40	$8598 * 0,4 = 3439$
Порівняльний	–	0	–
Кінцева вартість, тис. грн.: $8881 + 3439 = 12320$			

У процесі узгодження результатів, оцінювач повинен проаналізувати з позицій здорового глузду різні суми вартості об'єкта оцінки, отримані в результаті використання порівняльного, витратного та доходного підходів; проранжувати значення оцінок, отриманих різними методами, залежно від умов застосування методів та об'єкта оцінки. Враховуючи свій досвід та знання визначити єдину (кінцеву) суму оцінки вартості об'єкта.

**2.3.3. Вимоги до складання звіту про оцінку майна**

Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі і 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 обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- 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 існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;

- вміст 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;

- висновок про вартість майна;

- додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби – інші 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 висновок про вартість майна відповідно до вимог законодавства;

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

- перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;

- додаткові відомості про зібрані і використані під час доопрацювання (актуалізації) оцінки вихідні дані та інша інфор-

мація про об'єкт оцінки, які можуть вплинути на достовірність та об'єктивність оцінки майна, проведеної на нову дату;

- висновки про існуюче та найбільш ефективне 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.

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 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:

- замовника оцінки та виконавця звіту про оцінку майна;
- назву об'єкта оцінки та його коротку характеристику;
- мету і дату оцінки;
- вид 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. Законодавство можуть бути встановлені 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.

#### ***Загальні вимоги до рецензування звіту про оцінку майна:***

– рецензування звіту про оцінку майна здійснюється на вимогу особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, у тому числі на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, судів та осіб, які заінтересовані 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 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку майна.

Рецензування полягає у неупередженому об'єктивному розгляді оцінки майна особою, яка не має особистої матеріальної або іншої заінтересованості в результатах такої оцінки, відповідно до напрямку та спеціалізації її кваліфікаційного свідоцтва.

За результатами своєї роботи рецензент готує рецензію у письмовій формі, яку скріплює підписом. Рецензія не повинна містити власного висновку про вартість об'єкта оцінки. Будь-які судження про вартість об'єкта оцінки, виражені у грошовій формі, можуть відображатися рецензентом виключно у формі звіту про оцінку майна, складеному у повній формі відповідно до вимог національних стандартів.

Якщо у письмовому запиті про необхідність рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) встановлюється вимога щодо надання висновку про вартість об'єкта оцінки, така вимога задовольняється шляхом проведення оцінки майна.

У разі рецензування звіту про оцінку майна оцінювачем, який працює в органі державної влади або органі місцевого самоврядування – суб'єктах оціночної діяльності, вимога щодо надання висновку про вартість майна задовольняється шляхом організаційного забезпечення проведення незалежної оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання. У такому разі особи, що вимагають проведення незалежної оцінки майна в процесі рецензування, забезпечують укладення договору на проведення оцінки майна в порядку, визначеному законодавством.

***У рецензії повинні зазначатися:***

- підстави проведення рецензування;
- повна назва звіту про оцінку майна, що був об'єктом рецензування, відомості про його виконавців, їх кваліфікацію та висновок про можливість проведення зазначеними особами оцінки майна відповідно до правових вимог провадження професійної оціночної діяльності;
- строк проведення рецензування і дата підписання рецензії;
- висновок про обґрунтованість вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна;
- висновок про зібрані виконавцем звіту про оцінку майна вихідні дані та іншу інформацію (їх повнота, достатність для проведення оцінки майна та розкриття у звіті);

– висновок про відповідність і правильність застосування під час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур з урахуванням мети і бази оцінки, обґрунтованість використаних припущень;

– загальний висновок про достовірність оцінки майна.

– Рецензія може містити перелік аргументованих рецензентом зауважень до звіту про оцінку майна, у тому числі застереження про можливість впливу цих зауважень на достовірність оцінки майна.

У процесі рецензування рецензент не повинен брати до уваги будь-яку додаткову інформацію про об'єкт оцінки або подібне майно, що виникла після дати складення звіту про оцінку майна та висновку про вартість майна до дати підписання рецензії.

Рецензія повинна містити висновок про відповідність звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та про можливість його використання з відповідною метою, у тому числі про достовірність оцінки майна. Звіт класифікується за такими ознаками:

– звіт повністю відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна;

– звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки;

– звіт не повною мірою відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна і має значні недоліки, що вплинули на достовірність оцінки, але може використовуватися з метою, визначеною у звіті, після виправлення зазначених недоліків;

– звіт не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний.

### **Контрольні запитання та завдання**

1. Які існують основні методичні підходи до оцінки майна?
2. У чому полягають особливості застосування витратного підходу?
3. Розкрийте сутність доходного підходу.
4. В яких умовах можливе застосування порівняльного підходу та його основних методів?
5. Що являє собою процес узгодження результатів оцінки?



6. Як узгоджуються результати оцінки, отримані за різними підходами?
7. Які існують основні методичні підходи до оцінки майна?
8. В яких умовах можливе застосування порівняльного підходу та його основних методів?
9. Які загальні вимоги до рецензування звіту про оцінку майна?
10. За якими ознаками класифікується звіт про оцінку майна?

### **Тести для самоконтролю**

1. Основою доходного підходу до оцінювання є :
  - a)  уява про вартість об'єкта як про еквівалент усіх очікуваних доходів;
  - b)  уява про вартість об'єкта як про ціну, що необхідно заплатити, аби придбати майно з тими самими параметрами;
  - c)  уява про вартість об'єкта як про ціну, що необхідно заплатити, аби придбати майно з тією ж самою корисністю.
2. У разі проведення оцінки об'єкта з метою інвестування доцільним буде використання:
  - a)  витратного підходу;
  - b)  порівняльного підходу;
  - c)  доходного підходу.
3. Ранжирований ряд:
  - a)  розподіл сукупності за певною ознакою у порядку зростання;
  - b)  послідовне розміщення ознак;
  - c)  об'єкти розміщені у порядку спадання.
4. Визначення вартості об'єкта шляхом співставлення цін нещодавніх продаж аналогів передбачає:
  - a)  порівняльний підхід оцінки майна;
  - b)  витратний підхід оцінки майна;
  - c)  доходний підхід оцінки майна.

5. Визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу передбачає:
- a) [ ] порівняльний підхід оцінки майна;
  - b) [ ] витратний підхід оцінки майна;
  - c) [ ] доходний підхід оцінки майна.

### Список літератури

1. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. / В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.

2. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність: Закон України від 12 липня 2001. № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

3. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 10 вересня 2003 року № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>

4. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 28 жовтня 2004. № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>

5. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 29 листопада 2006. № 1655. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF#Text>

6. Про затвердження Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 3 жовтня 2007 року № 1185. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-%D0%BF#Text>

### Тема 2.4

## ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ЗА ВИТРАТНИМ ПІДХОДОМ

### План

- 2.4.1. Особливості застосування витратного підходу.
- 2.4.2. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення.

### 2.4.1. Особливості застосування витратного підходу

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



**Витратний підхід** – це сукупність методів оцінки, заснованих на визначенні витрат, необхідних для відновлення або заміщення об'єкта оцінки з урахуванням накопиченого зносу

Витратний підхід базується на припущенні, що покупець не заплатить за готовий об'єкт більше, ніж за створення об'єкта аналогічної корисності. При застосуванні цього підходу враховуються витрати інвестора, а не підрядника.

В основі цього підходу лежить принцип заміщення.

Інформація, необхідна для застосування витратного підходу:

- рівень заробітної плати;
- величина накладних витрат;
- витрати на устаткування;
- норми прибутку будівельників у даному регіоні;
- ринкові ціни на будівельні матеріали.

*Етапи витратного підходу:*

- розрахунок вартості земельної ділянки з урахуванням найбільш ефективного використання;
- розрахунок витрат на нове будівництво оцінюваних будівель;
- розрахунок накопиченого зносу;
- розрахунок вартості поліпшень з урахуванням накопиченого зносу;
- визначення підсумкової вартості нерухомості (рис. 2.16).

Використовуючи даний підхід необхідно розрізняти вартість відтворення та вартість заміщення.

**Вартість відтворення** – це вартість створення об'єкта, ідентичного тому, що оцінюється. Вона визначається витратами на будівництво у поточних цінах на момент оцінки точної копії земельних покращень, із використанням таких самих матеріалів, будівельних стандартів, проектних рішень та збереженням усіх

елементів неефективності, що й в об'єкта оцінки. Наприклад, якщо у будинку, що оцінюється є підвал, який постійно затопляється і внаслідок цього ніколи не використовується, то витрати на його створення теж повинні бути враховані у вартості відтворення цього будинку.



Рис. 2.16. Етапи які визначають розрахунок показників витратного підходу

**Вартість заміщення** виражає у грошовій формі витрати на будівництво земельних покращень, які мають таке ж саме функціональне призначення, що й об'єкт оцінки, із використанням сучасних стандартів, матеріалів, дизайну у поточних цінах. У вартості заміщення не будуть враховані витрати на створення зазначеного вище підвалу, оскільки таке приміщення не відповідає сучасним споживчим властивостям об'єкта.

З позицій потенційного покупця оцінка покращень за вартістю заміщення є більш мотивованою, ніж за вартістю відтво-

рення. Але при цьому оцінювач ризикує визначити вартість будівництва будівлі, відмінної від тієї, яка оцінюється, що, найчастіше, суперечить меті оцінки.

Специфічною сферою застосування витратного підходу є оцінка суспільно-державних об'єктів нерухомості (наприклад, лікарень, шкіл, музеїв, бібліотек тощо) та спеціальних об'єктів, оскільки таке майно не призначене приносити доход, а, крім того, важко знайти достатньо даних про продаж аналогів.

Успішно застосовують підхід при техніко-економічному обґрунтуванні нового будівництва, під час оцінки недобудованих об'єктів та тих, що реконструюються. Застосування підходу дозволяє обґрунтувати доцільність конкретного будівництва чи реконструкції. Недоцільно застосовувати витратний підхід для визначення ринкової вартості тих об'єктів, ринок купівлі-продажу яких достатньо розвинутий.

В умовах законодавчої бази України в ряді випадків основна складова частина нерухомості – земельна ділянка – не є власністю власника земельних покращень, розташованих на ній. Тому, в даному випадку, можна оцінювати лише право користування цією земельною ділянкою. Експертна оцінка земельної ділянки та розташованих на ній земельних покращень у цілому може бути здійснена лише, якщо є документальне оформлення права власності на земельну ділянку. В усіх інших випадках, як об'єкт оцінки, виступають лише поліпшення на відповідній земельній ділянці, а саме: будівлі, споруди, багаторічні насадження.

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.

Головна перевага витратного підходу полягає у придатності його застосування для оцінки нерухомості на малоактивних ринках. Наприклад, унікальні об'єкти продаються не часто або зовсім не продаються, тому в цьому випадку – єдиний можливий спосіб визначити їх вартість – на основі витрат.

**Переваги** витратного підходу:

1. При оцінці нових об'єктів витратний підхід є найбільш надійним.

2. Даний підхід є доцільним і / або єдино можливим у наступних випадках:

- аналіз найкращого та найбільш ефективного земельної ділянки;
- техніко-економічний аналіз нового будівництва і поліпшень;
- оцінка суспільно-державних і спеціальних об'єктів;
- оцінка об'єктів на малоактивних ринках;
- оцінка для цілей страхування та оподаткування .

Недоліки витратного підходу:

1. Витрати не завжди еквівалентні ринковій вартості.

2. Спроби досягнення більш точного результату оцінки супроводжуються швидким зростанням витрат праці.

3. Невідповідність витрат на придбання оцінюваного об'єкта нерухомості витратам на нове будівництво точно такого ж об'єкта, так як в процесі оцінки з вартості будівництва віднімається накопичений знос.

4. Проблематичність розрахунку вартості відтворення старих будов.

5. Складність визначення величини накопиченого зносу старих будівель і споруд.

6. Окрема оцінка земельної ділянки від будівель.

7. Проблематичність оцінки земельних ділянок.

**2.4.2. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення**

Основними методами витратного підходу Відповідно Національного стандарту № 1 є метод прямого відтворення та метод заміщення.



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

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



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

Практично обидва методи цього підходу ідентичні і розрізняються лише процедурою визначення або валової вартості відтворення, або валової вартості заміщення об'єктом аналогом. Витратний підхід рекомендується застосовувати, коли заміщення об'єкта оцінки шляхом його відтворення фізично можливо й економічно доцільно, а також для оцінки спеціалізованих об'єктів, ринок купівлі-продажу яких відсутній.

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.

У практиці оціночної діяльності застосовуються чотири взаємопов'язаних методичних прийоми розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення:

- кількісний метод,
- метод вартості конструктивних елементів,
- метод порівняльних одиниць
- метод об'єктів-аналогів.



**Кількісний метод** (інша його назва – відповідно до кошторису витрат на будівництво) – це оцінка об'єкта на основі повного кошторису витрат на його будівництво

Сутність **кількісного методу** полягає у складанні кошторису будівництва оцінюваного об'єкта в сучасних умовах. Це найбільш трудомісткий метод, але він може бути значною мірою полегшений, якщо є старі кошториси будівництва оцінюваного об'єкта. Якщо ж такі відсутні, то експерт-оцінювач може звернутися до послуг спеціаліста зі складання кошторисів, який розробить новий кошторис для цього об'єкта, із використанням єдиних норм розцінок, індексів цін на будівельно-монтажні роботи, кошторисних норм і правил та іншої необхідної документації.



**Визначення вартості об'єкта за вартістю конструктивних елементів** – це оцінювання нерухомості на основі розміру вартості створення його основних елементів

При визначенні вартості об'єкта за вартістю конструктивних елементів використовуються дані про вартість різних елементів (компонентів чи складових частин) будинку. Компонентами можуть бути: фундамент, стіни, перегородки, перекриття, покрівля, інженерне устаткування, обладнання та ін. Компоненти перемножуються на їх укрупнені вартісні показники.



**Метод порівняльних одиниць** – витрати на спорудження одиничного показника вибраного об'єкта-аналога збільшуються залежно від кількості таких одиничних показників в об'єкті, що оцінюється й додаються

Одиницею виміру вартості у методі порівняльних одиниць є уніфікований показник споживчої корисності оцінюваного майна (1 м<sup>2</sup> загальної площі приміщень, 1 м<sup>3</sup> ємності складських приміщень, 1 машино-місце гаражів та стоянок машин тощо).

**Метод об'єктів-аналогів.** Вартість об'єкта оцінки визначається за вартістю об'єкта-аналога. При необхідності виконується коригування по сукупності їх конструктивних відмінностей.

Перший та другий методичні підходи використовуються, як правило, відносно недобудованих об'єктів, які можуть бути добудовані, у тому числі і зі зміною їх функціонального призначення, а також відносно функціонально та конструктивно нетипових об'єктів.

В основу цих методичних підходів покладено визначення вартості відтворення об'єктів нерухомості. Третій та четвертий підходи використовують, як правило, до об'єктів, що будувалися за типовими проектами, або якщо відновлення об'єкта є недоцільним у його первісному вигляді за будівельним проектом і функціональним призначенням. Основою цих методичних підходів є визначення вартості заміщення.



При використанні витратних методів дуже важливими попередніми процедурами є визначення відтворювальної вартості чи вартості заміщення та рівня зносу об'єкта нерухомості, що оцінюється.

### **Контрольні запитання та завдання**

1. У чому полягає сутність витратного підходу до оцінки нерухомості?
2. Яка сфера застосування підходу?
3. Поясніть різницю між вартістю відтворення та вартістю заміщення?
4. Охарактеризуйте методи розрахунку вартості нового будівництва. Відносно яких об'єктів нерухомості є доцільним їх застосування?
5. Що розуміють під категорією «знецінення об'єктів нерухомості» з позицій оцінювача?
6. Які розрізняють види зносу залежно від факторів, під впливом яких знижується вартість об'єктів нерухомості?
7. Яким буває знос з точки зору можливості його усунення? Що є критерієм такого зносу?
8. Які методи використовуються для розрахунку накопиченого зносу? У чому проявляються їх переваги та недоліки?
9. Яка рекомендована послідовність процедур при визначенні зносу методом порівняння?
10. У чому полягає сутність витратного підходу до оцінки нерухомості?

### **Тести для самоконтролю**

1. У разі використання витратного підходу використовується інформація стосовно:
  - a)  отримання майбутніх прибутків;
  - b)  витрат на будівництво (придбання) об'єкта оцінки з такими ж параметрами, що і оцінюване майно;
  - c)  продажу об'єктів-аналогів.
2. Серед видів зносу вирізняють:
  - a)  фізичний та функціональний;
  - b)  фізичний та зовнішній;
  - c)  функціональний та економічний;
  - d)  фізичний, функціональний та зовнішній

3. Витратний підхід недоцільно використовувати:
  - a)  під час оцінки об'єктів, що реконструюються;
  - b)  для оцінки об'єктів незавершеного будівництва;
  - c)  при оцінці об'єктів, ринок купівлі-продажу яких існує та достатньо розвинутий;
  - d)  під час приватизації.
  
4. Зовнішній знос формується внаслідок:
  - a)  невідповідності функціональних характеристик об'єктів нерухомості сучасним вимогам для даного типу об'єктів;
  - b)  дії соціально-економічних факторів зовнішнього середовища;
  - c)  впливу фізичних, кліматичних та інших факторів або неправильної експлуатації об'єкта.
  
5. Характер зносу, що не усувається, носить:
  - a)  фізичний знос;
  - b)  функціональний;
  - c)  зовнішній.

### Список літератури

1. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.

2. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 10 вересня 2003 року № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>

3. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 28 жовтня 2004 № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>

4. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 29 листопада 2006 № 1655. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF#Text>

5. Про затвердження Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 3 жовтня 2007 року № 1185. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-%D0%BF#Text>

## Тема 2.5

### ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ ЗА ДОХОДНИМ ПІДХОДОМ

#### *План*

2.5.1. Особливості застосування доходного підходу.

2.5.2. Метод прямої капіталізації доходу.

2.5.3. Метод дисконтування грошових потоків.

#### ***2.5.1. Особливості застосування доходного підходу***

Доходний підхід дозволяє врахувати очікуваний інвестиційний дохід. Тому, його використання необхідне для аналізу доцільності інвестування та при обґрунтуванні рішення про фінансування інвестицій у нерухомість. Цей підхід більше, ніж два інших (витратний та порівняльний), відображає уявлення потенційного покупця (інвестора) про об'єкт оцінки як джерело прибутку.

Найчастіше підхід використовується під час визначення вартості майна, що здатне потенційно приносити прибуток:

- комерційна нерухомість (офісні, складські приміщення, торгові площі, готелі);
- деякі види житлової нерухомості;
- цілісні майнові комплекси;
- фінансові інтереси; універсальне обладнання.

Дохідний підхід оцінює вартість нерухомості в даний момент як поточну вартість майбутніх грошових потоків, тобто відображає:

- якість і кількість доходу, який об'єкт нерухомості може принести протягом свого терміну служби;
- ризики, характерні як для оцінюваного об'єкту, так і для регіону. Дохідний підхід використовується при визначенні:
  - інвестиційної вартості, оскільки потенційний інвестор не заплатить за об'єкт більшу суму, ніж поточна вартість майбутніх доходів від цього об'єкту;
  - ринкової вартості. В рамках доходного підходу можливо застосування одного з двох методів:
    - прямої капіталізації доходів;
    - дисконтованих грошових потоків.

В основі даних методів лежить передумова, що вартість нерухомості обумовлена здатністю оцінюваного об'єкту генерувати потоки доходів в майбутньому. В обох методах відбувається перетворення майбутніх доходів від об'єкту нерухомості в його вартість з урахуванням рівня ризику, характерного для даного об'єкту. Розрізняються ці методи лише способом перетворення потоків доходу.

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.

Основними методами доходного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

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

Переваги та недоліки методів визначаються по наступних критеріях:

- можливість відобразити дійсні наміри потенційного покупця (інвестора);
- тип, якість і обширність інформації, на основі якої проводиться аналіз;
- здатність враховувати конкурентні коливання;
- здатність враховувати специфічні особливості об'єкту, що впливають на його вартість (місцерозташування, розмір, потенційна прибутковість).

Інформаційними джерелами для застосування доходного 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 найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання.

### 2.5.2. Метод прямої капіталізації доходу

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.

Ставка капіталізації для підприємства звичайно виводиться із ставки дисконту шляхом вирахування очікуваних середньорічних темпів зростання доходу або грошового потоку (залежно від того, яка величина капіталізується). Відповідно для одного і того ж підприємства ставка капіталізації звичайно нижча, ніж ставка дисконту.



**Ставка капіталізації ( $R$ )** – коефіцієнт, застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, 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 капіталізації** – це дільник, який застосовується для перетворення величини доходу або грошового потоку за один період часу в показник вартості

Отже, щоб визначити адекватну ставку капіталізації, потрібно спочатку розрахувати відповідну ставку дисконту, використовуючи наступні можливі методики. Існують різні методики визначення ставки дисконту, найпоширенішими з яких є:

- модель оцінки капітальних активів;
- метод кумулятивної побудови;
- модель середньозваженої вартості капіталу.

За методом прямої капіталізації вартість нерухомості визначається за допомогою використання лише двох змінних: очікуваного доходу від оцінюваного об'єкта та норми доходу чи прибутку. Під доходом, зазвичай, мають на увазі чистий опе-

раційний дохід, який здатна принести нерухомість за рік, під нормою прибутку – коефіцієнт або ставку капіталізації. Вартість розраховується шляхом співставлення цих змінних.

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

1) прогнозування валового доходу та операційних витрат. Визначення чистого операційного доходу як різниці між валовим доходом та операційними витратами;

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

3) розрахунок вартості об'єкта за формулою (2.2).

$$V = \frac{I}{R}, \quad (2.2)$$

де  $V$  – вартість об'єкта нерухомості, розрахована за методом прямої капіталізації доходу;  $I$  – чистий операційний дохід за період;  $R$  – ставка капіталізації.

Оцінювач нерухомості працює з наступними рівнями доходу:

- ПВД (потенційний валовий дохід);
- ДВД (дійсний валовий дохід);
- ЧОД (чистий операційний дохід);
- ГП (грошові надходження) до сплати податків.

**Потенційний валовий дохід (ПВД)** – максимальний дохід, який спроможний принести оцінюваний об'єкт нерухомості. Він визначається шляхом розрахунку суми очікуваних надходжень від об'єкта при 100 %-му завантаженню площ.



**Потенційний валовий дохід** – це сумарна виручка від основного виду діяльності та додаткових послуг, які доповнюють основний вид

Потенційний валовий дохід (ПВД) – розраховується по формулі:

$$\text{ПВД} = A_p \cdot S, \quad (2.3)$$

де  $A_p$  – ставка орендної плати;  $S$  – площа об'єкта, що оцінюється.

У потенційний дохід включаються і інші доходи, які одержані за рахунок поліпшень нерухомості, але не включені в орендну плату.

*Договір оренди* – основне джерело інформації про нерухомість, яка приносить дохід. Оренда – надання орендарю (наймачу) майна за платню в тимчасове володіння і користування. Право здачі майна в оренду належить власнику даного майна. Орендодавцями можуть бути особи, уповноважені законом або власником здавати майно в оренду.

Орендні ставки бувають:

- контрактними (визначаються договором оренди);
- ринковими (типові для даного сегменту ринку в даному регіоні).

Ринкова орендна ставка є ставкою, переважаючою на ринку аналогічних об'єктів нерухомості, тобто є найвірогіднішою величиною орендної платні, за яку типовий орендодавець погодився б здати, а типовий орендар погодився б узяти це майно в оренду, що є гіпотетичною операцією.

Ринкова орендна ставка використовується при оцінці повного права власності, коли, по суті, нерухомістю володіє, розпоряджається і користується сам власник. Контрактна орендна ставка використовується для оцінки часткових майнових прав орендодавця. В цьому випадку оцінювачу доцільно проаналізувати орендну угоду з погляду умов їх висновку.

Метод капіталізації доходів доцільно використовувати у разі укладення договору з фіксованою орендною ставкою, в решті випадків більш коректно застосовувати метод дисконтованих грошових потоків

Дійсний валовий дохід (ДВД) – це потенційний валовий дохід за вирахуванням втрат від недовикористання площ і при зборі орендної плати з додаванням інших доходів від нормального ринкового використання об'єкту нерухомості (2.4):

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Втрати} + \text{Інші доходи.} \quad (2.4)$$

До дійсного доходу включаються і інші доходи, які одержані за рахунок поліпшень нерухомості, але не включені в орендну плату.

Поправка на недовикористання є оцінка в грошовому виразі величини, яка дозволяє враховувати можливі втрати від вакансій, недоборі платежів, неповного завантаження платежів. Як правило, вона пов'язана зі строком, який необхідний для пошуку орендаря (2.5):

$$\text{ПН ПВД } x t/12, \quad (2.5)$$

де  $t$  – число місяців, необхідних для пошуку орендаря.

Чистий операційний дохід (ЧОД) – дійсний валовий дохід за мінусом операційних витрат (ОР) за рік (за винятком амортизаційних відрахувань) (2.6):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \quad (2.6)$$



**Операційні витрати** – це витрати, необхідні для забезпечення нормального функціонування об'єкту нерухомості і відтворення дійсного валового доходу

Операційні витрати прийнято ділити на:

- умовно-постійні;
- умовно-змінні, або експлуатаційні;
- витрати на заміщення, або резерви.

До умовно-постійних відносяться витрати, розмір яких не залежить від ступеня експлуатаційної завантаженості об'єкту і рівня наданих послуг:

- податок на майно;
- внески страховок (платежі по страхуванню майна);
- заробітна платня обслуговуючого персоналу (якщо вона фіксована не зважаючи на залежність від завантаження будівлі) плюс податки на неї.

До умовно-змінних витрат відносяться витрати, розмір яких залежить від ступеня експлуатаційної завантаженості об'єкту і рівня послуг, що надаються:

- комунальні;
- на утримання території;
- на поточні ремонтні роботи;
- заробітна платня обслуговуючого персоналу;
- податки на заробітну платню;
- витрати по забезпеченню безпеки;
- витрати на управління (звичайно прийнято визначати величину витрат на управління у відсотках від дійсного валового доходу) тощо.

До витрат на заміщення відносяться витрати на періодичну заміну поліпшень, що швидко зношуються (покрівля, покриття



підлоги, санітарно-технічне устаткування, електроарматура). Передбачається, що грошові кошти резервуються на рахунку (хоча більшість власників нерухомості насправді цього не робить). Резерв на заміщення розраховується оцінювачем з урахуванням вартості активів, що швидко зношуються, тривалості терміну їх корисної служби, а також відсотків, що нараховуються на кошти, які акумулюються на рахунку. Якщо не врахувати резерв на заміщення, то чистий операційний дохід буде завищеним.

Грошові надходження до сплати податків дорівнюють чистому операційному річному доходу за вирахуванням щорічних витрат з обслуговування боргу, тобто відображають грошові надходження, які власник нерухомості щорічно одержує від її експлуатації.

### ***2.5.3. Метод дисконтування грошових потоків***

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків (ДГП)) 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, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості.

Метод ДГП дозволяє оцінити вартість нерухомості на основі поточної вартості доходу, що складається з прогнозованих грошових потоків і залишкової вартості.

Для розрахунку ДГП необхідні дані:

- тривалість прогнозного періоду;
- прогнозні величини грошових потоків, включаючи реверсію;
- ставка дисконтування.

Алгоритм розрахунку методу ДГП:

1. Визначення прогнозного періоду залежить від обсягу інформації, достатньої для довгострокових прогнозів. Ретельно виконаний прогноз дозволяє передбачити характер зміни грошових потоків на більш довгий термін. В міжнародній оціночній практиці середня величина прогнозного періоду 5–10 років, для України типовою величиною буде період тривалістю

3–5 років. Це реальний термін, на який можна зробити обґрунтований прогноз.

2. Прогнозування величин грошових потоків, включаючи реверсію, вимагає:

– ретельного аналізу на основі фінансової звітності, що надається замовником про доходи і витрати від об'єкту нерухомості в ретроспективному періоді;

– вивчення поточного стану ринку нерухомості і динаміки зміни його основних характеристик;

– прогноз доходів і витрат на основі реконструйованого звіту про доходи.

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 складових цілісного майнового комплексу може застосовуватися метод залишку. Цей метод ґрунтується на врахуванні принципу внеску (граничної продуктивності) і є результатом комбінування витратного та дохідного підходів.

Ринкова вартість об'єкта нерухомості за методом дисконтування грошових потоків визначається як сума поточних вартостей доходів за кожен період прогнозування та вартості реверсії, розрахованої за відповідною ставкою.

Отже, перша складова вартості – це поточна вартість річних доходів упродовж терміну володіння нерухомим майном. Потік чистого операційного доходу за майбутні періоди приводиться до його поточної вартості за формулою дисконтування за відповідною ставкою. Всі поточні вартості додаються (2.7):

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{\times \hat{I} \ddot{A}_i}{(1+d)^i}, \quad (2.7)$$

де,  $\text{ЧОД}_i$  – доход у  $i$ -тому році;  $n$  – останній рік прогнозного періоду (періоду володіння)  $n$ ;  $d$  – норма віддачі на капітал (ставка дисконтування).

Друга складова – вартість реверсії – доход у кінці періоду володіння майном; ніщо інше, як поточна вартість доходу, яку

можна отримати від власності протягом залишку строку його економічного існування (або у процесі перепродажу). Доход приводиться до поточної вартості через ставку дисконтування (2.8):

$$BR = \sum_{i=n1}^k \frac{\times \hat{I} \ddot{A}_i}{(1+d)^i}, \quad (2.8)$$

де  $k$  – термін економічного існування нерухомого майна.

Ставка дисконтування означає складний відсоток, який використовується при розрахунку поточної вартості майбутніх платежів. Існують різні методи визначення ставки дисконтування:

- метод побудови;
- метод порівняння альтернативних інвестицій;
- метод виділення.

Метод побудови базується на тому, що ставка дисконтування є функцією ризику і може бути визначена як добуток усіх ризиків, пов'язаних з придбанням та експлуатацією об'єкта нерухомості або іншими операціями відносно об'єкта оцінки (враховуються, наприклад, ризик ринку нерухомості, ринку капіталів, низької ліквідності, інфляції, управління нерухомістю, а також фінансовий, екологічний, законодавчий ризику).

В основі *методу порівняння альтернативних інвестицій* міститься положення про те, що аналогічні за ризиком проекти повинні мати аналогічні ставки дисконтування.

*Метод виділення* передбачає, що ставка дисконтування розраховується на підставі даних про укладені угоди.

1. Визначення поточної вартості грошового потоку (2.7);
2. Прогнозування вартості реверсії (2.8);
3. Визначення вартості об'єкта оцінки (2.9):

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{\times \hat{I} \ddot{A}_i}{(1+d)^i} + \sum_{i=n1}^k \frac{\times \hat{I} \ddot{A}_i}{(1+d)^i} = PV + BR. \quad (2.9)$$

Метод дисконтування грошових потоків використовується (та дає добрі результати) відносно більшості комерційних об'єктів. З теоретичної точки зору цей метод є найкращим, але він досить трудомісткий. Проте є випадки оцінки, які неможливо виконати, не використавши метод дисконтування, – це, наприклад, розробка та оцінка інвестиційних проектів.

## Контрольні запитання та завдання

1. У чому полягає сутність доходного підходу до оцінки нерухомості?
2. Які принципи оцінки покладено в основу підходу.
3. Проаналізуйте сферу застосування доходного підходу.
4. У чому полягають особливості застосування методу прямої капіталізації доходу?
5. Як визначається чистий операційний дохід?
6. Охарактеризуйте методи визначення ставки капіталізації.
7. У чому полягають особливості застосування методу дисконтування грошових потоків?
8. Яким чином визначається ставка дисконту?
9. Розкрийте зміст і послідовність проведення оцінки нерухомості методом прямої капіталізації.
10. Які існують методи розрахунку коефіцієнтів капіталізації? Охарактеризуйте їх зміст

## Тести для самоконтролю

1. Провідні принципи доходного підходу:
  - a)  очікування, заміщення, найбільш ефективного використання;
  - b)  заміщення, корисності;
  - c)  очікування, заміщення, корисності.
2. Дохідний підхід необхідно використовувати:
  - a)  при техніко-економічному обґрунтуванні нового будівництва;
  - b)  для аналізу доцільності інвестування;
  - c)  при обґрунтуванні рішення про інвестування в об'єкт оцінки.
3. За методом прямої капіталізації вартість об'єкта визначається таким чином:
  - a)  чистий операційний дохід/ставка капіталізації;
  - b)  прибуток/собівартість;
  - c)  валовий прибуток/дисконт.
4. Ставка капіталізації розраховується як відношення:
  - a)  потенційного валового доходу до ціни об'єкта нерухомості;
  - b)  чистого операційного доходу за період до вартості об'єкта нерухомості;

- c) [ ] валових прибутків до операційних витрат;
  - d) [ ] від об'єкта оцінювання до об'єкта-аналога.
5. У рамках дохідного підходу до оцінки вартості розрізняють такі методи:
- a) [ ] метод дисконтування грошових потоків;
  - b) [ ] метод порівняння транзакцій;
  - c) [ ] метод капіталізації доходів;
  - d) [ ] метод витрат.

### Список літератури

1. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.

2. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 10 вересня 2003 року № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>

3. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 28 жовтня 2004 № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>

4. Гнатченко Є. Ю. Конспект лекцій з дисципліни «Оцінка нерухомості» (для студентів освітньо-кваліфікаційного рівня спеціаліст, магістр спеціальності 7.03050401, 8.03050401 «Економіка підприємства») / Є. Ю. Гнатченко; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х. : ХНУМГ, 2013. – 72 с.

5. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність: Закон України від 12 липня 2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

### Тема 2.6

#### ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ МЕТОДОМ ПОРІВНЯЛЬНОГО АНАЛІЗУ ПРОДАЖ

##### План

- 2.6.1. Характеристика порівняльного підходу.
- 2.6.2. Коригування даних про об'єкти-аналоги.
- 2.6.3. Переваги та недоліки підходу.

### **2.6.1. Характеристика порівняльного підходу**

Сутність порівняльних підходів оцінки вартості об'єктів нерухомості полягає у визначенні рівня ціни, яку заплатить покупець (інвестор) за нерухомість аналогічної корисності. Порівняльний підхід оцінки нерухомості базується на врахуванні того, що найбільш ймовірним розміром вартості оцінюваного об'єкта нерухомості може бути реальна ціна продажів аналогічних об'єктів, зафіксована ринком. При використанні порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості оцінювач використовує як орієнтир реально сформовані ринком ціни на аналогічні об'єкти нерухомості. За наявності розвинутого ринку відповідних об'єктів нерухомості ціна купівлі-продажу конкретного об'єкта як в цілому, так і окремої його частини найбільш інтегрально враховує багаточисельні фактори, що впливають на розмір вартості об'єкта нерухомості. До таких факторів належать співвідношення попиту і пропозиції щодо певного виду об'єктів нерухомості, рівень ризику, конкретні характеристики об'єкта нерухомості та інше.



***Порівняльний підхід до оцінки** – це сукупність методів оцінки вартості, заснованих на порівнянні об'єкта оцінки з його аналогами, щодо яких є інформація про ціни угод з ними*

Порівняльний підхід базується на ретроінформації і, відповідно, відображає фактичний стан корисності для інвесторів об'єктів нерухомості, в той час як дохідний підхід орієнтується на прогнози можливої майбутньої корисності нерухомості, зокрема майбутніх доходів об'єктів підприємницької діяльності.

**Умови застосування** порівняльного підходу:

1. Об'єкт не повинен бути унікальним.  
2. Інформація повинна бути вичерпною, що включає умови здійснення операцій.

3. Фактори, що впливають на вартість порівнюваних аналогів оцінюваної нерухомості, повинні бути порівняні.

**Основні вимоги до аналогу:**

- аналог схожий на об'єкт оцінки за основними економічними, матеріальним, технічним та іншим характеристикам;
- подібні умови угоди.

Порівняльний підхід *базується на принципах:*

- заміщення;
- збалансованості;
- попиту та пропозиції.

При використанні порівняльного підходу оцінювач повинен проводити досить складні коригування, вносити поправки в проміжні розрахунки та в підсумковий розмір, наводити серйозні обґрунтування таких коригувань. Це пов'язано з тим, що в практиці не існує абсолютно однакових об'єктів нерухомості. Тому оцінювач зобов'язаний виявити всі відмінності в об'єктах нерухомості і визначити шляхи їх врахування в процесі обґрунтування підсумкового розміру вартості об'єкта нерухомості.

За наявності розвинутого ринку нерухомості реалізація підходів порівняння продажів передбачає таку послідовність етапів:

1. Аналіз ринкової ситуації у регіоні щодо оцінюваних об'єктів нерухомості і відбір інформації для реалізації наступних етапів.

2. Визначення ознак порівняння і показників (елементів порівняння), що суттєво впливають на вартість оцінюваного об'єкта нерухомості.

3. Розробка моделі, яка дозволяє поєднувати ознаки об'єкта-аналога з показниками (елементами порівняння) оцінюваного об'єкта.

4. Розрахунок коригуючих показників (елементів порівняння) з використанням інформації продажів аналогічних об'єктів на ринку нерухомості.

5. Розрахунок коригованих цін продажів об'єктів порівняння з використанням попередньо розробленої моделі і значень коригуючих показників.

6. Аналіз скоригованих цін продажів об'єктів порівняння і визначення вартості оцінюваного об'єкта нерухомості (рис. 2.17).

Для визначення підсумкової вартості оцінюваної нерухомості необхідна коригування зіставних продажів. Розрахунок та внесення коригувань проводиться на основі логічного аналізу попередніх розрахунків з урахуванням значущості кожного показника. Найбільш важливим є точне визначення поправочних коефіцієнтів.

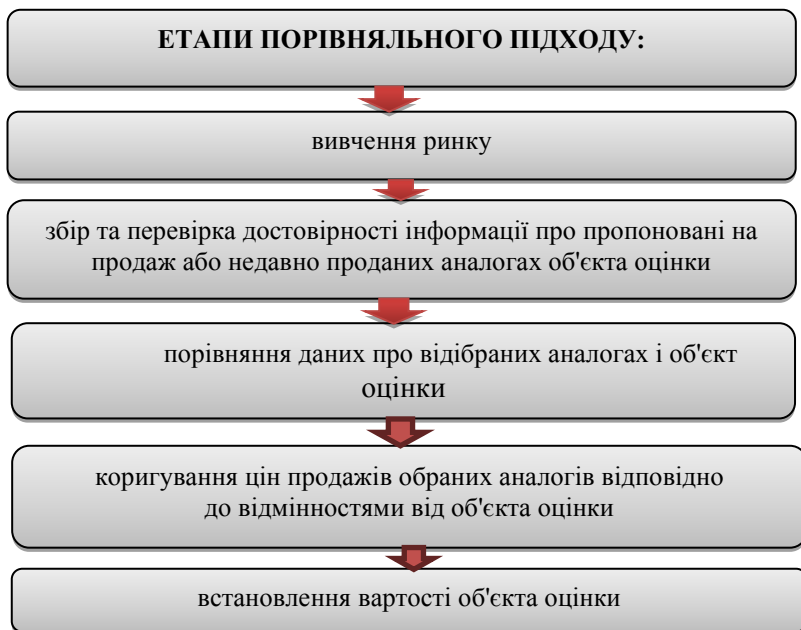


Рис. 2.17. Етапи які визначають особливості розрахунку порівняльного підходу

Дієвість використання порівняльного підходу, в першу чергу, залежить від наявності активного ринку відповідних об'єктів нерухомості, тому що цей підхід базується на використанні інформації про фактично проведені операції купівлі-продажу. Крім того, цей сегмент ринку об'єктів нерухомості повинен бути відкритим і забезпечувати доступність фінансової інформації, необхідної оцінювачу. Важливою умовою дієвості порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості є наявність спеціальних фінансових служб, що накопичують цінову і фінансову інформацію функціонування ринку нерухомості. Викладені умови використання порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості визначають його високу вартість і трудомісткість.

### ***2.6.2. Коригування даних про об'єкти-аналоги***

Усі об'єкти нерухомості унікальні, однак не всі індивідуальні характеристики суттєво впливають на вартість. Аналізуючи аналоги об'єкта оцінки, перш за все, необхідно врахувати такі відмінності:



– місце розташування. Розташування об'єкта нерухомості описується цілим рядом характеристик. Для сільськогосподарських угідь – родючість, наявність меліоративних систем тощо;

– для об'єктів нерухомості, що розташовані у містах, селищах, доступність транспорту, стан оточуючого середовища, розвиненість соціально-побутової інфраструктури, престижність проживання у тому чи іншому районі тощо;

– умови фінансових розрахунків під час придбання нерухомості. Коригування за цим елементом порівняння не потрібні, якщо розрахунок покупця з продавцем здійснювався за власні кошти покупця. Якщо для придбання об'єкта нерухомості покупцем був отриманий кредит у банку або у фінансовій компанії, то необхідно внести коригування ціни продажу об'єкта на розмір плати за кредит. І, якщо покупець отримав від продавця пільговий кредит, то необхідно продисконтувати грошові потоки іпотечного кредиту за ринковою нормою відсотка;

– умови угоди. Необхідно внести відповідні коригування, якщо мали місце тиск на продавця, сімейний чи діловий зв'язок між продавцем та покупцем, відсутність широкої гласності та доступності для всіх потенційних покупців;

– дата продажу. Цей елемент порівняння дозволяє врахувати вплив фактора часу на динаміку угод на ринку нерухомості та відповідно на рівень цін продажу. Складовими фактора часу є інфляція та дефляція, зміни у законодавстві, зміна попиту та пропозиції на об'єкти, тощо;

– фізичні характеристики, які визначають корисність (а відповідно, і вартість) самого об'єкта оцінки. Перелік цих характеристик досить різноманітний. Найбільш суттєвими є: вік та стан будівлі, вид використаних будівельних матеріалів, розмір та форма земельної ділянки, архітектура та дизайнерське оформлення будинку, тощо

– економічні характеристики. До них відносять ті характеристики, які впливають на основні результати використання доходної нерухомості: умови та термін оренди, поточні витрати на підтримання об'єкта у функціонально придатному стані, якість управління.

– спосіб використання. Необхідно провести коригування вартості тих об'єктів нерухомості, в яких спостерігається певне

відхилення від цільового використання. Так, наприклад, квартира, що купувалася під магазин, могла бути куплена значно дорожче, ніж аналогічна квартира, що використовується для проживання;

– наявність компонентів вартості, не пов'язаних із нерухомістю. Згідно з визначенням категорії «нерухомість» необхідно проаналізувати угоди купівлі-продажу об'єктів порівняння на предмет вилучення з ціни продажу об'єкта-аналога вартості рухомого майна. *Наприклад*, якщо при продажі торговельного павільйону, угода була оформлена на все майно, включаючи і рухоме (касові апарати, різні меблі, обладнання тощо), необхідно виключити з ціни продажу об'єкта ринкову вартість рухомого майна.

Існують різні *способи розрахунку коригувань*:

– *аналіз парного набору даних* – розрахунок коригувань шляхом підбору парних продажів, що мають лише одну відмінність. Цей метод будується на припущенні, що різниця у вартості об'єктів, які мають одну відмінність, і є розміром коригування;

– *статичний аналіз* – застосування математичних методів та регресійного аналізу для обробки масиву даних;

– *аналіз витрат* – врахування витрат на створення елемента об'єкта (застосовується, наприклад, при розрахунку коригувань на наявність водопроводу чи забору на присадибній ділянці);

– *індивідуальні опитування* – опитування професіоналів (експертів) для використання результатів опитування як вторинної інформації (за причиною її суб'єктивізму) при внесенні коригувань.

Крім вищезазначених методів розрахунку коригувань можуть використовуватися й інші, а також їх різні комбінації.

Коригування проводиться за обраними одиницями порівняння. У практиці оціночної діяльності розглядають об'єкти нерухомості за двома групами: неосвоєні та освоєні земельні ділянки.

Для першої групи виділяють дві основні одиниці порівняння:

– *ціна за одиницю площі* (за 1 га – для сільськогосподарських, лісних угідь, території промислової зони; за 1 сотку – під будівництво власного будинку; за 1 м<sup>2</sup> – під будівництво гаражів, торгових кіосків, павільйонів на території міста та ін.);

– ціна за всю ділянку.

Для другої групи об'єктів нерухомості – забудованих земельних ділянок – за одиницю порівняння приймають:

– ціни за 1 м<sup>2</sup> загальної чи корисної площі житлового, офісного, будинку, готелю, дачі, квартири тощо. Наприклад, якщо розглядається доходна нерухомість (офісне, торговельне приміщення), то корисною вважається площа, що здається в оренду (не враховується площа коридорів, ліфтів тощо);

– ціни за кімнату, квартиру чи об'єкт нерухомості. Це можливо лише при стандартних розмірах об'єктів порівняння.

– Для внесення коригувань використовують такі методи:

– *метод загальної суми* – всі коригування вносяться у вигляді грошових сум;

– *метод мультиплікативних відсоткових відхилень* – виражені у відсотках коригування враховують взаємозв'язок факторів між собою (відмінні поправки менше 100 %, позитивні – більше). Наприклад, якщо район розташування об'єкта оцінки краще, ніж в аналога на 15 %, а під'їзні шляхи – гірші на 10 %, то коригування складе відповідно 1,15 та 0,90.

### **2.6.3. Переваги та недоліки підходу**

Головною перевагою порівняльного підходу є те, що оцінювач орієнтується на фактичні ціни купівлі-продажу аналогічних об'єктів нерухомості. В цьому випадку ціна об'єкта нерухомості визначається ринком, а оцінювач проводить тільки певні коригування, які забезпечують порівняння аналога з оцінювальним об'єктом. При використанні інших підходів оцінювач визначає вартість об'єкта нерухомості за результатами попередньо проведених розрахунків.

Перевагою порівняльного підходу є також реальне відображення попиту і пропозиції на конкретний об'єкт інвестування, так як ціни фактично проведеної угоди купівлі-продажу максимально враховують ситуацію на ринку нерухомості (рис. 2.18).

Більш детально переваги та недоліки порівняльного Разом із тим, порівняльний підхід має ряд суттєвих недоліків, які обмежують його використання в оціночній діяльності. Так, порівняльний підхід базується на інформації про стан ринку

конкретних об'єктів нерухомості в минулому і недостатньо враховує перспективи розвитку певного сегменту ринку нерухомості в майбутньому. Крім того, порівняльний підхід можливий тільки за наявності різноманітної фінансової інформації не тільки щодо оцінюваних об'єктів нерухомості, але і щодо великої кількості подібних об'єктів. Отримання додаткової інформації про об'єкти-аналоги може бути великою проблемою.



Рис. 2.18. Переваги та недоліки порівняльного підходу та їх обґрунтування

## Контрольні запитання та завдання

1. Розкрийте зміст і сферу застосування порівняльного підходу оцінку нерухомості. Назвіть переваги і недоліки вказаного підходу.
2. Яким критеріям повинна відповідати інформація, що застосовується для проведення оцінки нерухомості порівняльним підходом?
3. Розкрийте послідовність проведення оцінки методом порівняння продажів. Назвіть формулу визначення вартості об'єкта.
4. Які відмінності слід враховувати при коригуванні цін продажу об'єктів-аналогів?
5. Охарактеризуйте способи розрахунку коригувань.
6. Які одиниці порівняння використовують на практиці для різних об'єктів нерухомості?
7. Які існують методи внесення коригувань?
8. Які методи оцінки нерухомості застосовуються при порівняльному підході?
9. Які елементи порівняння застосовуються при проведенні оцінки нерухомості? Охарактеризуйте їх.
10. Обґрунтування переваг та недоліків порівняльного підходу.

## Тести для самоконтролю

1. У разі використання порівняльного підходу залучається інформація стосовно:
  - a)  нещодавніх продаж об'єктів-аналогів;
  - b)  витрат на відтворення об'єктів-аналогів;
  - c)  доходності об'єктів-аналогів.
2. За порівняльним підходом вартість нерухомості визначається, виходячи з:
  - a)  очікуваного доходу від використання об'єкта;
  - b)  суми витрат на будівництво об'єкта аналогічної корисності;
  - c)  вартості аналогічних об'єктів, проданих на ринку;
  - d)  усе перелічене.
3. До елементів порівняння щодо умов купівлі-продажу належать:

- a) [ ] дата продажу;
  - b) [ ] місце розташування;
  - c) [ ] умови фінансування;
  - d) [ ] характер фінансування.
4. До недоліків методу порівняння продаж відносяться:
- a) [ ] потреба в активно-функціонуючому ринку об'єктів-аналогів;
  - b) [ ] потреба у значних коригуваннях;
  - c) [ ] метод є статистично перевіреним;
  - d) [ ] метод враховує інтереси інвестора.
5. Основні вимоги, що висуваються до об'єкта-аналога такі:
- a) [ ] аналог має бути схожим на об'єкт оцінки за основними економічними, матеріальними, технічними та іншими характеристиками;
  - b) [ ] аналог має приносити стабільний прибуток протягом тривалого часу;
  - c) [ ] ціна аналога має бути відома з угоди, що відбулася при подібних обставинах;
  - d) [ ] ціна аналога має бути відома з загальних джерел отримання інформації.

### Список літератури

1. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. / В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.
2. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442.
3. Пазинич В. І. Оцінка об'єкта нерухомості: навч. посіб. [для студентів вищ. навч. закл.] / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.
4. Гнатченко Є. Ю. Конспект лекцій з дисципліни «Оцінка нерухомості» (для студентів освітньо-кваліфікаційного рівня спеціаліст, магістр спеціальності 7.03050401, 8.03050401 «Економіка підприємства») / Є. Ю. Гнатченко; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х. : ХНУМГ, 2013. – 72 с.

5. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність: Закон України від 12 липня 2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

## Тема 2.7

### ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ

#### План

- 2.7.1. Зміст та основні напрямки ріелторської діяльності.
- 2.7.2. Девелопмент об'єктів нерухомості.
- 2.7.3. Страхування об'єктів нерухомості.

#### **2.7.1. Зміст та основні напрямки ріелторської діяльності**

Сучасний етап розвитку економіки України характеризується появою нових галузей, що визначено відповідними потребами на ринку послуг, а також необхідністю задоволення інноваційних очікувань споживачів. Так, у сфері послуг, за часів незалежності, найбільш яскраво виокремилася ріелторство.



***Ріелторська діяльність** – це професійна діяльність посередника на ринку нерухомості, пов'язана із здійсненням ним в інтересах клієнта ріелторських послуг та цивільних угод з об'єктами нерухомості*

Макроекономічна роль ринку нерухомості суттєва для всіх розвинених країн. Український ринок нерухомості не є виключенням. Активну роль у формуванні цього ринку відіграють національні ріелторські компанії.



***Ріелтор** – це фахівець з нерухомості, який веде об'єкт нерухомості від початку угоди та до її кінця, який спеціалізується як на оренді, так і операціях купівлі-продажу нерухомості. Найчастіше досвідчені ріелтори займаються продажем, а новачки – орендою*

Ріелторська діяльність може здійснюватись шляхом надання певних ріелторських послуг (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

## Види ріелторських послуг

<i>Вид послуг</i>	<i>Зміст діяльності</i>
Посередницька діяльність ріелторів	надання послуг щодо здійснення цивільно-правових угод з нерухомим майном (купівля-продаж, оренда, міна, забезпечення розселення тощо) і правами на нього
Управління нерухомим майном	надання послуг по управлінню належним споживачам ріелторських послуг на праві власності нерухомим майном
Ріелторська експертиза	надання послуг з дослідження стану правостановлюючих, технічних та інших документів щодо нерухомого майна, визначення їх повноти та відповідності вимогам чинного законодавства
Організація та проведення прилюдних (публічних) торгів, аукціонів та конкурсів	надання послуг з підготовки та проведення прилюдних (публічних) торгів, аукціонів та конкурсів за дорученням замовників (споживачів) ріелторських послуг
Інформаційно-консультаційна діяльність суб'єктів ріелторської діяльності	одержання, зберігання, використання та поширення суб'єктами ріелторської діяльності інформації про нерухоме майно та ринок нерухомості, якщо така інформація не становить професійної чи іншої таємниці або доступ до якої є обмежений законами країни, і надані консультацій фізичним або юридичним особам

Ріелторська діяльність найчастіше виявляється під час операцій із житловими та комерційними об'єктами нерухомості, земельними ділянками, а також із операціями, пов'язаними з інвестиційною діяльністю.

Ріелторські операції з житловими об'єктами можна розподілити на п'ять основних груп:

- купівля-продаж приватизованих квартир і кімнат;
- обмін приватизованих об'єктів через купівлю-продаж з доплатою;
- розселення комунальних квартир;
- операції з неприватизованими об'єктами;
- оренда квартир і кімнат.



Досвідчений ріелтор повинен знати повністю всі тонкощі угоди. В його обов'язки входить:

- вивчати попит і пропозицію на ринку нерухомості;
- підбирати або пропонувати варіанти для продажу, покупки або здачі в оренду;
- консультувати клієнтів з питань, що стосуються характеристик об'єктів нерухомості і ступеня відповідності їх певним вимогам;
- погоджувати договірні умови;
- оформляти операції з нерухомістю;
- допомагати клієнтам в зборі необхідних документів і оформленні угод;
- попереджати покупця про права третіх осіб на об'єкт нерухомості;
- забезпечувати своєчасне отримання платіжних документів після оформлення угод;
- контролювати виконання умов договору між покупцем продавцем (своєчасність виписки, звільнення колишніми господарями тощо);
- складати встановлену звітність про виконану роботу;
- оформляти розписку про отримання грошей і відсутність претензій до платоспроможності купюр;
- нести відповідальність за «чистоту» і законність придбання нерухомості, за умови, що з клієнтом підписаний відповідний договір.

### ***2.7.2. Девелопмент об'єктів нерухомості***

Певне місце на ринку нерухомості займає підприємницька діяльність, пов'язана зі створенням і розвитком земельних ділянок, територій, споруд та інших об'єктів нерухомості. Ця діяльність отримала назву девелопмент.

Також він включає організацію фінансування інвестиційного проекту, в тому числі його проектування, будівництво, продаж об'єкта цілком або частинами (самостійно або з залученням раніше перерахованих учасників в якості підрядників і співінвестора).



**Девелопмент** – це підприємницька діяльність, спрямована на створення або покращення, вдосконалення об'єкту нерухомості (будівлі, земельної ділянки) для збільшення його вартості та подальшого продажу або оренди. Девелопмент нерухомості є різнобічним бізнесом, що охоплює різні види діяльності – від реконструкції та здачі в оренду існуючих будівель до купівлі необробленої землі та продажу поліпшених земельних ділянок

Суть девелопмента можна розглядати:

- як особливий вид підприємницької діяльності з метою отримання прибутку внаслідок перетворень матеріальних процесів;
- як створення об'єкта нерухомості внаслідок будівельних (ремонтних) та інших робіт з будівлями, спорудами або землею;
- як перетворення його в інший новий об'єкт нерухомості (зміна функціонального призначення), що має більшу вартість, ніж початковий.

Девелопмент також можна розглядати з інших позицій (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

#### Характеристика позицій девелопменту

Вид позицій	Характеристика позиції
з позицій управління	це управління проектом, при якому девелопер діє на замовлення інвестора, виконуючи функції з управління проектом.
з інвестиційної точки зору	це метод організації інвестиційного процесу, що передбачає організацію фінансування і здійснення проекту з розвитку об'єктів нерухомості в певні терміни та в рамках відповідних бюджетних обмежень.
як підприємницьку діяльність, пов'язану з будівництвом житлових будинків, будівель, споруд тощо	виражається в інвестиційному процесі розвитку (створення) об'єктів нерухомості, що включає підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, маркетинг, проектування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном та ін.



*Девелопер* – підприємець, що ініціює й організовує найкращий з можливих варіантів розвитку об'єктів нерухомості, включаючи фінансування проекту та реалізацію створеного об'єкта нерухомості

До обов'язків девелопера входять:

- вибір і визначення концептуальної комерційної ідеї проекту;
- вибір майданчика, оптимально відповідної концептуальній ідеї і придбання прав на неї;
- маркетинг;
- пошук механізмів залучення інвесторів (в тому числі через розвиток схем колективного інвестування, зміцнення зв'язків з фінансовим ринком);
- організація фінансування проекту, організація і управління проектуванням, будівництвом;
- здача завершеного об'єкта в оренду з подальшою експлуатацією або продаж об'єкта.

Залежно від функціональної спрямованості розрізняють офісний, торговий, житловий, готельний, спортивний, розважальний, рекреаційний, розважальний, комбінований девелопмент (рис. 2.19).



Рис. 2.19. Класифікація девелопменту за функціональною спрямованістю

Розвиток девелоперських компаній на ринку нерухомості України розподіляється на чотири етапи.

Перший етап розвитку – **зародження** (середина 90-х років ХХ ст. – 2001 р.), який характеризувався:

- створенням недорогих об'єктів нерухомості з малим терміном окупності;
- виникненням комерційної нерухомості на основі реконструкції старих виробничих приміщень;
- наявністю значної кількості вільних земельних ділянок;
- недоступністю кредитів з дуже високими відсотковими ставками.

Другий етап – **зростання** (2002–2005 рр.) характеризувався:

- стрімким розвитком якості нерухомості. Це був перехідний період від неякісних об'єктів нерухомості до сучасних торговельних бізнес-центрів та житлових будинків з продуманою інфраструктурою, створення яких було обґрунтоване маркетинговою доцільністю;
- відсутністю об'єктів під девелопмент;
- зростанням попиту та відповідним збільшенням ціни на земельні ресурси;
- частково спотвореним тлумаченням сутності девелоперських компаній.

Третій етап – **зрілість** (2006–2008 рр.) мав такі риси:

- значні обсяги іноземних інвестицій в Україну, про що свідчать масштаби купівлі української нерухомості закордонними компаніями;
- різке збільшення кількості девелоперських компаній.

Четвертий етап – **спад** (з 2009 р. по сьогодні) можна охарактеризувати так:

- скорочення обсягів кредитування;
- підвищення відсоткових ставок по вже наданим кредитам;
- скорочення обсягів будівництва;
- невчасне зведення об'єктів будівництва;
- банкрутство девелоперських компаній.

Підприємницька діяльність, пов'язана з перетворенням об'єкта нерухомості в інший, новий об'єкт з іншим функціональним призначенням, внаслідок чого вартість об'єкта нерухомості зростає, в західній економіці називається редевелопментом, тобто повторна забудова.

**Редевелопер** – це особа, що керує процесом розвитку території.

### 2.7.3. Страхування об'єктів нерухомості

Придбання нерухомості на вторинному ринку пов'язане зі ризиком втрати права власності на цей об'єкт. Операції на ринку нерухомості, як і в інших сферах пов'язана із виникненням фінансових та технічних ризиків. Ризики можуть виникнути як з боку інвесторів, забудовників, так і з боку спеціалізованих підприємних організацій. Ризик як економічна категорія породжується невизначеністю майбутньої економічної й фінансової ситуації, спричиненої, в тому числі, технічними і соціально-економічними умовами, відсутністю релевантної інформації про реальність джерел фінансування будівельного контракту, а також неможливістю спрогнозувати появу та розвиток певних умов у сфері капітального будівництва в економіці загалом.



**Страхування нерухомості** – вид страхування, що покриває ризики випадкового знищення чи пошкодження нерухомості, що сталися в результаті подій визначених договором

Інститут страхування є важливим інститутом на ринку житла та іншої нерухомості. Зазвичай страховими випадками в страхуванні нерухомості є:

- пожежа,
- вибух побутового газу,
- затоплення,
- пошкодження викликані неполадками опалювальної, водопровідної та каналізаційної систем,
- незаконні дії третіх осіб: крадіжка, розбій, грабіж, умисне пошкодження нерухомості;
- удар блискавки та інші стихійні явища.

**Страхування** – це вид цивільно-правових відносин щодо захисту майнових інтересів фізичних осіб та юридичних осіб у разі настання певних подій (страхових випадків), визначених договором страхування або чинним законодавством, за рахунок грошових фондів, що формуються шляхом сплати фізичними особами та юридичними особами страхових платежів (страхових внесків, страхових премій) та доходів від розміщення коштів цих фондів.

Страхування може бути **добровільним** або **обов'язковим**.



*Добровільне страхування – це страхування, яке здійснюється на основі договору між страхувальником і страховиком*

**Видами добровільного страхування** можуть бути:

- страхування життя;
- страхування від нещасних випадків;
- страхування майна;
- страхування відповідальності перед третіми особами;
- страхування кредитів (у тому числі відповідальності позичальника за непогашення кредиту);
- страхування інвестицій;
- страхування фінансових ризиків;
- інші види добровільного страхування.

**В Україні здійснюються такі види обов'язкового страхування:**

- страхування майнових ризиків за угодою про розподіл продукції у випадках, передбачених Законом України «Про угоди про розподіл продукції»;
- страхування майнових ризиків при промисловій розробці родовищ нафти і газу у випадках, передбачених Законом України «Про нафту і газ»;
- страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування.
- страхування майна, переданого у концесію;
- страхування цивільної відповідальності суб'єктів господарювання за шкоду, яку може бути заподіяно довіллю або здоров'ю людей під час зберігання та застосування пестицидів і агрохімікатів.

На ринку будівництва існують такі види страхування, як:

- страхування титулу;
- страхування фінансових ризиків пайовиків;
- страхування для іпотеки.



*Страхування титулу – страхування втрати права власності на нерухомість, в разі визнання угоди купівлі-продажу нерухомості недійсною*

Страхування фінансових ризиків пайовиків використовується при пайовому будівництві в таких випадках:

- при зриві термінів будівництва – коли забудовник не надає пайовикові квартиру в строк, який прописаний в договорі;
- у разі подвійного продажу, про який найчастіше стає відомо вже після здачі будинку. Це ситуація, коли на одну й ту ж квартиру претендує більше двох пайовиків;
- на випадок банкрутства забудовника.

Страхування для іпотеки використовується банками для того, щоб нівелювати власні ризики з надання кредиту.

При страхуванні майна страхова сума встановлюється в межах вартості майна за цінами і тарифами, що діють на момент укладання договору, якщо інше не передбачено договором страхування або законом.



**Страхове відшкодування** – страхова виплата, яка здійснюється страховиком у межах страхової суми за договорами майнового страхування і страхування відповідальності при настанні страхового випадку.

Вартість страховки залежить від безлічі факторів: вартості майна, терміну страхування, характеристик житла і т.д. Вартість страховки, як правило, становить 0,1-0,5% від вартості майна. Якщо говорити про страховку вже наявного у власності житла, то на сьогоднішній день його застрахувати досить просто. Це можна зробити, звернувшись в обрану страхову компанію (бажано, звичайно, вибирати великих, перевірених гравців на ринку страхування).

### **Контрольні запитання та завдання**

1. Розкрийте суть податкових платежів у сфері ринку нерухомості.
2. Що являє собою ріелторська діяльність?
3. Які види послуг може надавати ріелтор?
4. Які види страхування є найпоширенішими?
5. У яких випадках страхування є обов'язковим?
6. У чому суть страхування об'єктів нерухомості?
7. Класифікація девелопменту за функціональною спрямованістю.
8. Характеристика об'язків девелопера.

9. Класифікація ріелторських операцій з житловими об'єктами.
10. Сутність поняття страхування як важливого інституту на ринку житла.

### Тести для самоконтролю

1. На ринку нерухомості Ріелтор здійснює такий вид діяльності:
  - a)  брокерську;
  - b)  девелопмент нерухомості;
  - c)  проектування та будівництво об'єкта нерухомості;
  - d)  оцінювання нерухомості.
  
2. Посередницька діяльність ріелторів передбачає:
  - a)  надання послуг щодо управління нерухомим майном;
  - b)  надання послуг з дослідження стану документації щодо нерухомого майна;
  - c)  надання послуг щодо здійснення операцій купівлі-продажу, оренди нерухомості.
  
3. Девелопмент нерухомості – це:
  - a)  діяльність, пов'язана зі створенням і розвитком земельних ділянок, територій, споруд та інших об'єктів нерухомості;
  - b)  діяльність, пов'язана з розвитком та перетворенням територій;
  - c)  вид підприємницької діяльності з метою отримання прибутку від управління об'єктом нерухомості.
  
4. Страхування фінансових ризиків пайовиків використовується у таких випадках:
  - a)  при зриві термінів будівництва;
  - b)  у разі визнання угоди будівництва недійсною;
  - c)  на випадок банкрутства забудовника;
  - d)  незаконності дій третіх осіб (умисне пошкодження, розбій на будівництві).
  
5. Регіональні фактори, що збільшують величину доходів від нерухомості:



- a) [ ] ті, вплив яких відчувається лише в певному регіоні;
- b) [ ] ті, які впливають лише на місцевий, селищний та районний ринки нерухомості;
- c) [ ] ті, що справляють вплив на окремо взятий об'єкт нерухомого майна;
- d) [ ] ті, що діють у межах однієї країни.

### Список літератури

1. Шевченко В. С. Конспект лекцій з курсу «Оцінка нерухомості» (для студентів 4 курсу заочної форми навчання напряму підготовки 6.030601 Менеджмент) / В. С. Шевченко; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х.: ХНУМГ, 2014. – 107 с.

2. Павлов К. В. Фактори формування кон'юнктури регіональних ринків нерухомості в Україні. Причорноморські економічні студії. Розвиток продуктивних сил і регіональна економіка. Випуск 38-2. 2019, ст. 35–40.

3. Павлов К. В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України: монографія. Луцьк, 2018. 482 с.

4. Про страхування: Закон України від 7 березня 1996 р. № 85/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/85/96-%D0%B2%D1%80#Text>

5. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. / В. Р. Кучеренко, М. А. Засць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.

### Тема 2.8

#### ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

##### *План*

- 2.8.1. Характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості.
- 2.8.2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі.
- 2.8.3. Визначення варіанта найефективнішого використання земельної ділянки.
- 2.8.4. Методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок.
- 2.8.5. Земельний податок. Орендна плата. Податок на майно фізичних осіб.

### ***2.8.1. Характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості***

Земля як частина природи є основою життєдіяльності людини. В той же час як об'єкт нерухомості земля – це і засіб виробництва, і предмет праці, оскільки в будь-якій сфері діяльності людина тією чи іншою мірою впливає на неї. Сукупність цих двох якостей робить землю специфічним засобом виробництва, що функціонує у всіх галузях народного господарства. Як засіб виробництва земля:

- не є результатом попередньої праці;
- просторово обмежена;
- незамінна іншими засобами виробництва;
- має постійне місцезрештування;
- не зношується при правильному користуванні;
- територіально різноякісна;
- характеризується специфічною корисністю кожної конкретної земельної ділянки;
- має родючість і через це в сільському господарстві найбільш ефективно використовуються всі її корисні якості;
- практично у всіх сферах діяльності людини (крім сільського та лісового господарства) виступає в основному як просторовий операційний базис, тому нерозривно пов'язана з розташованими на ній фізичними об'єктами: будівлями, спорудами, дорогами, меліоративними спорудами, іншими матеріальними елементами, створеними працею людини.

Таким чином, земля як об'єкт ринкових відносин займає унікальне положення у всій системі підприємницької діяльності людей та суспільства в цілому, що обумовлено її невідтворюваним характером і багатофункціональним призначенням.

Водночас, земля є нерухомим речовим благом і в цьому значенні землю правомірно розглядати як природну (історично першу) форму нерухомості. Земля входить до складу нерухомості як земельна ділянка (територія), що має певні розміри, фізичні властивості (якість і склад ґрунту, рельєф, особливі кліматичні умови) і місце розташування щодо джерел сировини, постачальників і споживачів, центрів концентрації попиту, транспортних ліній. Така фізична єдність землі і нерухомості знаходить вияв у тому, що блага (капітальні вкла-

дення), які створюються людиною, стають поліпшеннями самої землі – зміна рельєфу, ландшафту, підвищення родючості.



***Земельне поліпшення*** – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості

Інший аспект поліпшення пов'язаний з вкладеннями в такі фізичні об'єкти, для яких земля є просторовою базою розміщення. У цьому випадку можна розглядати нерухомість як землю з поліпшеннями. А сама земля характеризується особливим функціональним призначенням – землі житлової забудови, промисловості, транспорту, рекреаційного використання тощо.

Таким чином, земельну ділянку можна розглядати як нерухоме майно (нерухомість) в наступних аспектах:

- земельна ділянка без поліпшень;
- земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна.

До земельних поліпшень належать:

- матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення;
- результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо).

***Невід'ємне поліпшення нерухомого майна*** – результати заходів, спрямованих на покращення фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень.

***Надлишкове поліпшення нерухомого майна*** – результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких не призведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки та (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею

між витратами на заміщення (відтворення) та приростом ринкової вартості, що зумовлений такими витратами.

Функціональне призначення земельної ділянки:

- землі житлової забудови
- землі промисловості
- землі досліджень та розробок
- землі гірничої промисловості і гірничих розробок
- землі комерційного використання
- землі громадського призначення
- землі транспорту, зв'язку
- землі технічної інфраструктури
- інші землі
- землі змішаного використання

Право власності на землю в певному значенні – умовна категорія. Але на пострадянському просторі земельна ділянка може знаходитися в приватній власності, в державній власності, в комунальній власності чи колективній.

Земельні ділянки можуть бути незабудованими і забудованими. Незабудовані земельні ділянки – це ділянки, на яких або під якими не розташовані будівлі та споруди, що робить можливим забудову таких ділянок. Забудовані земельні ділянки – це ділянки, на яких або під якими розташовані підприємства, будівлі, споруди

Економічна єдність землі і нерухомості знаходить вияв у тому, що, з одного боку, земля переносить на нерухомість свої властивості (передусім вигоди місця розташування), а з іншого – поліпшення, зроблені на землі, зростаються з нею, додаючи їй нові вигоди, вартість і цінність.

Залучення земель або прав користування ними в ринкові відносини стимулює ділову та інвестиційну активність в країні, підвищує ефективність використання земельної власності.

Основний засіб виробництва у сільському господарстві, просторовий базис розміщення виробничих сил та соціальних об'єктів, резерв корисних копалин – земля – є універсальним фактором людської діяльності, об'єктивною умовою існування і функціонування будь-якого суспільства (рис. 2.20).

Кожна земельна ділянка відноситься до визначеної Земельним кодексом категорії земель. Так в Україні землі за цільовим призначенням поділяються на такі категорії.

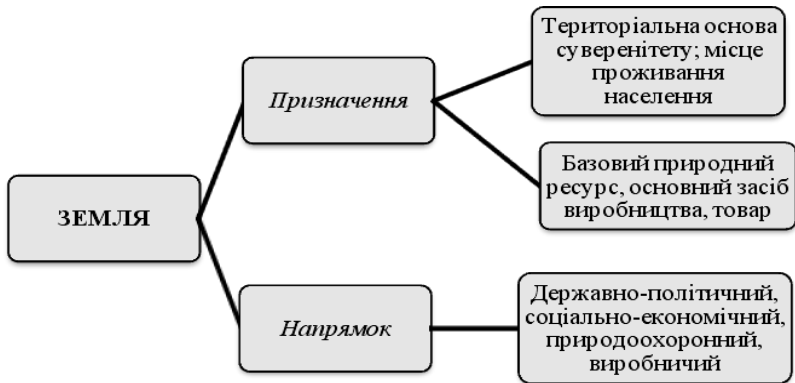


Рис. 2.20. Властивості та напрями функціонування землі

Земельний кодекс України (надалі Кодекс) визначає 9 категорій земель залежно від їхнього цільового призначення.

Перелік категорій міститься в ст. 19 Кодексу

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі заповідного природно та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- ґ) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Правовий режим земель визначається виходячи з їх належності до тієї або іншої категорії і дозволеного використання згідно із зонуванням територій.

Відповідно до законодавства можливе перенесення земельної ділянки з однієї категорії в іншу. Але власник земельної ділянки скований в своїх діях у зв'язку зі встановленими державою обмеженнями з обороту земельної ділянки. Так землі сільськогосподарського призначення з комерційного обороту виключені і використання їх у інших цілях не допускається або обмежується.

Особлива роль відведена міським землям. Урбаністична концентрація населення та виробництва робить міські землі унікальним ресурсом. Займаючи лише відсотки від загальної площі території України, міста концентрують понад дві третини населення, більш 75 % основних промислово-виробничих фондів, майже 95 % фінансово-кредитних і науково-дослідних установ: зосереджують основні соціальні, виробничі інформаційні та управлінські зв'язки. Це створює для користувачів міських земель виключно сприятливі можливості для господарювання та підприємництва. Саме в цьому полягає причина великої привабливості міст, насамперед великих, що мають могутній багатофункціональний виробничий, науковий та культурний потенціал.

Відносно земельної ділянки Земельним Кодексом України передбачається право сервітуту. Під *сервітутом* (від латів. *servitus* – підпорядкування, рабство) розуміється визнане законом право обмеженого користування чужим майном (об'єктом).

Власник нерухомого майна (земельної ділянки чи іншої нерухомості) має право вимагати від власника іншої земельної ділянки (сусідньої ділянки) надання права обмеженого користування сусідньою ділянкою (сервітуту). Обтяження земельної ділянки сервітутом не позбавляє власника ділянки права володіння, користування і розпорядження цією ділянкою.

Сервітут може встановлюватися для забезпечення проходу і проїзду через сусідню земельну ділянку, прокладання і експлуатації ліній електропередач, зв'язку та трубопроводів, забезпечення водопостачання і меліорації, а також для задоволення інших потреб власника нерухомого майна, які не можуть бути забезпечені без встановлення сервітуту.

Власник обтяженої ділянки, має право, якщо інше не передбачене законом, вимагати від осіб, на користь яких встановлений сервітут, відповідну плату за користування ділянкою.

Використання землі є платним. І світовий досвід свідчить про різноманітність форм плати за землю. Загалом нараховується понад десяти видів земельних податків та зборів. У їх числі:

- податок на земельну власність;
- податок на збільшення вартості землі (земельні поліпшення);
- податок на прибуток від землі;
- податок на право забудови;

- податок на передачу прав на землю її дарування;
- мито за реєстрацію угоди купівлі-продажу землі, тощо.

У економічно розвинутих країнах плата за землю становить 15–30 % від усіх надходжень до міського бюджету.

Для купівлі та викупу земельних ділянок, а також для отримання кредиту під заставу землі застосовується нормативна ціна землі.

### **2.8.2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі**

Земля, як будь-який товар, має споживчу та ринкову вартість, що потребує відповідної оцінки. Споживча вартість відображає вартість землі для конкретного використання. Ринкова вартість – найімовірніша ціна продажу ділянки на відкритому і конкурентному ринку.



**Об'єкт оцінки земельна ділянка** – це частина земної поверхні, яка має фіксовану межу, розміри, площу, місцезположення, правовий статус, що фіксуються в державному кадастрі та документах державної реєстрації прав на земельну ділянку

**Основні фактори**, що зумовлюють вартість земельної ділянки, поділяють на:

- просторові (місцезнаходження, тобто просторове перебування земельної ділянки в певній частині земної поверхні);
- ринкові (зумовлюються переважно попитом);
- правові (правова база землекористування, ділянка як об'єкт права власності, правові обмеження, обмеження і обтяження конкретної ділянки);
- кількісні (площа, глибини і ширина ділянки);
- якісні (корисні властивості ділянки, пов'язані з її майбутнім використанням);
- економіко-технологічні (реальні можливості використання земельної ділянки за призначенням та очікувана окупність капіталу).

Вважається, що дохід від експлуатації нерухомого майна в першу чергу розподіляється на земельну ділянку, оскільки земля має вартість, а потім на поліпшення, що на ній забу-

довані, оскільки вони є не що інше, як вклад у вартість земельної ділянки.

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошова оцінка земельних ділянок.

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

- законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

**Бонітування ґрунтів** – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, що вирощуються в конкретних природно-кліматичних умовах. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою для відповідних сільськогосподарських угідь. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

**Економічна оцінка земель** – це порівняльна оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарствах та просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та доходність з одиниці площі. Економічна оцінка земель різного цільового призначення проводиться для порівняльного аналізу їх ефективного використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення.

**Грошова оцінка земельної ділянки** – це капіталізований рентний дохід, що забезпечується раціональним використанням земельної ділянки. Грошова оцінка земель різного цільового призначення проводиться для визначення плати за землю та вартості земельних ділянок під час укладення цивільно-



правових догод. Грошова оцінка земельних ділянок для визначення плати за землю проводиться нормативним методом, а для укладення цивільно-правових догод – експертним методом.

Існує два види грошової оцінки: **нормативна і експертна.**

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- передачі в іпотеку земельної ділянки державної чи комунальної власності відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду.

Проведення експертної грошової оцінки складається з таких етапів:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку.

Оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок не може бути особа, яка має судимість за корисливі кримінальні правопорушення, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку.

Розробниками технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок є особи, які згідно із Законом України «Про землеустрій» мають право на здійснення діяльності у сфері землеустрою. Відповідність технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок положенням нормативно-технічних документів, норм і правил засвідчується:

- у паперовій формі – підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника;

- в електронній формі – електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

Діяльність у сфері оцінки земель включає:

- нормативно-методичне забезпечення оцінки земель;
- навчальну діяльність;
- реєстрацію у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників;

- розробку документації з оцінки земель та внесення даних з оцінки земель до державного земельного кадастру;

- державну експертизу технічної документації з оцінки земель та рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;

- затвердження технічної документації з оцінки земель відповідно до закону;

- надання консалтингових послуг з оцінки земель;

- іншу діяльність у сфері оцінки земель відповідно до закону.

Підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової

оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

### **2.8.3. Визначення варіанта найефективнішого використання земельної ділянки**

Земля є природним ресурсом, який неможливо відтворити, на відміну від інших об'єктів нерухомого майна, при цьому існує можливість багатоцільового використання земельної ділянки.

Ринкова вартість земельної ділянки завжди визначається найбільш ефективним її використанням як вільної від забудови. При розгляді варіантів використання земельної території важливо визначити, які поліпшення можуть забезпечити найбільшу вартість землі.



***Найбільш ефективно використання земельної ділянки** – фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання*

Варіант найефективнішого використання земельної ділянки визначається взаємодією таких факторів ресурсу, як:

- потенціал місцеположення;
- наявність попиту на використання земельної ділянки за варіантом, що припускається;
- правова підстава забудови за визначеним варіантом;
- фізичні характеристики (ресурсна якість) земельної ділянки;
- фінансова обґрунтованість проекту забудови.

Аналіз найбільш ефективного використання виконується шляхом перевірки відповідності альтернативних варіантів використання земельної ділянки наступним критеріям:

- *юридична забезпеченість*: право щодо власності, користування та розпорядження землею;
- *правила використання та забудови ділянки* (дозволені види функціонального використання, щільність забудови, екологічні вимоги тощо);
- *наявність правових обтяжень та планувальних обмежень*, сервітути, договірні зобов'язання.

**Наприклад.** Ділянка розташована в зоні історичного ландшафту, що охороняється. В зонах охоронюваного природного ландшафту не дозволяється будь-яке будівництво, що негативно впливає на характер ландшафту. Проектування та будівництво нових житлових районів, промислових та інших об'єктів обмежується. Ділянка розташована в зсувонебезпечному районі.

У районі розташування об'єкта оцінки переважає садибна житлова забудова та «корпоративні офіси», що використовуються представництвами іноземних держав та юридичними особами, які бажають мати офіс «закритого типу».

Таким чином, в якості «Юридично забезпеченого використання» Оцінювач може розглядати наступні можливі варіанти: будівництво адміністративно-офісної будівлі або садибного житлового будинку.

Фізична придатність ділянки: розмір, протяжність фронтальної мережі, конфігурація, інженерно-геологічні умови (схил поверхні, якість ґрунтів, залягання ґрунтових вод, наявність небезпечних природних явищ тощо).

Враховуючи фізичні характеристики земельної ділянки, можна зробити висновок про те, що розміщення адміністративно-офісної будівлі приймаються, як «Фізичнопридатні варіанти використання».

Економічна доцільність: ринковий попит на використання землі, що пропонується, конкуренція інших ділянок, види податків, інші умови. Усі фізично можливі та юридично дозволені варіанти використання, що не відповідають економічній доцільності, відкидаються, а ті, що залишилися, дозволяють оцінити потенційний чистий прибуток.

Аналізуючи найбільш ефективне використання земельної ділянки – об'єкта оцінки, Оцінювач може прийняти до уваги наступні обставини:

- район має високу ступінь комерційної привабливості;

- місцезонаштування земельної ділянки має розвинуту громадську та адміністративно-офісну інфраструктуру;

- місцезонаштування ділянки підходить для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-офісної будівлі-добра транспортна доступність, діловий та культурний центр міста, «район посольств».

Таким чином, використання земельної ділянки для розміщення адміністративно-офісної будівлі, на думку Оцінювача являється не тільки фізично можливим, а й «Економічно виправданим варіантом використання».

Наприклад. Аналізуючи можливі варіанти використання земельної ділянки з урахуванням законодавчих та містобудівних норм, фізичних характеристик, інженерно-геологічних умов, прав користування землею, відсутності правових обмежень та сервітутів, приймаючи до уваги споживчі властивості ділянки, враховуючи ринковий попит на подібні земельні ділянки, що склався у місті в цілому і в районі місця розташування об'єкту оцінки зокрема, оцінювач приходить до висновку, що найбільш ефективним використанням земельної ділянки буде розміщення адміністративно-офісної будівлі.

Для проведення аналізу найбільш ефективного використання земельної ділянки оцінювач:

- здійснює відбір розумних варіантів використання з урахуванням факторів ресурсу якості з метою визначення обґрунтованих варіантів використання;

- визначає вартість забудови за кожним альтернативним варіантом;

- складає фінансову обґрунтованість проекту забудови за кожним варіантом.

#### **2.8.4. Методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок**

Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких *методичних підходів*:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);

- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

- урахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного), передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою (2.10):

$$\ddot{O}_{ei} = \frac{\dot{A}_i}{\tilde{N}_e}, \quad (2.10)$$

де  $\dot{C}_{кп}$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації (у гривнях);  $\dot{D}_o$  – чистий операційний або рентний дохід (у гривнях);  $C_k$  – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою (2.11):

$$\ddot{O}_{ei} = \dot{A} \sum_{i=1}^t \frac{\dot{A}_{i3}}{(1+\tilde{N}_e)^3} + \dot{D}, \quad (2.11)$$

де  $\dot{C}_{кн}$  – з вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямой капіталізації (у гривнях);  $\dot{D}_{oi}$  – очікуваний чистий

операційний або рентний дохід за  $i$ -й рік (у гривнях);  $P$  – поточна вартість реверсії;  $t$  – період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу;  $E$  – сума.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норм віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою (2.12):

$$C_{за} = C_a + \sum_{j=1}^m \text{дельта } C_{aj}, \quad (2.12)$$

де  $C_{за}$  – скоригована ціна продажу  $a$ -ї подібної земельної ділянки (у гривнях);  $C_a$  – фактична ціна продажу  $a$ -ї подібної земельної ділянки (у гривнях);  $m$  – кількість факторів порівняння; дельта  $C_{aj}$  – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу  $a$ -ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за  $j$ -м фактором порівняння;  $E$  – сума.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.



За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою (2.13):

$$Ц_v = Ц_o - В_{oc}, \quad (2.13)$$

де  $Ц_v$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях);  $Ц_o$  – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання (у гривнях);  $В_{oc}$  – витрати на земельні поліпшення (у гривнях).

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки.

### **2.8.5. Земельний податок. Орендна плата за землю.**

#### ***Податок на майно фізичних осіб***

Усі громадяни України, які володіють рухомим або нерухомим майном мають сплачувати обов'язкові платежі або податки державі. Зокрема, власники земельних ділянок щороку зобов'язані сплачувати земельний податок, крім випадків, коли вони звільнені від плати за землю.

Відповідно до Податкового кодексу України плата за землю – це обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Платниками податку є:

- власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);
- землекористувачі.

Об'єктами оподаткування є:

- земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні;
- земельні частки(паї), які перебувають у власності.

Плата за землю віднесена до місцевих податків і є однією із складових податку на майно. Тому встановлення ставок земельного податку належить до повноважень сільських, селищних, міських рад та рад об'єднаних територіальних громад, які встановлюють розміри ставок цього податку виключно в межах ставок, визначених Податковим кодексом України та затверджують їх своїм рішенням щороку до 15 липня. Нарахування земельного податку фізичним особам здійснюють податкові органи за місцем знаходження земельної ділянки на підставі даних Державного земельного кадастру з урахуванням бази оподаткування земельним податком.

Базою оподаткування для розрахунку земельного податку є:

- нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації;
- площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено.

Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для лісових земель – не більше 0,1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки.

Ставки земельного податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких не проведено, та які розташовані за межами населених пунктів або в межах населених пунктів, встановлюється у розмірі не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, а для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, а для лісових земель – не більше

0,1 відсотка від нормативної грошової оцінки площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області.

За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується з урахуванням прибудинкової території кожному з таких осіб:

- у рівних частинах – якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділена в натурі, або одній з таких осіб-власників, визначеній за їх згодою, якщо інше не встановлено судом;

- пропорційно належній частці кожної особи – якщо будівля перебуває у спільній частковій власності;

- пропорційно належній частці кожної особи – якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності і поділена в натурі.

За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні, з урахуванням прибудинкової території.

У разі надання в оренду земельних ділянок (у межах населених пунктів), окремих будівель (споруд) або їх частин власниками та землекористувачами податок за площі, що надаються в оренду, обчислюється з дати укладення договору оренди земельної ділянки або з дати укладення договору оренди будівель (їх частин).

Власник нежилого приміщення (його частини) у багато-квартирному жилу будинку сплачує до бюджету податок за площі під такими приміщеннями (їх частинами) з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.



***Орендна плата за землю*** – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі

Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укла-

дають договори оренди землі, повинні до 1 лютого подавати контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний контролюючий орган про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.

**Платником орендної плати** є орендар земельної ділянки.

**Об'єктом оподаткування** є земельна ділянка, надана в оренду.

Розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу: не може бути меншою за розмір земельного податку:

– для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, – у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;

– для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, – у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;

– не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки;

– може перевищувати граничний розмір орендної плати 12 відсотків нормативної грошової оцінки у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

Відповідно до Податкового кодексу платниками **податку на майно** є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.

Визначення платників податку в разі перебування об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості у спільній частковій або спільній сумісній власності кількох осіб:

– якщо об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній частковій власності кількох осіб, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку;

– якщо об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділений в натурі, платником податку є одна з таких осіб-власників, визначена за їх згодою, якщо інше не встановлено судом;

– якщо об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб і поділений між ними в натурі, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку.

**Об'єктом оподаткування** є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його частка. **Не є об'єктом оподаткування:**

– об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які перебувають у власності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, а також організацій, створених ними в установленому порядку, що повністю утримуються за рахунок відповідного державного бюджету чи місцевого бюджету і є неприбутковими (їх спільній власності);

– об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом, в тому числі їх частки;

– будівлі дитячих будинків сімейного типу;

– гуртожитки;

– житлова нерухомість непридатна для проживання, у тому числі у зв'язку з аварійним станом, визнана такою згідно з рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об'єднаної територіальної громади, що створена згідно із законом та перспективним планом формування територій громад;

– об'єкти житлової нерухомості, в тому числі їх частки, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклування, та особам з їх числа, визнаним такими відповідно до закону, дітям-інвалідам, які виховуються одиницями матерями (батьками), але не більше одного такого об'єкта на дитину;

– об'єкти нежитлової нерухомості, які використовуються суб'єктами господарювання малого та середнього бізнесу, що провадять свою діяльність в малих архітектурних формах та на ринках;

– будівлі промисловості, зокрема виробничі корпуси, цехи, складські приміщення промислових підприємств;

– будівлі, споруди сільськогосподарських товаровиробників (юридичних та фізичних осіб), віднесені до класу «Будівлі сільськогосподарського призначення, лісівництва та рибного господарства» (код 1271) Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000, та не здаються їх власниками в оренду, лізинг, позичку;

– об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які перебувають у власності громадських організацій інвалідів та їх підприємств;

– об'єкти нерухомості, що перебувають у власності релігійних організацій, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, та використовуються виключно для забезпечення їхньої статутної діяльності, включаючи ті, в яких здійснюють діяльність засновані такими релігійними організаціями добродійні заклади (притулки, інтернати, лікарні тощо), крім об'єктів нерухомості, в яких здійснюється виробнича та/або господарська діяльність;

– будівлі дошкільних та загальноосвітніх навчальних закладів незалежно від форми власності та джерел фінансування, що використовуються для надання освітніх послуг;

– об'єкти нежитлової нерухомості державних та комунальних дитячих санаторно-курортних закладів та закладів оздоровлення та відпочинку дітей, а також дитячих санаторно-курортних закладів та закладів оздоровлення і відпочинку дітей, які знаходяться на балансі підприємств, установ та організацій, які є неприбутковими і внесені контролюючим органом до Реєстру неприбуткових установ та організацій. У разі виключення з Реєстру неприбуткових установ та організацій декларація подається платником податку протягом 30 календарних днів з дня виключення, а податок сплачується починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому відбулося виключення з Реєстру неприбуткових установ та організацій;

– об'єкти нежитлової нерухомості державних та комунальних центрів олімпійської підготовки, шкіл вищої спортивної майстерності, центрів фізичного здоров'я населення, центрів з розвитку фізичної культури і спорту інвалідів, дитячо-юнацьких спортивних шкіл, а також центрів олімпійської підготовки, шкіл вищої спортивної майстерності, дитячо-юнацьких спортивних шкіл і спортивних споруд всеукраїнських фізкультурно-спортивних товариств, їх місцевих осередків та відокремлених підроз-

ділів, що є неприбутковими та включені до Реєстру неприбуткових установ та організацій. У разі виключення таких установ та організацій з Реєстру неприбуткових установ та організацій декларація подається платником податку протягом 30 календарних днів з дня виключення, а податок сплачується починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому відбулося виключення з Реєстру неприбуткових установ та організацій;

– об'єкти нежитлової нерухомості баз олімпійської та паралімпійської підготовки. Перелік таких баз затверджується Кабінетом Міністрів України;

– об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним або прийомним сім'ям, у яких виховується п'ять та більше дітей.

**База оподаткування об'єктів** житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, які перебувають у власності фізичних осіб, обчислюється контролюючим органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що безоплатно надаються органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та/або на підставі оригіналів відповідних документів платника податків, зокрема документів на право власності.

База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності юридичних осіб, обчислюється такими особами самостійно виходячи із загальної площі кожного окремого об'єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на такий об'єкт.

База оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи – платника податку, зменшується:

а) для квартири/квартир незалежно від їх кількості – на 60 кв. метрів;

б) для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – на 120 кв. метрів;

в) для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), – на 180 кв. метрів.

Таке зменшення надається один раз за кожний базовий податковий (звітний) період (рік).

Сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним

планом формування територій громад, встановлюють пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, громадських об'єднань, благодійних організацій, релігійних організацій України, статuti (положення) яких зареєстровані у встановленому законом порядку, та використовуються для забезпечення діяльності, передбаченої такими статутами (положеннями).

Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, для фізичних осіб визначаються виходячи з їх майнового стану та рівня доходів.

Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів нежитлової нерухомості, встановлюються залежно від майна, яке є об'єктом оподаткування.

Органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості інформацію щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

### **Контрольні запитання та завдання**

1. Назвіть основні фактори, які впливають на вартість земельної ділянки.
2. Охарактеризуйте принципи експертної грошової оцінки земельних ділянок.
3. Опишіть послідовність проведення експертної грошової оцінки земель.
4. Назвіть методичні підходи експертної грошової оцінки земель.
5. Яким чином визначається найефективніше використання земельної ділянки?
6. Опишіть послідовність визначення ринкової вартості земельної ділянки за витратним підходом.
7. Опишіть послідовність визначення ринкової вартості земельної ділянки за доходним підходом.
8. Опишіть послідовність визначення ринкової вартості земельної ділянки за порівняльним підходом.
9. Охарактеризуйте сутність земельного податку та орендної плати за землею.
10. Охарактеризуйте сутність податок на майно фізичних осіб.



## Тести для самоконтролю

1. Суспільне призначення землі полягає в тому, що:
  - a)  земельні ресурси є територіальною основою суверенітету держави;
  - b)  земля є просторовим базисом розміщення населення;
  - c)  земля є базовим природним ресурсом, навколо якого формуються інші ресурси;
  - d)  земля є основним засобом виробництва.
  
2. Земля як товар задовольняє такі соціальні та психологічні потреби людей:
  - a)  вона є умовою життєдіяльності та місцем проживання людини;
  - b)  земля є основою самореалізації, саморозвитку потенціальних можливостей людей в науці, техніці, сільському господарстві;
  - c)  володіння землею забезпечує формування і зміцнення середнього прошарку суспільства;
  - d)  усе перелічене.
  
3. До факторів, що зумовлюють вартість земельної ділянки, не належать:
  - a)  просторові;
  - b)  ринкові;
  - c)  якісні;
  - d)  виробничі;
  
4. Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки:
  - a)  дозволяє оцінки сучасне використання земельної ділянки з точки зору її потенційної прибутковості;
  - b)  характеризує вартість земельної ділянки певної якості та місце розташування, виходячи з потенційного доходу;
  - c)  допомагає визначити земельні ділянки для порівняння.
  
5. При застосуванні методичного підходу, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у звіті відображається:
  - a)  фактори за якими проводилося порівняння цін продажу земельних ділянок;

- b) [ ] рівень цін продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, що склалися на ринку;
- c) [ ] розрахунок доходу від ефективного використання земельної ділянки з урахуванням обтяжень і обмежень.

### Список літератури

1. Шевченко В. С. Конспект лекцій з курсу «Оцінка нерухомості» (для студентів 4 курсу заочної форми навчання напряму підготовки 6.030601 Менеджмент) / В. С. Шевченко; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х.: ХНУМГ, 2014. – 107 с.
2. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531-КМ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>
3. Податковий кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 23 грудня 2010 р. № 2856-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
4. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня .2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/1378-15>
5. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. / В. Р. Кучеренко, М. А. Засць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

---

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.
2. Земельний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Податковий кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 02 грудня 2010 р. № 2755-VI-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
4. Цивільний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 19 червня 2003 р. № 980-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
5. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 19 грудня 2011 р. № 3613-VI-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та обтяжень: Закон України від 20 січня 2005 р. № 2375-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
7. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531-КМ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>
8. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 № 858-IV-ВР. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
9. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
10. Про оренду землі: Закон України від 06 жовтня 1998 р. № 161-XI. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
11. Про оренду державного та комунального майна Закон України від 03 жовтня 2019 № 157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>
12. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня .2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/1378-15>
13. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність: Закон України від 12 липня 2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
14. Про страхування: Закон України від 07 березня 1996 р. № 85/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/85/96-%D0%B2%D1%80#Text>
15. Про затвердження Методики грошової оцінки земель несільсько-господарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278-КМ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#Text>

16. Про затвердження Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 831. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF>

17. Про затвердження Методики оцінки майна Постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF#Text>

18. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 10 вересня 2003 року № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>

19. Про затвердження Національного стандарту № 2 Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 28 жовтня 2004 № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>

20. Про затвердження Національного стандарту N 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 29 листопада 2006 № 1655. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF#Text>

21. Про затвердження Національного стандарту N 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 3 жовтня 2007 року № 1185. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-%D0%BF#Text>

22. Асаул А. М. Ринок нерухомості: навч. посіб. / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха – К.: Кондор, 2006. – 336 с.

23. Білоус Н.М. Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Ринок нерухомості» для студентів спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»/ Н.М. Білоус. – Рівне: НУВГП, 2017. – 36 с.

24. Гнатченко Є. Ю. Конспект лекцій з дисципліни «Оцінка нерухомості» (для студентів освітньо-кваліфікаційного рівня спеціаліст, магістр спеціальності 7.03050401, 8.03050401 «Економіка підприємства») / Є. Ю. Гнатченко; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х. : ХНУМГ, 2013. – 72 с.

25. Економіка нерухомості: підручник / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.

26. Новаковська І.О. Економіка землекористування: навч. посіб. / І. О. Новаковська. – Київ: Аграр. наука, 2018. – 400 с.

27. Новаковська І. О. Управління міським землекористуванням: монографія / І. О. Новаковська. – Київ : Аграрна наука, 2016. –303 с

28. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. / В. Р. Кучеренко, М. А. Засць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.

29. Павлов К.В. Фактори формування кон'юнктури регіональних ринків нерухомості в Україні. Причорноморські економічні студії. Розвиток продуктивних сил і регіональна економіка. Випуск 38-2. 2019, ст. 35–40.

30. Павлов К.В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України : монографія. Луцьк, 2018. 482 с.

31. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. пос. [для студ. вищ. навч. закл.]/ В. І. Пазинич, Л. А. Свистун – К.: Центр учбової літератури, 2009. –434 с.

32. Славута О. І. Конспект лекцій з дисципліни «Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі» (для студентів 4 курсу усіх форм навчання напряму підготовки 6.030504 – Економіка підприємства) / О. І. Славута, О. Ю. Прижкова ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. – 64 с.

33. Шаповалова В. О. Аналіз дії фундаментальних факторів на динаміку ринку нерухомого майна України Ефективна економіка № 9, 2014 <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=3328>

34. Шевченко В. С. Конспект лекцій з курсу «Оцінка нерухомості» (для студентів 4 курсу заочної форми навчання напряму підготовки 6.030601 Менеджмент) / В. С. Шевченко; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х.: ХНУМГ, 2014. – 107 с.

35. Шкурупій О. В. Циклічність розвитку ринку нерухомості: сучасний контекст : монографія / О. В. Шкурупій, Т. О. Білоброва. – Полтава : ПУЕТ, 2012. – 190 с.

36. Харченко Т.Б. Вплив екологічного фактору на оцінку вартості нерухомості в Україні. <http://www.vestnik-econom.mgu.od.ua/journal/2015/14-2015/42.pdf>

**Законодавчі та нормативно-правові акти з оцінки земель:**

1. Земельний кодекс України від 25.10.2002 № 2768-III.
2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI.
3. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378 – IV.
4. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III.

**Нормативно-правові акти з нормативної грошової оцінки земель:**

1. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2006 № 489 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 19.12.2016 за № 1647/29777.

2. Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 «Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (із змінами).

3. Спільний наказ Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури та УААН від 07.01.2006 № 18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», зареєстрований у Мін'юсті 05.04.2006 за № 388/12262.

4. Галузевий стандарт СОУ ДКЗР 00032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», затверджений наказом Держкомзему від 24.06.2009 № 335 та зареєстрований Українським науково-дослідним інститутом стандартизації, сертифікації та інформатики Держспоживстандарту України 10.09.2009 за № 32595752/1927.

**Нормативно-правові акти з експертної грошової оцінки земельних ділянок:**

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок».

2. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 «Про затвердження національного стандарту № 1».

3. Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004. № 1442 «Про затвердження національного стандарту № 2».

4. Постанова Кабінету Міністрів України від 05.10.2004. № 1303 «Про затвердження Порядку визнання Державним комітетом по земельних ресурсах статусу саморегульованої організації оцінювачів, що проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок».

5. Постанова Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 941 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок».

7. Наказ Держкомзему від 09.01.2003 № 2 «Про Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок», зареєстрований у Мін'юсті 23.05.2003 зі змінами, внесеними наказом Держкомзему від 22.03.2004 № 80).

**Перелік наказів Держземагентства України стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок:**

1. «Про затвердження Положення про співробітництво з навчальними закладами стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 10.08.2007 № 119, зареєстрований в Мін'юсті від 16.10.2007 № 1179/14446.

2. «Про затвердження Порядку стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 10.08.2007 № 118, зареєстрований в Мін'юсті від 16.10.2007 № 1178/14445.

3. «Про затвердження Порядку видачі Кваліфікаційного свідоцтва з експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 10.08.2007 № 116, зареєстрований в Мін'юсті від 10.09.2007 № 1051/14318.

4. «Про затвердження Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії з експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 10.08.2007 № 117, зареєстрований в Мін'юсті від 10.09.2007 № 1052/14319.

**Нормативно-правова база у сфері державної реєстрації:**

1. Конституція України;
2. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в ред. ЗУ від 26.11.2015р. № 834-VIII);

3. Кодекси України: ЦКУ, ГКУ, ЗКУ, ЖКУ;
4. Постанови КМУ: від 25.12.2015 №1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (із змінами); від 25.12.2015 №1128 «Про затвердження Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації»; від 26.10.2011 №1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»;
5. Накази Міністру України: від 21.11.2016 №3276/5 «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
6. Закон України «Про іпотеку»;
7. Закон України «Про нотаріат»;
8. Закон України «Про кооперацію»;
9. Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань».



## **Загальні положення Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»**

1. Національний стандарт № 1 (далі – Стандарт) є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав (далі – майно) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна.

2. Особливості проведення оцінки певних видів майна визначаються окремими національними стандартами та іншими нормативно-правовими актами з оцінки майна.

3. Поняття, що вживаються у цьому Стандарті, використовуються в інших національних стандартах у значенні, встановленому цим Стандартом, зокрема:

база оцінки – комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна.

Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів;

методичні підходи – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних 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 основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна;

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 – нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно;

нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно 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 – 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 їх похідні, векселі, дебіторська і кредиторська заборгованість тощо), а також інші майнові права;

об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу (цілісний майновий комплекс) – об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і 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 – оцінка, яка ґрунтується на явно неправдивих вихідних даних, навмисно використаних оцінювачем для надання необ'єктивного висновку про вартість об'єкта оцінки;

неякісна (недостовірна) оцінка – оцінка, проведена з порушенням принципів, методичних підходів, методів, оціночних процедур та (або) на основі 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 – майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість;

спеціалізоване майно – майно, що, як правило, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність та цінність у складі цілісного майнового комплексу;

надлишкове майно – майно, що не використовується у господарській діяльності підприємства і 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 з ним прав – встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього;

вартість – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей;

ймовірна сума грошей – найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець;

поточна вартість – вартість, приведена у

відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки;

ціна – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно;

ринкова вартість – 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 і без примусу;

строк експозиції – строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів;

подібна угода – цивільно-правова угода, предметом якої є подібне майно і яка має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка;

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

залишкова вартість заміщення (відтворення) – вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна – з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою);

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

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

вартість у використанні – вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню;

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

прямі збитки – поточна вартість витрат на відтворення, заміщення або відшкодування ринкової вартості об'єкта оцінки без урахування неотриманих майбутніх вигод;

дійсна вартість майна для цілей страхування – вартість відтворення (вартість заміщення) або ринкова вартість майна, визначені відповідно до умов договору страхування;

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

капіталізація – 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 – 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;

ставка дисконту – коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогножуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в післяпрогнозний 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 – сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки;

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

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

право контролю – повноваження, отримані згідно із законодавством або відповідною угодою, які впливають на стратегію та/або дають змогу вирішувати питання управління певним підприємством. Права контролю враховуються під час проведення оцінки шляхом застосування контрольної надбавки або контрольної знижки;

контрольна надбавка – збільшення вартості об'єкта оцінки через наявність більших прав контролю порівняно з вартістю об'єктів, які характеризуються правами контролю в меншому обсязі;

контрольна знижка – зменшення вартості об'єкта оцінки через відсутність права контролю або їх меншого обсягу порівняно з вартістю об'єктів, які характеризуються правами контролю в більшому обсязі.

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

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

З метою визначення корисності під час оцінки: розглядається корисність окремого майна у складі об'єкта оцінки як складова частина корисності об'єкта оцінки в цілому та корисність майна як окремого об'єкта оцінки;

враховується сучасний стан використання об'єкта оцінки, що може не відповідати його можливому найбільш ефективному використанню, а також випадки, коли окремі об'єкти оцінки стають тимчасово зайвими, використовуються з іншою метою або не використовуються;

прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших факторів на зміни в корисності об'єкта оцінки;

оцінюються витрати на поліпшення об'єкта оцінки з урахуванням впливу цих витрат на збільшення його ринкової вартості.

6. 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.

7. 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 ж корисності, яке продається на ринку.

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

9. 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 фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності.

10. 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, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

## Розрахунок накопиченого зносу методом порівняння продаж

Показник	Алгоритм розрахунку	Об'єкт 1	Об'єкт 2	Об'єкт 3
Відкоригована ціна продажу об'єктів порівняння, тис. грн.	ЦП	250	300	370
Вартість земельної ділянки, тис. грн.	Вз	50	70	120
Ринкова вартість покращень урахуванням зносу, тис.	$V_{пз} = ЦП - В_z$	200	230	250
Вартість відтворення покращень, тис. грн.	Вв	260	310	340
Накопичений знос, тис. грн.	$Z_n = В_v - V_{пз}$	60	80	90
Знос у відсотках від вартості відтворення	$Z_n / В_v * 100\%$	23,1	25,8	26,5
<b><i>Середній відсоток зносу – <math>(23,1 + 25,8 + 26,5) / 3 = 25,1</math></i></b>				

**Зведена таблиця показників ефективності  
використання нерухомості**

<b>Коефіцієнт</b>	<b>Формула розрахунку</b>
<i><b>Коефіцієнти, що розраховуються при аналізі вартісних показників</b></i>	
Коефіцієнт поліпшень	$\text{КИД} = \frac{V_y}{V_o} \cdot 100\%$
Коефіцієнт іпотечної заборгованості	$\text{КИД} = \frac{\text{ИК}}{V_o} \cdot 100\%$
<i><b>Коефіцієнти, що розраховуються при аналізі доходних показників</b></i>	
Коефіцієнт недовикористання і втрат при зборі платежів	$\text{КПН} = \frac{\text{П}}{\text{ПВД}} \cdot 100\%$
Коефіцієнт завантаження	$\text{КЗ} = 100\% - \text{КНП}$
Коефіцієнт самоокупності	$\text{КС} = \frac{\text{ОР} + \text{ОД}}{\text{ПВД}} \cdot 100\%$
Коефіцієнт операційних витрат	$\text{КОР} = \frac{\text{ОР}}{\text{ПВД}} \cdot 100\%$ или $\text{КОР} = \frac{\text{ОР}}{\text{ДВД}} \cdot 100\%$
Коефіцієнт покриття боргу	$\text{КПД} = \frac{\text{ЧОД}}{\text{ОД}}$
<i><b>Коефіцієнти, що розраховуються за даними вартісних і доходних показників</b></i>	
Мультиплікатор валових рентних платежів	$\text{МВРП} = \frac{V_o}{\text{ПВД}}$ или $\text{МВРП} = \frac{V_o}{\text{ДВД}}$
Загальний коефіцієнт рентабельності	$\text{ОКР} = \frac{\text{ЧОД}}{V_o} \cdot 100\%$
Іпотечна постійна	$\text{ИП} = \frac{\text{ОД}}{\text{ИК}} \cdot 100\%$
Ставка дивідендів на власний капітал	$\text{СДСК} = \frac{\text{ДСК}}{\text{ИК}} \cdot 100\%$



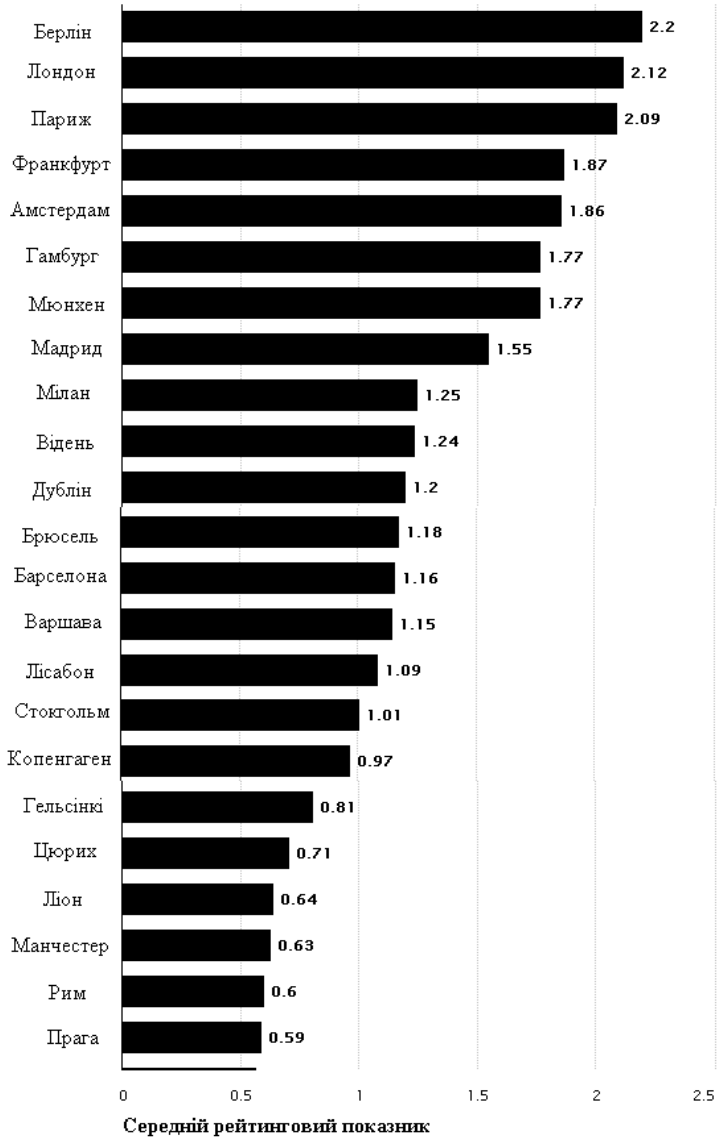
**Чинники впливу на ринок нерухомості**

Чинники впливу на ринок нерухомості	Ендогенні	Екзогенні	Біхевіоральні
Глобальні	Ринкова кон'юнктура	Світові ціни на ресурси, валютні курси, облікова ставка Національного банку	Стратегія і тактика глобальних будівельних корпорацій, інвестиційних та пенсійних фондів
Національні	Ринкова кон'юнктура	Облікові ставки національних банків, макроекономічна ситуація в окремих країнах, рівень інфляції, безробіття	Очікування відносно розвитку ринку нерухомості
Регіональні	Ринкова кон'юнктура	Плани регіонального розвитку, динаміка обсягів виробництва будівельних матеріалів	Поведінка суб'єктів регіональних ринків нерухомості
Локальні	Ринкова кон'юнктура	Землевідвід, доходи населення	Поведінка суб'єктів регіональних ринків нерухомості
Мікро (технічні)	Розміщення об'єкту, його технічний стан	Діяльність, що ведеться поблизу об'єкта нерухомості	Поведінка власників об'єктів нерухомого майна

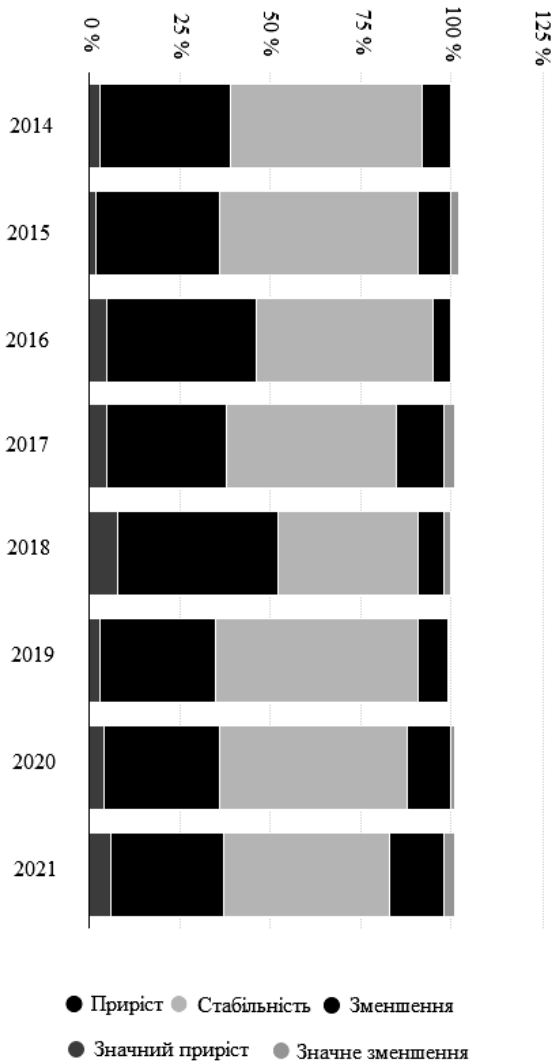
**10 європейських міст-лідерів на ринку нерухомості  
за 2019–2020 рр. відповідно до звіту експертів Emerging Trends  
in Real Estate® Series Emerging Trends in Real Estate®:  
Europe 2020**

<b>2019</b>	<b>2020</b>
Лісабон	Париж
Берлін	Берлін
Дублін	Франкфурт
Мадрид	Лондон
Франкфурт	Мадрид
Амстердам	Амстердам
Гамбург	Мюнхен
Гельсінкі	Гамбург
Відень	Барселона
Мюнхен	Лісабон

### Провідні міста, класифіковані за загальними перспективами на ринку нерухомості в Європі в 2021 році



**Зміна транскордонного капіталу, вкладеного на європейському ринку нерухомості у період з 2014 по 2021 рік**



## ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
<b>Модуль 1. РИНОК НЕРУХОМОСТІ .....</b>	<b>4</b>
<b>Тема 1.1. ХАРАКТЕРИСТИКА НЕРУХОМОСТІ,     ЯК ОБ'ЄКТА МЕНЕДЖМЕНТУ ТА МАРКЕТИНГУ .....</b>	<b>4</b>
1.1.1. Сутність і визначення нерухомості.....	4
1.1.2. Нерухомість як об'єкт оцінки.....	8
1.1.3. Родові та власні ознаки нерухомості.....	11
1.1.4. Класифікація нерухомості.....	13
1.1.5. Правова сутність нерухомості.....	16
<b>Тема 1.2. РИНОК НЕРУХОМОСТІ В СИСТЕМІ     РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ.....</b>	<b>20</b>
1.2.1. Характеристика об'єкта нерухомості за типовою схемою.....	20
1.2.2. Життєвий цикл нерухомості.....	25
1.2.3. Визначення зносу об'єкта нерухомості.....	28
<b>Тема 1.3. ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА – ОСНОВА     НЕРУХОМОСТІ.....</b>	<b>35</b>
1.3.1. Характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості.....	35
1.3.2. Економіко-планувальне зонування територій.....	41
1.3.3. Кадастровий облік земель.....	45
<b>Тема 1.4. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РИНКУ     НЕРУХОМОСТІ.....</b>	<b>50</b>
1.4.1. Місце і значення ринку нерухомості у національному господарстві України.....	50
1.4.2. Визначення та структурний склад ринку нерухомості.....	53
1.4.3. Операції з нерухомістю.....	61
<b>Тема 1.5. ЦИКЛІЧНІСТЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ     НЕРУХОМОСТІ.....</b>	<b>66</b>
1.5.1. Фактори впливу на розвиток ринку нерухомості.....	66
1.5.2. Цикл ринку нерухомості.....	70
1.5.3. Зв'язок ринку нерухомості з ринком капіталу.....	73

1.5.4. Мета аналізу ринку нерухомості.....	75
1.5.5. Надання послуг на ринку нерухомості.....	78
Тема 1.6. СЕГМЕНТАЦІЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ .....	82
1.6.1. Види ринків нерухомості.....	82
1.6.2. Класи і формати офісної нерухомості.....	83
1.6.3. Ринок торгівельної нерухомості.....	85
1.6.4. Характеристика і класифікація об'єктів на ринку промислових будівель.....	86
1.6.5. Класифікація товару на ринку житлової нерухомості.....	87
Тема 1.7. МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ .....	91
1.7.1. Показники прибутковості використання об'єктів нерухомості.....	91
1.7.2. Фактори, що збільшують величину доходів від нерухомості.....	94
1.7.3. Критерії та показники ефективності управління об'єктами нерухомості.....	96
1.7.4. Операційні витрати та їх складові.....	99
1.7.5. Податкові платежі.....	99
<b>Модуль 2. ОЦІНКА ТА СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ .....</b>	<b>107</b>
Тема 2.1. ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ ОЦІНЮВАЧКИ МАЙНА, МАЙНОВИХ ПРАВ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	107
2.1.1. Теоретичні засади оцінки нерухомості.....	107
2.1.2. Правове та методичне регулювання оцінки об'єктів нерухомості.....	110
2.1.3. Структура процесу оцінки майна.....	113
2.1.4. Професійна оціночна діяльність .....	115
2.1.5. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, її права та обов'язки.....	116
Тема 2.2. ВАРТІСТЬ ЯК ОСНОВНА КАТЕГОРІЯ ОЦІНКИ.....	121
2.2.1. Поняття вартості, витрат та ціни.....	122
2.2.2. Фактори, що впливають на ціну об'єктів .....	128
2.2.3. Принципи оцінки .....	137

Тема 2.3. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ МАЙНА....	149
2.3.1. Суть методичних підходів для проведення оцінки майна відповідно Національного стандарту № 1.....	149
2.3.2. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів.....	154
2.3.3. Вимоги до складання звіту про оцінку майна.....	155
Тема 2.4. ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ЗА ВИТРАТНИМ ПІДХОДОМ.....	162
2.4.1. Особливості застосування витратного підходу .....	163
2.4.2. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення .....	166
Тема 2.5. ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ ЗА ДОХОДНИМ ПІДХОДОМ .....	171
2.5.1. Особливості застосування доходного підходу .....	171
2.5.2. Метод прямої капіталізації доходу .....	173
2.5.3. Метод дисконтування грошових потоків .....	177
Тема 2.6. ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ МЕТОДОМ ПОРІВНЯЛЬНОГО АНАЛІЗУ ПРОДАЖ.....	181
2.6.1. Характеристика порівняльного підходу.....	182
2.6.2. Коригування даних прооб'єкти-аналоги.....	184
2.6.3. Переваги та недоліки підходу .....	187
Тема 2.7. ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ .....	191
2.7.1. Зміст та основні напрямки ріелторської діяльності .....	191
2.7.2. Девелопмент об'єктів нерухомості.....	193
2.7.3. Страхування об'єктів нерухомості .....	197
Тема 2.8. ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ...	201
2.8.1. Характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості.....	202
2.8.2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі .....	207
2.8.3. Визначення варіанту найефективнішого використання земельної ділянки .....	212
2.8.4. Методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок ..	214
2.8.5. Земельний податок. Орендна плата за землю. Податок на майно фізичних осіб.....	217
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....	227
ДОДАТКИ .....	230