

**ВИЩА ОСВІТА**

**Ю.О.КІРІЧЕК**

**ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ**  
**Навчальний посібник**



**УДК 332.64(075)**  
**ББК 65.32-5 я 7**  
**К43**

**БІБЛІОТЕКА УТО**

**Кірічек Ю.О.**

**К43** Оцінка земель. Навчальний посібник. – Дніпропетровськ:  
Літограф, 2016. – 454с.  
ISBN-978-966-323-157-0

Навчальний посібник «Оцінка земель» призначений для студентів вищих начальних закладів четвертого рівня за спеціальністю «Геодезія та землеустрій», для слухачів базових курсів професійної підготовки оцінювачів та може бути корисним для практикуючих оцінювачів. Викладено основні положення теорії оцінки майна, розглянуто особливості застосування методичних підходів до оцінки нерухомості та методи оцінки земель різного цільового призначення. Посібник містить приклади та практичні рекомендації щодо виконання оціночних процедур на основі 20-річного досвіду оціночної діяльності автора.

**УДК 332.64(075)**  
**ББК 65.32-5 я 7**

© Ю.О. Кірічек

## ЗМІСТ

|   |           |
|---|-----------|
| Передмова   | 5         |
| <b>Частина 1. Теоретичні та правові засади оцінки майна</b>         | <b>8</b>  |
| Розділ 1. Теоретичні основи оцінки майна та майнових прав           | 8         |
| 1.1. Поняття та визначення з оцінки майна                           | 8         |
| 1.2. Принципи оцінки майна  | 13        |
| 1.3. Види вартості майна  | 19        |
| Розділ 2. Економічні основи оцінки майна                            | 24        |
| 2.1. Теорія вартості грошей у часі                                  | 24        |
| 2.2. Методичні підходи до оцінки майна                              | 28        |
| 2.3. Історичні аспекти оцінки майна                                 | 33        |
| Розділ 3. Правові основи оцінки майна                               | 47        |
| 3.1. Регулювання майнових відносин цивільним законодавством України | 47        |
| 3.2. Правові основи господарської діяльності                        | 57        |
| 3.3. Законодавче та нормативне регулювання оцінки майна             | 62        |
| <b>Частина 2. Оцінка нерухомості</b>                                | <b>73</b> |
| Розділ 4. Особливості оцінки нерухомості                            | 73        |
| 4.1. Міжнародний досвід оцінки нерухомості                          | 74        |
| 4.2. Нормативна база оцінки нерухомості                             | 87        |
| 4.3. Класифікація нерухомості                                       | 97        |
| Розділ 5. Технічні основи оцінки нерухомості                        | 108       |
| 5.1. Землепорядна та проектно-кошторисна документація               | 109       |
| 5.2. Будови, будівельні конструкції та матеріали                    | 122       |
| 5.3. Визначення технічного стану нерухомості                        | 133       |
| Розділ 6. Характерні риси ринку нерухомості                         | 149       |
| 6.1. Структура ринку нерухомості                                    | 150       |
| 6.2. Угоди на ринку нерухомості                                     | 155       |
| 6.3. Державна реєстрація та бухгалтерський облік нерухомого майна   | 161       |
| Розділ 7. Порівняльний підхід до оцінки нерухомості                 | 174       |
| 7.1. Метод прямого порівняння цін продажу                           | 177       |
| 7.2. Математичні методи аналізу ринку                               | 193       |
| 7.3. Інші методи порівняльного підходу                              | 198       |

|  |            |
|--|------------|
| Розділ 8. Оцінка нерухомості на основі дохідного підходу                 | 203        |
| 8.1. Оцінка нерухомості методом прямої капіталізації                     | 205        |
| 8.2. Метод дисконтування грошових потоків                                | 221        |
| 8.3. Капіталізація за розрахунковими моделями                            | 230        |
| Розділ 9. Витратний підхід до оцінки нерухомості                         | 242        |
| 9.1. Метод відтворення та метод заміщення                                | 243        |
| 9.2. Витрати на будівництво  | 247        |
| 9.3. Визначення зносу нерухомості  | 252        |
| Розділ 10. Процедури оцінки нерухомості                                  | 261        |
| 10.1. Інформаційне забезпечення оцінки нерухомості                       | 262        |
| 10.2. Аналіз найбільш ефективного використання нерухомості               | 274        |
| 10.3. Узгодження результатів оцінки                                      | 277        |
| 10.4. Документування результатів оцінки                                  | 280        |
| Розділ 11. Оцінка різних видів нерухомості                               | 285        |
| 11.1. Особливості оцінки різних видів нерухомості                        | 286        |
| 11.2. Особливості оцінки нерухомості з різною метою                      | 297        |
| 11.3. Масова оцінка нерухомості  | 312        |
| <b>Частина 3. Оцінка земель</b>  | <b>326</b> |
| Розділ 12. Теоретичні засади оцінки земельних ділянок                    | 326        |
| 12.1. Особливості земельної ділянки як об'єкта оцінки                    | 326        |
| 12.2. Методи оцінки земельних ділянок                                    | 335        |
| 12.3. Оцінка прав оренди, земельних ділянок з сервітутами та обмеженнями | 345        |
| 12.4. Масова оцінка земель   | 346        |
| Розділ 13. Законодавче забезпечення оцінки земель                        | 370        |
| 13.1. Основні положення з оцінки земель                                  | 370        |
| 13.2. Земельне право   | 372        |
| 13.3. Нормативно-правове регулювання оцінки земель                       | 380        |
| Розділ 14. Види оцінки земель  | 387        |
| 14.1. Бонітування ґрунтів  | 388        |
| 14.2. Економічна оцінка земель   | 392        |
| 14.3. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок                        | 395        |
| 14.4. Експертна грошова оцінка земельних ділянок                         | 413        |
| 14.5. Оцінка земель різного цільового призначення                        | 417        |
| Додатки  | 421        |
| Література   | 450        |

## ПЕРЕДМОВА

Економічний обіг нерухомого майна – передумова повноцінного функціонування національного ринку, а використання земельної ренти на користь держави є стабільним джерелом наповнення бюджету, що дозволяє фінансувати медицину, освіту, оборону, інфраструктуру населених пунктів, охорону земель та ведення кадастру. Оцінка є інструментом платного використання земель, економічного стимулювання, раціонального використання та охорони земель, розрахунку втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Оцінка в сучасному її розумінні є новим предметом, що виник на основі наукових праць американських та європейських учених та динамічно розвивається зараз. В Україні за роки незалежності створено нормативну базу оцінки земель, вона входить до складу державного земельного кадастру. Правове регулювання оцінки земель здійснюється Конституцією України, Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Податковим кодексом України, Законами України Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні, Про оцінку земель, Про Фонд державного майна України, наказами Державного агентства земельних ресурсів України, Фонду державного майна України, Міністерства юстиції України та іншими нормативно-правовими актами. Діють міжнародні, європейські та національні стандарти оцінки, затверджені порядки та методики оцінки, що регулюють проведення оцінки земель та організацію землеоціночних робіт, визначають склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Але ця нормативна база потребує своєчасного регулярного оновлення, існує нагальна потреба створення інституціонального середовища оцінки, яке б відповідало викликам часу.

Достовірна оцінка земель дає можливість приймати ефективні управлінські рішення як на рівні держави, так і на рівні регіонів та окремих інвестиційних програм, сприяє розбудові держави та добробуту народу, у якого за Конституцією земля є об'єктом права. Нехтування ринковою вартістю земель у землекористуванні, оподаткуванні, управлінні нерухомістю та у розвитку територій призводить до фінансових втрат у бюджетах, збитків підприємств, небажаних наслідків розвитку територій та нераціонального використання земель. Ринок може ефективно функціонувати тільки за умови створення право-

вих, соціальних та економічних умов обігу землі, а для цього повинна існувати державна система визначення її вартості. Слід зважати на те, що земля є незвичайним майном, тому реалізація загальноприйнятих підходів оцінки потребує застосування відповідних методів та оціночних процедур, а землеоціночна діяльність вимагає використання знань з оцінки нерухомості та бізнесу, до складу яких входять земельні ділянки. Під час оцінки земель слід аналізувати кількісні та якісні характеристики земель, права щодо об'єкта оцінки, особливості ринку нерухомості та стан поліпшень. Усе це вимагає від оцінювача відповідних фахових знань із землеустрою, права, економіки, будівництва та сільського господарства, з урахуванням вище зазначених складників підготовлено цей навчальний посібник.

Роль навчального посібника – надати теоретичні основи оцінки майна, ознайомити із сучасною нормативно–правовою базою оцінки в Україні, навчити, як застосовувати підходи, методи та процедури оцінки земельних ділянок, що входять до складу нерухомості, розглянути бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель, експертну грошову оцінку земельних ділянок та нормативну грошову оцінку земельних ділянок.

Навчальний посібник складається із 3-х частин та 14-ти розділів. У першій частині розглянуто теоретичні та правові основи оцінки майна, сформульовано визначення оцінки, принципи оцінки та види вартості, що застосовуються з метою оцінки земель. Викладено основи теорії вартості грошей у часі, підходи, методи оцінки та історичний досвід.

Друга частина знайомить з особливостями ринку та оцінки нерухомості, в складі якої є земля. Викладено аналіз нормативної бази оціночної діяльності, описано інженерно-будівельну та землепорядкову документацію, що застосовується в землеоціночній практиці. Розглянуто методи та процедури оцінки дохідної нерухомості (офісної, торгової, складської), промислової, сільськогосподарської, житлової, історичної нерухомості, об'єктів незавершеного будівництва та заподіяних збитків.

Третя частина присвячена теорії та практиці оцінки земельних ділянок, майнових прав на них, визначенню впливу сервітутів та обмежень на результати оцінки. Розглянуто оцінку земель різного цільового призначення, застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок, експертної грошової оцінки земельних ділянок, економічної оцінки земель, бонітування ґрунтів та масової оцінки земель.

Навчальний посібник надає необхідні матеріали для виконання оцінки земель, призначений для студентів вищих навчальних закладів четвертого рівня акредититації, слухачів базових курсів професійної підготовки оцінювачів нерухомості, а також є корисним для практикуючих оцінювачів та фахівців, які використовують результати оцінки земель у своїй професійній діяльності.

## **Частина 1. Теоретичні та правові засади оцінки майна**

Теорія оцінки нерухомості, зокрема земельних ділянок, останнім часом набула розвитку на основі загальноприйнятих підходів оцінки [1-4] та удосконалюється на основі сучасних економічних, технічних наук та правознавства. Оціночною діяльністю займаються фахівці з різною вищою освітою і законодавство не окреслює певних обмежень щодо спеціальності оцінювача за освітою незалежно від напряму та спеціалізації оцінки. Проте для успішної професійної землеоціночної діяльності необхідно володіти базовими знаннями та вміннями з технічних наук, економіки та права, окресленими нижче в навчальному посібнику.

### **Розділ 1. Теоретичні основи оцінки майна та майнових прав**

*Оцінка майна, майнових прав* є процесом або результатом оцінки. Коли говорять, що треба виконати оцінку, мова йде про процес, а коли просять надати оцінку – про результат оцінки. Відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» *оцінка майна, майнових прав* – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності. При цьому майном вважаються об'єкти в матеріальній формі такі як: земельні ділянки, будівлі, споруди, машини, обладнання, а також нематеріальні активи, у тому числі права інтелектуальної власності. *Майновими правами* визначаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі складові права власності: право володіння, користування та розпорядження майном, а також інші специфічні права, такі як право на провадження діяльності, використання природних ресурсів, право вимоги та інші.

#### **1.1. Поняття та визначення з оцінки майна**

Предметом дослідження оцінювача є *вартість* – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей. Ймовірна сума грошей – це найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець. Вартість майна – це основа кількісних співвідношень при еквівалентному обміні. Існує



декілька видів вартості, що використовують для різних потреб: ринкова, інвестиційна, ліквідаційна вартість, балансова та інші. Для більшої коректності не рекомендовано використовувати термін «вартість» без визначення виду, найбільше ж поширення має термін «ринкова вартість».

Слід розуміти відмінність понять «вартісті», «витрати» та «ціна». *Вартість* – це міра того, скільки гіпотетичний покупець готовий заплатити за власність, яка оцінюється. *Витрати* – це міра коштів, які необхідні для створення такого ж об'єкта власності, як оцінюється. Ці витрати можуть бути рівними тій сумі грошей, яку згоден заплатити покупець, але під впливом різних факторів витрати можуть бути більшими або меншими від вартості. *Ціна* – це історичний факт, який засвідчує, скільки було сплачено або запропоновано за продаж об'єктів. При цьому дані про ціни минулих угод не завжди є обґрунтованою мірою вартості на дату оцінки. За визначенням Податкового кодексу, *ринкова ціна* – це ціна, за якою товари (роботи, послуги) передаються іншому власнику за умови, що продавець бажає передати такі товари (роботи, послуги), а покупець бажає їх отримати на добровільній основі, обидві сторони є взаємно незалежними юридично та фактично, володіють достатньою інформацією про такі товари (роботи, послуги), а також ціни, які склалися на ринку ідентичних (а за їх відсутності - однорідних товарів, робіт, послуг) у порівняних економічних умовах.

Згідно з Національним стандартом №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» *об'єкт оцінки* – це майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу. Об'єкти оцінки у матеріальній формі – це нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно. *Майно* – це юридична концепція, що описує всі інтереси, права і вигоди, пов'язані з правом власності. Майно складається із прав власності, що дозволяють власнику отримувати дохід з того, чим він володіє. Слово «майно» може використовуватись щодо нерухомого майна, рухомого майна, бізнесу та фінансових інтересів, зафіксованих, наприклад, цінними паперами.

Поділ на рухоме та нерухоме майно відомий ще з часів римського права. *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, згі-

дно із законодавством, належить до нерухомого майна. Земля є природною основою нерухомості. Іншими словами нерухоме майно – це земля плюс поліпшення.

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

Поліпшення земельних ділянок – усе, що створено природою або людиною з метою освоєння земельної ділянки, наприклад, збудовано у населених пунктах. *Земельні поліпшення* - зміна якісних характеристик земельної ділянки унаслідок розташування в її межах будинків, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або проведення робіт, 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 (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо).

Згідно із Цивільним кодексом України до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їхнього знецінення та зміни їхнього призначення. До поняття «нерухоме майно», крім землі, входять фізичні об'єкти з фіксованим місцем розташування і все що невід'ємно пов'язано з ними над та під поверхнею землі, а також усі права, вигоди, зобов'язання, обумовлені такою власністю. Ці права відмінні в різних країнах. В Україні вони не розповсюджуються автоматично на надра та корисні копалини. Підприємства відповідно з Українським законодавством визначаються також як нерухоме майно. Необхідно наголосити, що термін «*нерухомість*» використовують коли мова йде про фізичні параметри, а «*нерухоме майно*» - коли на перший план виходять права, пов'язані з таким об'єктом.

*Рухоме майно* – це матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди: машини, обладнання, меблі, інвентар, словом – усе те, що не можна відносити до нерухомого майна. До речі, вмонтовані прилади та устаткування, що забезпечують життєдія-

льність та комфортні умови в будівлях, розглядаються як складова нерухомого майна.

*Об'єкти оцінки в нематеріальній формі* – це такі об'єкти, що 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, кредиторська та дебіторська заборгованість тощо, а також інші майнові права.

*Єдиний (цілісний) майновий комплекс* – це об'єкти, сукупність яких дає змогу здійснювати 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 балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні об'єкти господарської діяльності. *Бізнес* – це певна господарська діяльність, яка провадиться або планується з використанням активів цілісного майнового комплексу.

*Фінансові інтереси* створюються, коли майно виступає забезпеченням випуску цінних паперів та як пайова участь у майні. Вони виникають у результаті юридичного розділення прав власності в нерухомому майні та бізнесі (наприклад, співзасновництво, акції тощо).

За видами оцінки майна розрізняють такі напрями та спеціалізації.

Напрямок 1. “Оцінка об'єктів у матеріальній формі” та спеціалізації в межах напрямку.

Спеціалізація 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них.

Спеціалізація 1.2. Оцінка машин і обладнання.

Спеціалізація 1.3. Оцінка колісних транспортних засобів.

Спеціалізація 1.4. Оцінка літальних апаратів.

Спеціалізація 1.5. Оцінка судноплавних засобів.

Спеціалізація 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.

Спеціалізація 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що належать до машин, обладнання, колісних транспортних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

Напрямок 2. “Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності” та спеціалізації в межах напрямку.

Спеціалізація 2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цін-

них паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності).

Спеціалізація 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

У якості об'єкта оцінки нерухомості розглядають:

- незабудовані земельні ділянки;
- забудовані земельні ділянки однією будівлею, спорудою, комплексом будівель та споруд, об'єктом незавершеного будівництва;
- вбудовані та прибудовані приміщення;
- передавальні пристрої тощо.

Об'єктом оцінки залежно від її мети може виступати земельна ділянка цілком та її питома частка, наприклад – 1 гектар земель сільськогосподарського призначення, 1 сотка або 1 кв.м земель житлової та громадської забудови, об'єкт нерухомості цілком, наприклад квартира або 1 кв.м приміщення.

Відповідно до загальноприйнятої практики вартість майна визначають *оцінювачі* – згідно з законодавством це громадяни України, іноземці та громадяни без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача. Оцінювач повинен бути зареєстрованим у Державному реєстрі оцінювачів та проходити кожні два роки підвищення кваліфікації, з отриманням відповідного свідоцтва.

*Суб'єктами оціночної діяльності є:*

- суб'єкти господарювання – юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та власності та суб'єкти підприємницької діяльності, у яких працює хоча б один оцінювач;
- органи державної влади та органи місцевого самоврядування з повноваженнями щодо здійснення оціночної діяльності у процесі управління державним та комунальним майном, в складі яких працюють оцінювачі.

Суб'єкти оціночної діяльності виконують оцінку майна на підставі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності, виданого Фондом державного майна України, а виконання експертної грошової оцінки земельних ділянок регламентує Державне агентство земельних ресурсів України.

Залежно від статусу оцінювача розглядають *незалежну оцінку*, виконану оцінювачем, який працює в складі суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання, та *стандартизовану оцінку*, виконану оцінювачем, який працює в складі органу державної влади або місце-

вого самоврядування, уповноважених виконувати відповідно оцінку державного або комунального майна за стандартною методикою та на основі стандартного набору вихідних даних.

Відповідно до мети оцінки, за особливостями методики оцінки та складом оціночних процедур розглядають *масову* та *індивідуальну* оцінку майна. Об'єктами оцінки під час індивідуальної оцінки є індивідуально визначені одиниці нерухомого та рухомого майна. Під час масової оцінки розглядають великі групи майна.

## 1.2. Принципи оцінки майна

На вартість майна впливають різні фактори: економічні, політичні, правові, технічні, екологічні тощо. Вплив цих факторів виражають принципи оцінки, у яких сконцентровані головні закономірності формування вартості майна. *Принципи оцінки* – це покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна. Це фактично аксіоми, які не потребують доказу і які є актуальними у всіх випадках. Традиційно принципи оцінки поділяють на чотири категорії (Рис. 1.1):

- а) принципи, засновані на уявленнях користувача;
- б) принципи, пов'язані з ринковим середовищем;
- в) принципи, пов'язані з об'єктами оцінки;
- г) принцип найбільш ефективного використання.

У процесі оцінки можуть бути задіяні відразу декілька принципів. Це залежить від об'єкта оцінки, виду вартості та використаних підходів оцінки.

Із визначення терміну «вартість» випливає, що це той грошовий еквівалент, який готовий заплатити покупець та готовий отримати продавець в умовах вільного ринку. Ці дві особи визначають цінність об'єкта оцінки відповідно до своїх уявлень про нього.

*Принципи оцінки майна, засновані на уявленнях користувача*, – це такі принципи: корисності, заміщення та очікування.

*Принцип корисності* полягає в тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача і величина вартості визначається тим, наскільки є корисним майно. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу.

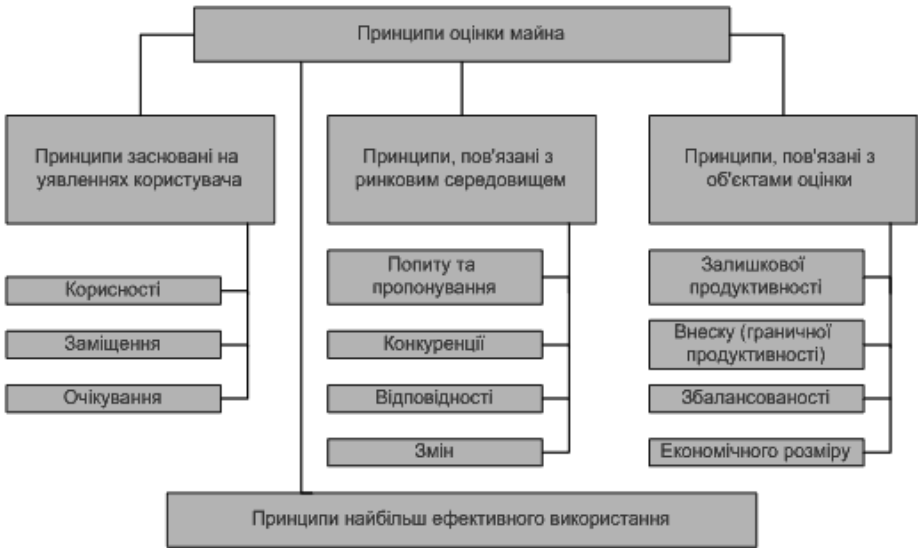


Рис. 1.1. Принципи оцінки майна

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 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.

Цей принцип виражає прямий зв'язок між корисністю та вартістю об'єкта оцінки. Зростання корисності призводить до відповідного зростання вартості об'єкта оцінки і, навпаки, вартість об'єкта з меншою корисністю є меншою. Корисність вимірюється, наприклад, отриманими доходами від власності. Доходи від нерухомості можуть бути отримані при використанні її в якості торгових, офісних, складських або виробничих об'єктів, і вартість нерухомості буде більшою

при більш дохідному використанні. Другий приклад - квартири в цегляних будівлях дорожчі, ніж в панельних через вищу корисність, що полягає у більшій довговічності та надійності, кращій звукоізоляції тощо.

*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. Тобто за наявності на ринку такого ж майна, саме найнижчі ціни будуть основою для визначення його ринкової вартості.

*Принцип очікування* передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним. При цьому головною вигодою від комерційної нерухомості є дохід, який можна отримати. І він є економічною основою вартості дохідної нерухомості, у тому числі земельних ділянок. Для обґрунтування прогнозу необхідно добре вивчити доходи, що передували даті оцінки. Очікування визначають вартість майна. Так, наприклад, фінансова криза та очікування важких часів позначилися на зниженні цін ринку нерухомості і, навпаки, інформація про проведення олімпійських змагань в містах викликає в них збільшення ринкових цін нерухомості.

*Принципи, пов'язані з ринковим середовищем* побудовані на економічних закономірностях ринку нерухомості.

*Принцип попиту та пропонування* відображає співвідношення попиту та пропонування майна. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховують зміни у співвідношенні попиту та пропонування майна, які можуть призвести до зміни цін на подібне майно. Пропонування – це кількість товарів, запропонованих на ринку за даною ціною. Попит – це кількість товарів, бажаних покупцями за даною ціною. Попит при падінні цін зростає, а при зростанні знижується; пропонування в більшості випадків з ростом ціни збільшується, а з падінням ціни зменшується. Попит для нерухомості більше еластичний порівнянно з пропонуванням, а для земель пропонування взагалі незмінне через обмеженість земельних ресурсів. Взаємодія попиту та пропонування товарів визначає їх ринкову вартість. Ціна рівноваги складається у випадку, коли попит урівноважений пропонуванням, що ілюструє рис 1.2. Рівноважна ціна ( $C_{рівн}$ ) відповідає однаковій кількості покупців (попиту)  $K_{рівн}$ , які згодні купити майно за такою ціною, та кількості продавців (пропонування). Якщо ціна неру-

хомості збільшиться до  $C_1$ , кількість покупців зменшиться до  $K_1$ , а кількість продавців збільшиться до  $K_2$ . Виникне надлишок пропонування над попитом, рівний  $K_2 - K_1$ , який сприятиме зменшенню ціни знову до рівноважного значення. У випадку, коли рівноваги попиту та пропонування немає протягом довгого часу, виникає тривале збільшення або зменшення вартості нерухомого майна.

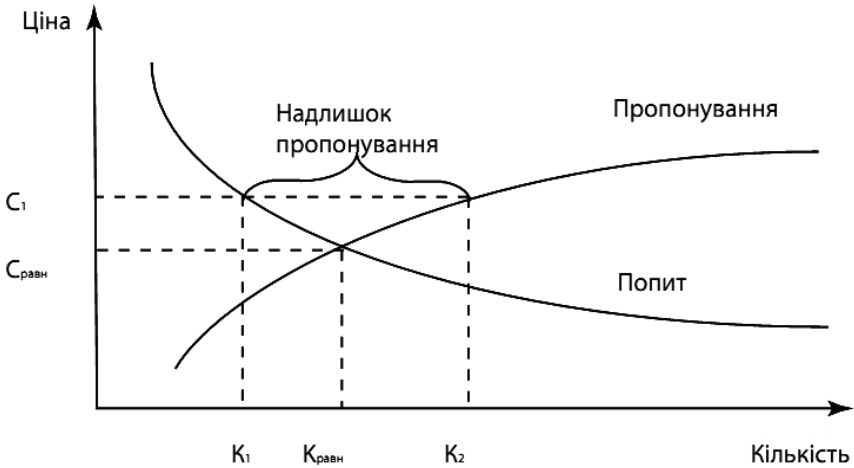


Рис.1.2. Стіввідношення ринкової вартості майна, попиту та пропонування

*Принцип конкуренції* базується на тому, що ринкові ціни складаються на ринку з урахуванням конкуренції. Можливість отримати дохід викликає конкуренцію між незалежними продавцями, а великі доходи викликають жорстку конкуренцію. Це призводить з часом до вирівнювання доходів в результаті конкуренції. І коли аналіз, який провів оцінювач, показав великий дохід на дату оцінки, це не значить, що так буде і надалі. Через деякий час з'явиться конкуренція і дохід впаде до деякої норми доходу, характерної даній ринковій ситуації. Все питання полягає в тому, як швидко це буде. Зазначений принцип треба враховувати при прогнозуванні грошових потоків під час оцінки.

*Принцип відповідності* свідчить про те, що максимальної вартості об'єкт оцінки досягає у випадку, коли його характеристики відповідають вимогам ринку, а сам об'єкт не входить в конфлікт із оточен-



ням. Так, наприклад, розкішний котедж в оточенні дешевої нерухомості не може претендувати на дуже високу вартість.

*Принцип змін* враховує зміну вартості нерухомості в часі. З часом змінюються економічні та соціально-політичні умови, фізичні характеристики майна за рахунок зносу тощо. Дохідна нерухомість протягом свого строку життя проходить чотири цикли: зростання, стабільності, занепаду та відновлення. Крім того, існує загальна тенденція зростання вартості землі з часом. Все разом призводить до постійних змін вартості нерухомості з плином часу, тому оцінка може бути актуальною тільки на конкретну дату. Існує термін дії результатів оцінки, який визначають нормативні акти з оцінки або оцінювачі під час виконання звіту з оцінки. Так, наприклад, традиційно склався термін дії звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки 1 рік, оцінки будівель, споруд, приміщень – півроку.

*Принципи, пов'язані з об'єктами оцінки*

*Принцип залишкової продуктивності (принцип залишку)* визначає вартість земельної ділянки її продуктивністю – рівнем віддачі на внесений капітал. В основі продуктивності виробництва лежить прибуток, що створюється загально визначеними чотирма факторами – землею, працею, капіталом та підприємництвом. Кожен фактор має свої виміри. Це рента для землі, заробітна плата для праці, відсотки для капіталу і прибуток для підприємницької діяльності. Земля нерухома, тому останні три фактори треба залучати до неї. А це означає, що ренту можна отримати тільки після оплати труда, капіталу та підприємництва. Цей принцип є основним в методиках оцінки земель, коли вартість землі розраховують як залишок після оплати праці, капіталу та підприємництва.

*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. Ефект принципу внеску виявляється в тому, що збільшення або зменшення ринкової вартості майна в результаті додавання або вилучення деякого фактора може не завжди відповідати витратам на створення цього додаткового фактора. Наприклад, ринкова вартість нерухомості після внесення деяких поліпшень може збільшитися на більшу або меншу суму, ніж витрати на створення цих поліпшень. Тобто внесок і витрати – це рі-

зні речі, і треба аналізувати, які будуть між ними співвідношення що залежить від того, як ринок відреагує на внесені або вилучені поліпшення. Так, наприклад, різниця у вартості квартир з балконом та без не буде дорівнювати вартості будівельних робіт по прибудові балкону, а буде визначатися ринковими умовами. Принцип внеску застосовується при розрахунках величини коригувань ринкових цін аналогів продажу у порівняльному підході оцінки.

Принцип граничної продуктивності полягає в тому, що послідовне внесення поліпшень приводить до зростання вартості нерухомості, на величину, більшу витрат на їх створення, до досягнення точки граничної продуктивності, після чого додаткові витрати не будуть компенсовані зростанням вартості об'єкта. Наприклад, забудовник має можливість розбити ділянку на декілька земельоводінь з котеджами. При цьому ціни та рівень нерухомості залежатимуть від розміру земельних ділянок. Результати наведені в таблиці 1.1.

Таблиця 1.1.

Ілюстрація принципу граничної продуктивності

| Кількість земельних ділянок | Прибуток із одної за-будованої ділянки (тис.грн.) | Загальний прибуток від усіх забудованих ділянок (тис.грн.) |
|-----------------------------|---|--|
| 2                           | 220   | 440  |
| 3                           | 180   | 540  |
| 4                           | 150   | 600  |
| 5                           | 110   | 550  |

Значить гранична продуктивність відповідає розділенню земельної ділянки під чотири котеджі. Більша кількість призводить до зменшення розміру земельної ділянки до рівня, що не відповідає вимогам ринку нерухомості.

*Принцип збалансованості свідчить*, що всі фактори виробництва повинні бути у відповідності та в гармонії один з одним. Коли на землі розташовано недостатньо факторів виробництва, то вона недостатньо забудована, коли забагато – вона перевантажена забудовою. У цих випадках земля використовується неефективно і відповідно до принципу залишку губиться вартість землі.

*Принцип економічного розміру* говорить, що вартість нерухомості збільшується при оптимальному розмірі і навпаки. Прийнятний розмір забудови визначають умови ринку та вимоги користувачів. Так,

наприклад, недостатній розмір земельної ділянки або надмірний здешевлює землю.

*Принцип найбільш ефективного використання* є базовим при визначенні ринкової вартості. Він полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється таке використання майна, у результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними. Принцип найбільш ефективного використання грає важливу роль при визначенні ринкової вартості забудованих та незабудованих земельних ділянок, приміщень. Так, наприклад, зовсім не значить, що земельна ділянка, на якій розташоване безперспективне збиткове підприємство в центрі міста, має низьку ринкову вартість. При визначенні ринкової вартості в цьому випадку, треба розглядати земельну ділянку як умовно вільну, а виходячи з принципу найбільш ефективного використання, будувати оціночні процедури на припущенні, що залежно від оточення та тенденцій ринку нерухомості тут будуть побудовані об'єкти найбільшої корисності. Основні типи функціонального використання, наприклад, міської нерухомості: *торговецьке, офісне, складське, житлове та виробниче використання*. У разі явної переваги визначеного виду використання майна проводять відповідні обґрунтування у достатньому обсязі з точки зору доказової бази.

Послідовне використання принципів оцінки дозволяє урахувати основні закономірності ринку майна та головні ціноутворюючі фактори. Усі принципи оцінки потрібні для оцінки нерухомості, їх часток та іншого майна. Їх склад в процесі оцінки змінюється у відповідності до типу майна, виду вартості та застосованої методики оцінки.

### **1.3. Види вартості майна**

Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір виду вартості залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог. У разі, коли у нормативно-правових актах з оцінки майна, договорі на проведення оцінки майна або ухвалі суду не зазначається вид вартості, який повинен бути визначений у результаті оцінки, визначається ринкова вартість. Використання ринкової вартості під час укладання дого-

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

За визначенням Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», *ринкова вартість* – це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу. Слід зауважити, що визначення ринкової вартості припускає ймовірність угоди купівлі - продажу, а не обов'язковість, як це інколи трактують деякі замовники оцінки. Дія при цьому проходить на ринку подібного майна, а це свідчить про те, що і продавець, і покупець добре обізнанні зі станом цін та закономірностями ринку та, Крім того діють без тиску сторонніх обставин та мають достатньо часу. Про останнє йде мова у фразі «після відповідного маркетингу». Це означає, що існує *строк експозиції* майна на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною, тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування, кількості потенціальних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів. Ринкова вартість може бути визначена тільки на конкретну дату, тому що вона здатна змінюватися з часом відповідно до змін ринкових умов. Так, *дата оцінки* – це дата, на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість. Вона може не збігатися з терміном обстеження об'єкта оцінки та проведенням оціночних процедур.

Застосування неринкових видів вартості під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе у разі невідповідності умов угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, хоча б одній з умов, яка висувається для визначення ринкової вартості. Вибір неринкового виду вартості обґрунтовується у звіті про оцінку майна.

До неринкових видів належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, оціночна вартість та інші види, порядок визначення яких встановлюється національними стандартами.

Для визначення неринкових видів вартості, як бази оцінки, вико-

ристовується інформація про подібне майно в частині, у якій вона відповідає вимогам, що висувуються до певного неринкового виду вартості. Неринкові види вартості переважно визначаються на основі інформації щодо угод, які уклалися з умовами та обмеженнями, подібними до мети, з якою проводиться оцінка.

*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. При цьому віддається перевага функціональній подібності майна, а не конструктивній чи технологічній, тобто мова йде про витрати на відтворення функціонального аналога об'єкта оцінки з такими ж споживчими властивостями але можна за сучасними технологіями та із доступних матеріалів.

*Вартість відтворення* – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки. У цьому випадку йдеться про витрати на створення або придбання точної копії об'єкта оцінки, такого ж розміру, із таких же матеріалів, за тією ж технологією.

*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 фактичному використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою).

*Ліквідаційна вартість* – вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротшим за строк експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості. Це менша від ринкової вартості сума, за яку можлива швидка продаж об'єкта оцінки. Знижка залежить від низки обставин, які підлягають аналізу в даному випадку. У разі продажу майна у строк, який є значно коротшим за строк експозиції подібного майна, переважно визначається його ліквідаційна вартість, якщо інше не передбачено законодавством. Для використання ліквідаційної вартості як бази оцінки необхідно проводити додаткове дослідження відповідності умов продажу об'єкта оцінки, для якого проводиться оцінка, типовим для ринку умов продажу подібного майна. Визначення ліквідаційної вартості здійснюється на основі інформації щодо подібних угод з подібним майном. Одним із способів визначення ліквідаційної вартості є застосування до визначеної ринкової вартості об'єкта оцінки знижу-

вальних коефіцієнтів з метою стимулювання попиту потенційних покупців до придбання об'єкта оцінки. Під час встановлення ліквідаційної вартості оцінювач повинен додатково визначити ринкову вартість об'єкта оцінки та зазначити у звіті про оцінку майна свої застереження щодо використання результатів такої оцінки.

*Вартість ліквідації* розраховується як сума валових доходів, які очікується отримати від реалізації об'єкта оцінки як єдиного цілого або його складових частин, виходячи з принципу найбільш ефективного використання за вирахуванням очікуваних витрат, пов'язаних з такою ліквідацією. Цей вид вартості застосовується для оцінки майна, термін корисного використання якого вичерпано і воно представляє інтерес тільки під розбирання та продаж окремих складових, матеріалів, металобрухту та т.п.

*Інвестиційна вартість* об'єкта оцінки використовується з метою врахування умов угоди, у зв'язку з укладанням якої проводиться оцінка, для визначення необхідності додаткового інвестування або виконання інших вимог, що потребує додаткових матеріальних витрат. Під час визначення інвестиційної вартості у звіті про оцінку майна аналізуються умови продажу (інвестування) та їх відмінність від типових умов продажу подібного майна на ринку, вплив зазначених умов на формування його вартості, у тому числі виходячи з принципу найбільш ефективного використання. Інформаційними джерелами, що дають змогу врахувати зазначені умови, можуть бути бізнес-план, проектно-кошторисна документація та документи, які підтверджують виконання певних робіт, результати аналізу впливу додаткових умов інвестування у процесі продажу об'єкта оцінки тощо. У такому випадку принцип найбільш ефективного використання не застосовується, а розглядається корисність майна, характерна для використання за конкретним проектом та обмеженнями.

*Спеціальна вартість* об'єкта оцінки визначається на основі розрахунку його ринкової вартості з подальшим збільшенням її на суму надбавки, яка встановлюється з урахуванням особливого інтересу потенційного покупця або користувача. Сума надбавки повинна бути обґрунтована у звіті про оцінку майна окремо від ринкової вартості. Спеціальна вартість не може застосовуватися під час оцінки об'єкта застави, визначення розміру відшкодування збитків. Цей екзотичний вид вартості майже не застосовується у практичній оціночній діяльності в зв'язку з обмеженістю доказової ринкової інформації.

*Прямі збитки* – поточна вартість витрат на відтворення, заміщення або відшкодування ринкової вартості об'єкта оцінки без урахування недотриманих майбутніх вигод.

*Упущена вигода* – це доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її права не було порушено.

*Дійсна вартість майна для цілей страхування* – вартість відтворення (вартість заміщення) або ринкова вартість майна, визначені відповідно до умов договору страхування. Імовірний розмір страхової суми визначається на основі результатів аналізу умов договору страхування в цілому, для окремого страхового випадку, групи страхових випадків, а також врахування особливостей фізичного стану майна, його поточного використання, впливу зовнішніх факторів на формування ринкової вартості майна тощо. Для визначення ймовірної страхової суми можуть використовуватися ринкова вартість або неринкові види вартості. У разі виникнення необхідності у визначенні розміру ймовірного страхового відшкодування оцінка застрахованого майна проводиться з урахуванням умов страхування та дотриманням принципів корисності і заміщення. Для застрахованого майна оцінка розміру ймовірного страхового відшкодування проводиться виходячи з характеристики майна на дату заподіяння збитків до настання страхового випадку шляхом розрахунку прямих збитків.

Результати проведення оцінки активів для цілей бухгалтерського обліку вважаються їх *переоціненою вартістю*. Оцінка майна з метою відображення її результатів у бухгалтерському обліку в порядку, встановленому законодавством про бухгалтерський облік, проводиться з урахуванням того, що *справедлива вартість* активу дорівнює його ринковій вартості у разі можливості її визначення у порядку, встановленому національними стандартами. *Справедлива вартість* активу, який може бути віднесено до спеціалізованого майна, дорівнює його залишковій вартості заміщення (відтворення). Ліквідаційна вартість активу згідно зі стандартами бухгалтерського обліку дорівнює його вартості ліквідації за оціночною термінологією. *Спеціалізоване майно* – майно, що, як правило, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність та цінність в складі цілісного майнового комплексу.

*Оціночна вартість* – вартість, яка визначається за встановленим алгоритмом та складом вихідних даних, це розрахункова величина, визначена оцінювачем у результаті оцінки, вартості майна на неринковій базі із використанням нормативної методики.

*Вартість у використанні* – це суб'єктивна величина, яка розрахована під впливом конкретного інвестора або користувача для об'єкта, який експлуатується в заданих умовах. Це може бути інвестиційна або споживча вартість. *Споживча вартість* обумовлена властивостями об'єкту з точки зору конкретного користувача, який розглядає його поточне використання з урахуванням його властивостей на рівні технічного розвитку та суспільних потреб. Наприклад, застарілий в архітектурному та технічному сенсі будинок може мати для сім'ї високу споживчу вартість на підставі історичних або родових фактів, при цьому вартість в обміні такого будинку буде низькою.

Використані в процесі оцінки види вартості залежать від мети оцінки, особливостей об'єкта оцінки, стану ринку, доступності необхідної інформації та нормативних вимог.

## **Розділ 2. Економічні основи оцінки майна**

Основа оцінки складає економічна теорія, розвинута головним чином протягом останніх століть, а сам предмет у сучасному розумінні склався у 30-х роках минулого століття у Сполучених Штатах Америки і з 70-х років отримав подальший розвиток у Європі. Широке застосування оцінки в Україні розпочато в 1995 році зі стартом малої приватизації, і за цей період практично створена її нормативно-методична база на засадах міжнародних стандартів оцінки, що ґрунтуються на принципах, підходах та методах оцінки.

### **2.1. Теорія вартості грошей у часі**

Під час оцінки гроші розглядають як капітал, тобто засіб отримання прибутку. Гроші як засіб накопичення мають різну вартість у часі, окрім того, має місце зміна вартості грошей у часі. Наприклад, 100\$, отримані зараз, мають корисність більшу, ніж 100\$, отримані через 1 рік, хоча б тому, що ці 100\$ можна розмістити в банку під проценти, наприклад, 6% і через рік мати 106\$. Суттєве значення відіграє і ризик неотримання прогнозованої суми. Під *ризиком* розуміють невизначеність, пов'язану з інвестиціями, або вірогідність того, що прогноз отримання доходу від інвестицій не справдиться.

Процедури оцінки передбачають визначення вартості грошового потоку в часовому інтервалі на конкретну дату оцінки. *Грошовий по-*



*тік* – це сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки. Це можуть бути доходи від здачі майна в оренду з урахуванням витрат на управління та обслуговування нерухомості тощо. Для розрахунку вартості грошового потоку в часі прийнято використовувати шість функцій складного проценту. Складний процент передбачає, що кожен період (рік, місяць) проценти нараховуються на суму та на проценти від попередніх періодів, що залишаються на рахунку. Розглянемо наведений вище приклад на більш тривалому періоді: 100\$ залишаються на рахунку під складний процент протягом 5 років. Результат розрахунку суми на кінець періоду прогнозу наведено в таблиці 2.1.

За п'ять років під складний процент буде накопичено 133,81\$, у той час як під простий процент, коли проценти не приносять доходу, загальна сума складе 130\$. Цю залежність можна виразити для однієї грошової одиниці формулою *компаундування* (amount of 1 at compound interest):

$$S^n = (1 + i)^n, \quad (2.1)$$

де:  $i$  – річна процентна ставка у вигляді десяткового дробу (interest rate);

$n$  – кількість періодів часу (років).

Таблиця 2.1.

#### Приклад розрахунку складного процента

| Рік | Сума на початок року | Процент (6%) | Сума на кінець року |
|-----|----------------------|--------------|---------------------|
| 1   | 100                  | 6            | 106                 |
| 2   | 106                  | 6,36         | 112,36              |
| 3   | 112,36               | 6,74         | 119,10              |
| 4   | 119,10               | 7,14         | 126,24              |
| 5   | 126,24               | 7,57         | 133,81              |

Зазвичай застосовують річну процентну ставку та періоди у роках. У разі застосування в якості періоду меншого терміну формула компаундування має вигляд:

$$S^n = \left(1 + \frac{i}{t}\right)^{nt}, \quad (2.2)$$

де:  $t$  – кількість періодів (місяців, кварталів) протягом року.

Вираз (2.1) є першою функцією складного проценту, яку називають *накопиченою сумою грошової одиниці*, або майбутньою вартістю

грошової одиниці (future value of \$1). Ця функція призначена для визначення майбутньої вартості капіталу, і вона є базовою в теорії вартості грошей у часі. Математичний вираз для розрахунку майбутньої вартості капіталу має вигляд:

$$FV = PV(1 + i)^n, \quad (2.3)$$

де: FV – майбутня вартість капіталу (future value of principal);

PV – поточна вартість капіталу (present value of principal).

Ця функція використовується, наприклад, для розв'язання задачі: яка сума FV буде на рахунок через n періодів при i% річних, якщо на початку першого періоду на рахунок була внесена сума PV.

І навпаки, під час оцінки треба визначати поточну вартість доходів, які згідно з прогнозом будуть отримані в майбутньому. Тобто треба розв'язувати обернену задачу: якою буде поточна вартість грошового потоку по періодам прогнозу в майбутньому:

$$PV = \frac{FV}{(1 + i)^n} \quad (2.4)$$

Це друга функція складного проценту, яка називається *поточна вартість грошової одиниці* (present value of a \$1 reversion):

$$V^n = \frac{1}{S^n} \quad \text{та} \quad V^n = \frac{1}{(1 + i)^n} \quad (2.5)$$

При використанні функції поточної вартості одиниці виконують дисконтування (discounting) за ставкою дисконту (discount rate), а з використанням попередньої функції накопиченої суми одиниці – компаундування (compounding) за ставкою процента (interest rate). Перше визначення поширене в оціночній практиці для розрахунків поточної вартості прогнозованих грошових потоків, де *поточна вартість* – вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки. *Дисконтування* – це визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє.

Останні чотири функції складного процента пов'язані з поняттям *ануїтет* – це регулярна однакова грошова виплата через рівні проміжки часу. Незмінна в часі орендна плата, яка регулярно надходить на рахунок орендодавця, є прикладом ануїтету. Коли у орендодавця виникне питання, яка сума накопиться за n періодів на рахунок зі складними процентами за кожний період, виникає потреба у функції,

яка називається *майбутня вартість* *одиночного ануїтету за період* (future value of an annuity of \$1 per period).

$$A^f = \frac{(1+i)^n - 1}{i} \quad (2.6)$$

Формула (2.6) справедлива для одиночного ануїтету, коли рівновеликий регулярний платіж дорівнює одній грошовій одиниці. Майбутня вартість ануїтету величиною  $A$  за  $n$  періодів при процентній ставці  $i$  дорівнює:

$$FVA = A \frac{(1+i)^n - 1}{i} \quad (2.7)$$

Інша функція – *поточна вартість* *одиночного ануїтету за період* (Present value of an annuity of \$1 per period) використовується, наприклад, коли треба визначити поточну вартість однакових за періодами орендних платежів протягом строку договору оренди. Поточна вартість ануїтету, рівного одній грошовій одиниці за період  $n$ , складатиме:

$$A^p = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \quad (2.8)$$

$A$  поточна вартість ануїтету величиною  $A$  при ставці  $i$  процентів протягом  $n$  періодів складатиме:

$$PVA = A \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \quad (2.9)$$

Обернена до майбутньої вартості ануїтету функція називається *фактор фонду відшкодування* (sinking fund factor), його ще називають коефіцієнтом фонду амортизації. Він показує, яким повинен бути рівновеликий регулярний платіж відповідно до обраної ставки відсотка для того, щоб у кінці заданої кількості періодів на рахунку була акумульована одна грошова одиниця. Його застосовують у випадку, коли треба розрахувати розмір ануїтету для накопичення в майбутньому заданої суми на рахунку під процент  $i$  через визначену кількість періодів часу  $n$ :

$$D^f = \frac{i}{(1+i)^n - 1} \quad (2.10)$$

У такому разі необхідна величина платежу у вигляді ануїтету  $A$  для накопичення в майбутньому суми  $FV$  дорівнює:

$$A = FV \frac{i}{(1+i)^n - 1} \quad (2.11)$$

І остання функція складного процента використовується для розрахунку величини анuitету А для погашення позики PV під і% річних протягом n періодів:

$$A = PV \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}} \quad (2.12)$$

Ця функція носить назву *внесок на амортизацію одиниці* (payment to amortize \$1):

$$D^p = \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}} \quad (2.13)$$

Шість функцій складного проценту можна розрахувати за наведеними формулами, для цього існують фінансові калькулятори, а також розроблені спеціальні таблиці.

## 2.2. Методичні підходи до оцінки майна

Існують три загальноприйняті методичні підходи до оцінки (valuation approaches), що базуються на однойменних концепціях оцінки: порівняльний, дохідний та витратний підходи. За визначенням Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», *методичні підходи* – це загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

Порівняльний підхід базується на принципах оцінки, пов'язаних із ринковим середовищем і, в першу чергу, на принципі заміщення, який свідчить, що раціональний покупець не заплатить за майно суму більшу, ніж за пропозиціями до продажу майна такої ж корисності. Дохідний підхід заснований на принципах, що ґрунтуються на уявленнях користувача, наприклад, на принципі очікування, тобто вартість майна визначається тими вигодами, які пов'язані із цією власністю, а для комерційної нерухомості величиною отриманого доходу. І наприкінці витратний підхід відображає принципи, пов'язані з об'єктами оцінки, засвідчуючи той факт, що вартість майна залежить від витрат на його створення. Принцип найбільш ефективного використання та принцип заміщення лежать в основі кожного із підходів оцінки.

Для практичної реалізації підходів оцінки існують декілька методів оцінки. *Метод оцінки* (valuation method) - спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід. Існують ще такі поняття, як методика та методологія. Під методикою розуміють детально опрацьовані конкретні процедури розрахунків у рамках кожного методу, а методологія викладає наукові основи використаних знань.

Ринкова концепція в теорії оцінки припускає, що вартість майна визначається тим, за яку суму грошей майно може бути проданим на вільному ринку. Діє припущення, що схоже майно ринок оцінить таким же чином і дані про реальні ціни продажів аналогічних об'єктів стануть вихідними даними для визначення вартості об'єкта оцінки. Ця концепція лежить в основі порівняльного підходу оцінки.

*Порівняльний підхід* (sales comparison approach) використовує ціни продажів подібної нерухомості як базові для аналізу. Передбачається, що ціни продажів нерухомості в умовах вільного ринку відповідають критеріям ринкової вартості і аналогічний по своїм основним характеристикам об'єкт може бути проданий за такою ж ціною. А оскільки немає абсолютно однакової нерухомості, то до цін продажу аналогів треба внести коригування на відмінність об'єкта оцінки та аналога продажу. Так, наприклад, коли продана земельна ділянка підключена до газопроводу, а та, що оцінюється, ні, ринкова вартість об'єкта оцінки коригується – зменшується на величину різниці вартості, що обумовлена підключенням до газопроводу. Цей підхід широко застосовується для оцінки типових об'єктів – квартир, індивідуальних житлових будинків.

Для визначення коригувань на відмінності залежно від кількості аналогів та ціноутворювальних факторів використовують якісні та кількісні методи коригувань. До кількісних методів відносять метод парних порівнянь, статистичний аналіз, кореляційно – регресивний аналіз, матричну алгебру, графічний аналіз, аналіз витрат тощо. У деяких випадках (при масовій оцінці, на обмеженому ринку) використовують якісні методи визначення коригувань: порівняльний аналіз, метод експертних оцінок та метод інтерв'ю.

Концепція, заснована на врахуванні доходу найбільше відповідає мотивам інвестора, тому що інвестор купує дохідну нерухомість з метою отримання прибутку від її використання. Згідно з дохідною концепцією вартість майна визначається на підставі даних про доходи від володіння ним з урахуванням ризиків, пов'язаних із отриманням прогнозованого прибутку.

*Дохідний підхід* (income approach) враховує мотивацію інвестора отримати прибуток від покупки нерухомості та можливість використати капітал в якості інвестицій іншого роду, наприклад, покласти під проценти на банківський рахунок. В основі дохідного підходу лежить капіталізація.

*Капіталізація* – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація може здійснюватися двома методами: із застосуванням ставки капіталізації (*пряма капіталізація*) або ставки дисконту (*непряма капіталізація* чи дисконтування). В основі методу прямої капіталізації лежить просте співвідношення: ринкова вартість нерухомості дорівнює частці від ділення чистого операційного доходу від експлуатації нерухомості на ставку капіталізації. Орендні платежі є типовим джерелом доходу від нерухомості.

$$V = I / R, \quad (2.14)$$

де:  $I$  – річний чистий операційний дохід від експлуатації нерухомості;  $R$  – ставка капіталізації.

Річний дохід від експлуатації нерухомості характеризує *чистий операційний дохід* – прогнозовану суму надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми. Тобто це може бути річна орендна плата, яка прогнозується до отримання за об'єкт оренди за вирахуванням витрат, пов'язаних з управлінням нерухомістю, підтриманням її у відповідному стані, та податків.

*Ставка капіталізації* – коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта з оглядом на очікуваний дохід від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал і норму його повернення.

Чистий операційний дохід визначають на підставі аналізу ринку оренди аналогічної нерухомості. Вивчають умови наявної оренди та пропозицій до оренди подібного майна, ринкові витрати на утримання його та розраховують прогнозований чистий операційний дохід. Величину ставки капіталізації визначають на підставі характерного співвідношення чистого операційного доходу до ринкової вартості об'єктів нерухомості, аналогічних до об'єкта оцінки.

У разі, коли дохід змінюється протягом періодів прогнозу застосовують метод непрямої капіталізації – дисконтування:

$$PV_j = \frac{FV_j}{(1+r)^j} \quad (2.15)$$

де  $PV_j$  – поточна вартість грошового потоку в періоді прогнозу;  
 $FV_j$  – вартість грошового потоку, який прогнозується у періоді прогнозу;  
 $r$  – ставка дисконтування;  
 $j$  – номер періоду прогнозу.

Вартість об'єкта нерухомості розраховують як суму поточних вартостей грошових потоків у періодах прогнозу плюс вартість реверсії.

$$V = \sum_{j=1}^n \frac{FV_j}{(1+r)^j} + V_{rev} \quad (2.16)$$

де:  $V$  – вартість об'єкта нерухомості;  
 $n$  – кількість періодів прогнозу;  
 $V_{rev}$  – вартість реверсії.

*Вартість реверсії* – вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозованим.

*Ставка дисконту* – коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості з огляду на грошові потоки, які прогнозуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал, 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.

Теорія трудової вартості стверджує, що основою ціни є вартість, створена працею. І дійсно, ринкові ціни коливаються біля рівня, визначеного співвідношеннями витрат праці на виробництво товарів, які в середньому необхідні для галузі. Хоча ринкові ціни можуть значно відхилятися від такої вартості, але це не може тривати довго в ринковій економіці. Витратна концепція оцінки бере початок від витратного напрямку ціноутворення. В оцінці витратним підходом вартість визначається за сумою витрат на створення об'єкта оцінки або подібного йому.

*Витратний підхід* (cost approach) заснований на визначенні витрат на створення аналогічного або подібного об'єкта оцінки майна. Так покупець в якості альтернативи має можливість самостійно побудувати об'єкт нерухомості, і для його оцінки в цьому випадку треба визначити суму вартості земельної ділянки та вартості будівництва.

$$V = V_L + V_B, \quad (2.17)$$

де:  $V_L$  – вартість землі;

$V_B$  – вартість будівлі.

Оцінка витрат на будівництво нерухомості базується на методі відтворення – визначенні вартості відтворення, або витрат на створення точної копії об'єкта оцінки, або на методі заміщення, тобто розрахунку вартості заміщення – витрат на створення функціонального аналогу об'єкта оцінки на основі кошторисів, укрупнених показників, статистичних даних витрат на питому частку будівлі –  $1 \text{ м}^2$ ,  $1 \text{ м}^3$  або на складові будівлі – фундаменти, стіни, перекриття, дах, оздоблення тощо. У всіх випадках ураховують знос в результаті старіння будівель та споруд, невідповідність сучасним вимогам або зміни зовнішнього середовища. За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення). Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення.

На жаль витратний підхід не враховує деякі важливі принципи оцінки і не відповідає на питання, чому за умов однакової вартості будівництва ціни на аналогічну нерухомість відрізняються. Витратний підхід використовують обмежено – для оцінки спеціалізованого майна, в умовах обмеженого ринку та в тих випадках, коли можливим та доцільним є виготовлення будови на дату оцінки. Спеціалізоване майно – це майно, що, як правило, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність та цінність в складі майнового комплексу. Частіше виправданим є використання витратного підходу для недавно побудованих об'єктів.

Оцінка нерухомого майна здійснюється із застосуванням методичних підходів, методів оцінки, які є складовими частинами методичних підходів або є результатом комбінування кількох методичних підходів. Оцінку земельних ділянок виконують порівняльним, доходним підходами та поєднанням порівняльного і витратного або дохідного і витратного підходів. Оцінювач застосовує, як правило, кілька методичних підходів, що найбільш повно відповідають визначеній меті оцінки та виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення. З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, узгоджують 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 оцінки можуть передбачатися також інші випадки обмежень щодо застосування певних методичних підходів для визначення ринкової вартості та неринкових видів вартості майна.

### **2.3. Історичні аспекти оцінки майна**

Емпіричні методи оцінки використовувались в умовах ринку з давніх часів. Ще Арістотель у IV в. до н.е. намагався вивести закон формування ціни. Мислителі вивчали закономірності утворення цін, цінність благ вони визначали справедливою ціною. Богослови висловлювали думку про визначення справедливої ціни Богом, тому боролися проти торговельного прибутку, процентів та торгівлі у великих обсягах. Течія меркантилізму порушила догми середньовіччя та вирішила питання початкового накопичення капіталу, де джерелом багатства визначався надлишок цін над витратами.

Теорія трудової вартості була розроблена представниками англійської класичної політекономії Вільямом Петті, Адамом Смітом та Девідом Рікардо. Ця теорія стверджує, що в основі ціни лежить вартість, створена працею [5]. Вільям Петті (1623 – 1687) розглядав ринкову ціну, яку породжує попит та пропонування і залежить від витрат праці на одиницю товару. Адам Сміт (1723 - 1790) розглядав мінову вартість товарів як кількісне співвідношення в обміні, яке визначається кількістю праці на виробництво товарів, що обмінюються. А.Сміт розділив поняття мінова та споживча вартість, він стверджував, що вартість визначається в мінових пропорціях товару, а на розвинутому ринку в грошах. Він розумів, що вартість товару визначається не конкретними витратами праці на виробництво одиниці товару, а середніми у суспільстві. Ціна товару може бути меншою або більшою від витрат на його виробництво, але на довгому проміжку часу вона не може бути меншою від таких витрат. А.Сміт проаналізував причини відхилення цін від витрат, у результаті це призвело до відкриття фактора попиту та пропонування, а також аналізу монополії. Внесок Д. Рікардо (1772 – 1823) у розвиток теорії вартості полягав у тому, що він

довів, що земельна рента як фактор виробництва не створює самостійно дохід, а є результатом праці, підпорядкованим закону вартості. Праця – основа ціни, за Рікардо. Він зрозумів залежність вартості товару від рівня розвитку виробництва і ввів поняття загально необхідної праці.

Карл Маркс (1818 – 1883) закінчив розвиток трудової вартості. Ціна – це грошовий вираз вартості, а вартість створюється реальною діяльністю працівників. Від теорії вартості він перейшов до додаткової вартості та в політичному сенсі розкрив економічну основу капіталістичного виробництва. Відповідно до трудової теорії вартості ринкова вартість товару дорівнює сумі витрат підприємницької діяльності та додаткової вартості (основи прибутку). Ф. Енгельс (1820-1895) продовжив вивчення ціноутворення в ринкових умовах, вільної міжгалузевої конкуренції та формування норми прибутку.

Теорія трудової вартості була покладена в основу витратної моделі ціноутворення Радянського Союзу, при цьому було сформовано положення, що ціна формується у сфері виробництва. Ця теорія має і зараз прикладне значення, але той факт, що вона не враховує ряд важливих закономірностей ціноутворення викликав розвиток інших теорій. Дослідження А.Сміта дали повштовх в ХІХ столітті для розвитку теорії факторів виробництва. Для створення вартості товару необхідні капітал, як засіб виробництва, праця та земля. Сучасні економісти додали четвертий фактор – підприємництво. Останнім часом в якості факторів додають також інтелектуальну власність та інформацію.

Теорія граничної корисності, запропонована в 70-х роках ХІХ століття, переводить ціноутворення зі сфери виробництва у сферу обігу. Згідно з цією теорією в основі ціни лежить корисність, яку кожен учасник обміну розуміє по-своєму. Наукову систему розробляли Генріх Госсен (1810 – 1858), Карл Менгер (1840 – 1921), Фрейдрих Візер (1851 – 1926), Ойген Бем-Баверк (1851 – 1914). Під ціною, вони розуміли ту суму, за яку покупець готовий купити товар, що і стало виразом граничної корисності. Виник ланцюжок корисність – цінність – ціна. Теоретики маржиналізму виходили з припущення, що ціна споживчих товарів залежить від думки споживачів щодо їх корисності та від кількості, у якій вони представлені на ринку.

Слід констатувати, що і трудова теорія вартості, і теорія граничної корисності розглядали тільки окремі механізми ціноутворення. Теорія граничної корисності була абстрактною, існувала на якісному рівні і

не давала можливості кількісного розрахунку як самої корисності, так і бази ціноутворення в рамках цієї теорії. Вирішальний внесок у розвиток теорії вартості зробив англійський економіст Альфред Маршалл (1842 – 1924). Він розглядав проблему формування ціни на окремих ринках під тиском попиту та пропонування. Альфред Маршалл вивів закономірність формування ціни за умови необмеженої конкуренції. Попит при падінні ціни зростає, при зростанні ціни знижується. Пропонування, як правило, при зростанні ціни збільшується, а при зменшенні ціни – падає. Ціна рівноваги виникає в точці, де попит та пропонування урівноважують один одного. Англійський економіст сформулював поняття еластичності попиту та пропонування відповідно до ціни. Ідеї Альфреда Маршалла стали основою сучасної економічної теорії.

Ринкова концепція теорії оцінки базується на положенні, що вартість активів визначається тим, за скільки вони можуть бути продані на ринку. Передбачається, що подібне майно на ринковій буде оцінюватися такою ж вартістю, тому дані про ціни продажу аналогічних об'єктів стають основою для оцінки майна, яке оцінюється.

У рамках теорії ціни Джон Кейнс (1883 – 1946) розглядав рух цін як відношення між ефективним попитом та сукупним виробничим потенціалом. Сутність принципу ефективного попиту полягає в збільшенні платіжної здатності в умовах панування монополістичних цін. Він наполягав на необхідності державного втручання в забезпечення необхідного сукупного попиту. Всупереч ідеям Джона Кейнса в середині минулого століття Мілтон Фрідмен (1912 – 2006) виступив проти втручання держави у формування ефективного попиту та вважав головним важелем державного регулювання грошову політику. Він вважав, що під тиском великої кількості грошової маси зростають ціни. І в рамках сучасного монетаризму абсолютний рівень цін пов'язують із кількістю грошей в обігу.

Оцінка сільськогосподарських угідь ґрунтувалась на рентній основі. Сутність земельної ренти визначали ще Вільям Петті, Адам Сміт, Джон Андерсен, Карл Маркс та ін. Рентні відносини розглядались як складова земельних відносин, які виникли внаслідок виробництва та присвоєння продукту при використанні землі в якості засобу виробництва. Відомо, що ефективність сільськогосподарського виробництва залежить від родючості землі, її місця розташування, раціонального використання та ін. Різноманітність природних умов у сільському господарстві проявляється у комбінації різних природних факто-

рів: тепла, вологи, світла, рельєфу, гранулометричного складу та поживних речовин ґрунту, які сприяють чи заважають розвитку рослин та визначають їх види і біологічну масу. Ці фактори впливають на трудомісткість та продуктивність використання землі. Ті ж самі витрати сприяють отриманню різного результату на різних землях. У результаті виробництва утворюється *земельна рента* – додатковий чистий дохід землевласників та землекористувачів на кращих за родючістю і розташуванням землях. Додатковий продукт у вигляді земельної ренти присвоює власник, землекористувач або держава залежно від обраної моделі землекористування. Земельна рента виступає в якості основного результату реалізації прав власності на землю – отримання додаткового продукту (у вигляді земельної ренти).

У літературі розрізняють три види земельної ренти [15]: *абсолютна, диференціальна та монопольна рента*. Навіть гірші за якістю землі приносять власнику дохід у вигляді ренти, тому що навіть гірші землі власник не передасть у користування без плати за землю. Це зрозуміло, якщо згадати таку властивість земельних ресурсів, як обмеженість та постійно зростаючий попит на землю із тенденцією збільшення населення та інтенсивності сільськогосподарського виробництва. Такий стан речей породжує *абсолютну ренту*, що сплачується з усіх земель незалежно від їх якості. Ця рента не залежить від якості земель та факторів сільськогосподарського виробництва.

Розрізняють природну родючість як сукупність фізичних, хімічних, біологічних властивостей, що сформовані природно протягом досить довгого часу, та штучну родючість ґрунтів у результаті штучного поліпшення корисних властивостей ґрунту меліоративними та іншими методами. Природна продуктивність земельних ділянок неоднакова і внаслідок обмеженості земель як природного ресурсу мотивує виробників до підвищення продуктивної здатності земель. Зрозуміло, що кращі за властивостями землі приносять додатковий дохід у вигляді диференціальної ренти. *Диференціальна рента* зумовлена додатковим доходом у певних природних умовах при рівних витратах на різних за якістю та розташуванням землях. Тобто порівнянно з менш родючими землями створюється більший обсяг продукції при однакових витратах виробництва, виникає більший дохід, що є основою диференціальної ренти. Важливим фактором утворення диференціальної ренти є також розташування земель відносно ринку збуту сільськогосподарської продукції, транспортних шляхів тощо, тому що ціна отриманої продукції включає транспортні витрати та впливає на

отриманий дохід від сільськогосподарської діяльності на цих землях.

На утворення земельної ренти впливають не тільки об'єктивні фактори, зумовленні природними властивостями земель, а і суб'єктивні фактори, пов'язані з інтенсивністю ведення сільськогосподарського виробництва. Відповідно розглядають і два види диференціальної ренти: диференціальну ренту I і диференціальну ренту II. *Диференціальна рента I* є результатом використання кращих за природними властивостями земель. *Диференціальна рента II* виникає на підставі застосування засобів інтенсифікації сільськогосподарського виробництва. На практиці обґрунтовано розмежувати ці два види ренти досить складно. Загальна ж їх величина має суттєвий вплив на витрати на вироблену сільськогосподарську продукцію, отриманий дохід та на оцінку земель.

Існують землі з особливими кліматичними та ґрунтовими умовами, обмеженість яких ще більше виражена щодо до інших. Це можуть бути найбільш сприятливі землі для використання, бо, наприклад, тільки тут можливе вирощування окремих сортів рослин з особливими якісними показниками. Це можуть бути землі, розташовані на узбережжі моря, інших водоймищ або у горах. Конкуренція на такі землі загострюється через їх обмеженість і виникає можливість отримання відповідного додаткового доходу, який лежить в основі монопольної ренти. Отже, *монопольна рента* виникає як додатковий дохід із земель обмеженого поширення, що характеризуються особливими природними умовами.

Сучасна теорія оцінки майна розглядає вартість як результат дії ряду ціноутворювальних факторів під впливом попиту, пропонування та грошей. Розвиток теорії підприємництва дав можливість урахувати в процесі оцінки ще й ризики. Концепція доходу в оцінці відповідає найбільшим чином мотивації інвестора, головна мета якого окупити внесокені кошти та отримати прибуток. Для використання цього підходу використовують капіталізацію чистого операційного доходу від використання майна з урахуванням потенційних ризиків.

Теорія оцінки використовує три підходи, що базуються на однойменних концепціях оцінки. Ринковий підхід базується на принципах оцінки, пов'язаних із ринковим середовищем та висновком, що подібне майно на ринку буде оцінено подібним чином, тому оцінку майна проводять співставленням об'єкту оцінки із даними продажів аналогічних об'єктів. Дохідний підхід базується на принципах, заснованих на уявленнях користувача та на співвідношенні доходу, який можна

отримати від об'єкта оцінки при його найбільш ефективному використанні з вартістю об'єкта. А витратний – на принципах, пов'язаних з об'єктами оцінки, коли вартість майна визначається на підставі величини витрат на створення подібного майна.

Як самостійна сфера діяльності оцінка склалася в 30-х роках минулого сторіччя у Сполучених Штатах Америки. У сучасному розумінні методології це нова наука. Теорія оцінки базується на працях багатьох видатних вчених і є загальноприйнятою у світі, однак національні особливості законодавства та нормативної бази відіграють суттєву роль у різних країнах світу.

На території України ще за старих часів Київської Русі нараховувались податки за статистичними даними щодо поголів'я, димів, кріпацьких душ. Підлягала оподаткуванню нерухомість, тому що це був усім зрозумілий прямий податок. Нараховувалась поземельна подать залежно від величини нерухомості та соціального статусу власника. На території України землеоціночні роботи мають історію, пов'язану із пануванням на цих землях Австро-Угорщини, Польщі, Румунії, Чехословаччини та Росії.

У Російській імперії, до складу якої до 1917 року входила частина території сучасної України, деякі послідовні роботи були започатковані за часів Петра I в напрямку створення топографічної бази землекористування. А зі скасуванням кріпацького права у 1861р. та за земською реформою 1864р. була скасована подушна подать та введена база оподаткування на основі дохідності та цінності майна, почала розвиватися система оцінки як основа оподаткування нерухомості. «Положення о земских учреждениях» (1864) зіграли важливу роль для введення податку на нерухоме майно. У 1870 році із затвердженням «Городского положения» оціночні роботи з метою оподаткування нерухомого майна передбачали регулярний характер [6]. Міські виборні установи були уповноважені оцінювати міську нерухомість для нарахування оціночного збору, який визначався міською думою у відсотках до чистого доходу від нерухомості. При неможливості визначити дохід податок нараховувався від вартості нерухомості, він не перебільшував 10% дохідності та 1% вартості нерухомості. Думи затверджували інструкції для обраних ними оціночних комісій. Одна із найбільш ґрунтовних інструкцій була розроблена у м. Харкові. На початку існувала система збору інформації листами опитування серед власників. Виконувались оціночні роботи у Харківській губернії (1880), Катеринославській губернії (1881), Херсонській губернії

(1882). Проводились статистичні з'їзди в Одесі (1865, 1868), Вільно (1869), С.-Петербурзі (1870, 1872), Херсоні (1873) [7]. Вперше методи математичної статистики були використані під час оцінки нерухомості Москви у 1880-х роках.

Видатною подією була оцінка нерухомого майна міста Харкова у 1892 р. Вона була проведена за єдиним планом на основі розроблених норм вартості та дохідності майна під керівництвом комісії на чолі із ректором Імператорського Харківського університету, доктором фінансового права професором М.М.Алексєєнком. Виконання робіт було доручено спеціально створеному міському статистичному бюро. Методичні засади були підготовлені статистиком міської управи О.О.Русовим. Депутатами міської думи міста Харків були відомі професори, головою Думи був професор Гордієнко. Ними була доведена безпідставність виконаних раніше оцінок, які були виконані без базового методологічного підходу з порушенням принципу справедливості. Розроблена у Харкові інструкція оцінки відзначалась новою для тих часів методологією та повнотою статистичних даних на основі територіально-функціональної стратифікації та оціночного зонування за рівнем дохідності. Вона стала начним внеском у подальший розвиток оцінки міської нерухомості в дореволюційні часи [8].

Розвиток капіталістичних відносин та іпотечних угод стимулювали розробку «Інструкції з оцінки нерухомого майна, яке приймається під заставу Земельними банками» (1876) [9]. Така оцінка покладалась на Оціночні комісії та виконувалась двома методами. Перший метод полягав у множенні розміру земельних ділянок на вартість десятини, установлену для даної місцевості. Другий метод базувався на доходах, які приносила ця нерухомість.

Згідно із затвердженими імператором «Правилам оценок недвижимых имуществ для обложения земскими сборами» створювались «Губернские и уездные оценочные комиссии». Нерухомість оцінювалась за величиною середнього чистого доходу від здачі в найом, тобто за вирахуванням необхідних витрат і недобору внаслідок простою приміщень деякий час без експлуатації. Правила рекомендували використовувати методи порівняльних продажів та витратний метод.

У 1912 році В.І.Богословським розроблено «Руководство по оценке земель» для користування банками під іпотеку. Там були наведені рекомендації щодо визначення розміру маєтків, доходів від різних сільськогосподарських та лісних угідь та визначені види вартості.

Землеоціночні роботи на західноукраїнських землях проводились у межах австро-угорського, польського і чеського земельних кадастрів

рів [10]. В Австрії з 1785 р. були розпочаті роботи Міністерством землеробства та аграрних реформ зі створення земельного кадастру з метою обліку та оцінки земель для визначення державного податку для землевласників. У Галичині Австрійський уряд спочатку визначав податки за статистичними даними – фасіями, встановленими землевласниками, але ці дані не відображали реальної дохідності земель. Тому було розпочато загальний опис та оцінку земель місцевими комісіями в складі вйта, присяжних та обраних шести мужів довіри. Складався протокол обміру та оцінки земель, що зберігався у вйта або у священика і з яким міг ознайомитися кожен охочий. Кадастрові роботи проводились у межах округів, повітів. З 1928 р. у Галичині був уведений новий кадастр, що проіснував до 1939 р. У ньому оцінка земель уже проводилась не за валовим доходом, а за величиною чистого доходу. Оцінці підлягали земельні угіддя, що поділялись на вісім класів залежно від генетичного виду ґрунтів, їх фізико-хімічних властивостей, меліоративного стану, кліматичних умов, шляхів сполучення тощо. Класи земель встановлювались відповідно до чистого доходу із земель за 15-річний період на підставі даних про середні ринкові ціни на продукцію землеробства, вартість робочої сили та робочої худоби, ціну та орендну плату за земельні ділянки, маєтки і господарства. Використовувались звіти з господарських книг про валовий дохід та витрати виробництва. Рілля оцінювалась за чистим доходом від культури, що займала найбільшу площу на підставі середньої багаторічної урожайності та середніх цін продукції. Сінокоси оцінювались за урожайністю травостою та якістю сіна. Оцінка пасовищ проводилась за порівнянням із найменшою продуктивністю сінокосів та за розміром плати за право випасу однієї голови худоби. Ліси оцінювались за доходом від дерева та додаткових доходів. Болота – за наявністю трави та фауни. Класифікація земель проводилась порівнянням із типовим ґрунтом, що визначався в якості еталону. Кадастрові роботи завершувались складанням таблиць площ та сум чистого щорічного доходу, а результати відображались на картах.

На території Галичини починаючи із 1935 р. був запроваджений польський земельний кадастр, в основі якого лежав пунктовий метод оцінки земель, що зародився у Німеччині. Оцінці підлягали шість видів земельних угідь – рілля, городи, сінокоси, пасовища, землі під водою та ліси. При оцінці ріллі брали до уваги гранулометричний склад ґрунтів, кліматичні умови, водний режим, рельєф, умови меліорації, середню урожайність провідної культури. Ці фактори оцінювали від-



повідною кількістю пунктів: від 24 до 100, які характеризували різницю у чистому доході. На деякій території Галичини з 1919 р. кадастрові роботи проводились державним органом Чехословаччини. Це відомство використовувало методику австро-угорського кадастру та більше уваги приділяло геодезичним та картографічним роботам.

З 1917 року декрети Радянської влади «Про соціалізацію землі» та «Про скасування права приватної власності на нерухомість у містах» анулювали приватну власність на землю і перевели землю у користування «всього трудового народу». У межах міських поселень були заборонені майнові угоди купівлі-продажу, застави землі та інших видів нерухомості. Усі функції з управління нерухомістю були передані органам місцевої влади. Вилучення нерухомості із ринкового обігу зробило непотрібною оцінку, за винятком короткого періоду Нової економічної політики в період подолання руїни після революції 1917 року. Заміна в 1921 «продразверстки» єдиним сільськогосподарським податком вимагала розрахунку прибутку із земель різної якості. Знову ставали на короткий термін актуальними питання кадастру та земельної ренти, бонітування ґрунтів. Та після суцільної колективізації розвиток навіть масової оцінки земель знову було припинено. І тільки з 1955 року Ґрунтовим інститутом В.В. Докучаєва за завданням Міністерства сільського господарства СРСР були відновлені дослідження з бонітування ґрунтів. Та платежі земельної ренти до бюджету в той час не мали практичного значення, платниками податку виступали лише нечисельні кооперативні підприємства та громадяни, а розрахунок проводився залежно від класу поселень.

Землеоціночна діяльність у радянському розумінні цього слова відновилась за рішенням Ради міністрів СРСР 1962р. «Об улучшении государственного учета земель и использования их в сельскохозяйственном производстве». Передбачалися створення земельного кадастру, методики оцінки земель та розробка заходів з охорони земель. Для виконання цього завдання були залучені вчені різних галузей, з'явилися різні трактування: економічна оцінка, порівняльна оцінка, якісна оцінка. У деяких регіонах було проведено випробування різних методик оцінки. З 1968р. дослідження в напрямку оцінки земель проводились Державним науково-дослідним інститутом земельних ресурсів. У 1976р. була розроблена методика оцінки земель, а в 1979р. – вказівки про порядок проведення оцінки земель. З другої половини 80-х років минулого століття в рамках програми перебудови економіки Радянському Союзу від командно-адміністративних до

економічних методів управління господарством були здійснені спроби економічної оцінки територій. У 1971 – 1989рр. була проведена оцінка за єдиною методикою земель господарств, адміністративних районів та областей. У 1988 р. була проведена комплексна економічна оцінка території м. Києва, яка базувалась на витратних складових на інфраструктурне облаштування території за економіко-планувальними зонами [4]. Це давало можливість порівнювати території, однак вказана методика не дозволяла визначити реальну вартість земель. Отже, за відсутності приватної власності на землю землеоціночна діяльність була позбавлена практичного сенсу та була зведена до бонітування ґрунтів та економічної оцінки, яка не давала вартісних показників земель. А термін «нерухомість» взагалі був виключений із обігу за недоцільністю використання в умовах загальнодержавної власності на землю, житло та майно підприємств. Більшість фахівців та вчених намагалися взагалі ухилитися від оціночної діяльності та вважали її непродуктивною і навіть небезпечною.

Через відсутність ринкової економіки України протягом радянського періоду весь попередній досвід у цій галузі було втрачено. Після створення незалежної держави Україна з початком економічних реформ у 90-х роках в напрямку розвитку ринкової економіки оцінка майна почала розвиватися разом зі стартом малої приватизації у 1995 р. Колективи малих підприємств почали викупувати державне майно за експертною оцінкою, яку виконували експерти-оцінювачі на підставі угоди з Фондом державного майна України відповідно до:

- Закону України «Про приватизацію державного майна» від 04.03.1992р.;

- Закону України «Про приватизації невеликих державних підприємств (Малу приватизацію)» від 06.03.1992;

- Указу Президента України від 30.12.1994р. №327 «Про заходи щодо прискорення процесу малої приватизації в Україні»;

- Методики оцінки вартості об'єктів приватизації, затвердженої постановою КМУ від 18.01.1995р. №36;

- «Положення про порядок проведення експертної оцінки державного майна», затвердженого наказом ФДМУ від 02.02.1995 №100;

- «Положення про визначення вартості об'єктів приватизації з урахуванням їх потенціальної прибутковості», затвердженого спільним наказом ФДМУ, Міністерства економіки, Міністерства фінансів, Міністерства статистики України від 27.02.1995р. № 216/40/30/63.

Відповідно до Закону України «Про оренду майна державних підприємств та організацій» від 10.04.1992р. відкривалася можливість

оренди державної власності. Ці закони вимагали проводити оцінку майна, яка спочатку виконувалась шляхом індексування балансової вартості. На це була націлена «Методика оцінки вартості об'єктів приватизації та оренди», затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 02.09.1992 р. №522. Оцінку здійснювала комісія з приватизації створена відповідно до Закону України «Про приватизацію майна державних підприємств» шляхом індексації активів з урахуванням потенційної прибутковості, зональних коефіцієнтів та рівня ринкових цін на високоліквідне майно. Методика оцінки вартості об'єктів приватизації, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.1993р. №717 замінила попередню методику з більшою деталізацією процедур, залишивши також методи розрахунку вартості майна на основі балансової вартості.

Методика оцінки вартості майна під час приватизації затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 15.08.1996р. №961 та Методика оцінки вартості майна під час приватизації, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.1998р. №1114 запровадили експертну оцінку майна, що здійснювалась юридичними особами, які відповідно до угоди з Фондом державного майна України отримували таке право. Пізніше на заміну була затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003р. №1891 «Методика оцінки майна», де вживаються поняття «незалежна оцінка» як визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання за договором із замовником та «стандартизована оцінка» як оцінка, що здійснюється з використанням стандартної методології та стандартного набору вихідних даних, за результатами якої визначається оціночна вартість.

Значний внесок у формування національної професійної оцінки та розробки нормативно-правової бази на засадах Міжнародних стандартів оцінки внесло Українське товариство оцінювачів. Установчі збори товариства відбулися у жовтні 1994 року, а 10 лютого 1995 року Міністерство юстиції України зареєструвало цю першу в Україні саморегульовану організацію оцінювачів як Всеукраїнську громадську організацію. Радою УТО 11.04.1995р. були вперше затверджені «Норми професійної діяльності оцінювача». Разом з Фондом державного майна України була розпочата сертифікація оцінювачів, після тижневих курсів та іспитів видавався кваліфікаційний документ оцінювача «Сертифікат для самостійного проведення експертної оцінки майна, майнових прав та бізнесу».

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.08.2001р. №2658 – III визначив правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів. Чинну нормативну базу оцінки в Україні складають національні стандарти оцінки, методики, порядки оцінки та накази державних органів, уповноважених здійснювати регулювання оціночної діяльності. *Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»*, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440 запровадив єдину термінологію, сформулював принципи, бази та засади використання підходів оцінки. *Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна»*, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. №1442, визначив особливості застосування методичних підходів та особливості оцінки окремих видів нерухомого майна. Пізніше були прийняті *Національний стандарт №3 "Оцінка цілісних майнових комплексів"*, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 29.11.2006р. №1655, та *Національний стандарт №4 "Оцінка майнових прав інтелектуальної власності"*, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 3.10.2007р. №1185. Доповнили їх «Методика грошової оцінки пам'яток» затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 26.09.2002р. №1447 та «Методика оцінки майнових прав інтелектуальної власності», затверджена наказом Фонду державного майна України 25.06.2008р. №740.

Нормативна оцінка в Україні виникла на початку 1990-х років, коли було відновлено платний характер використання земель згідно із Законом України «Про плату за землю» від 03.07.1992. №2535-XII. Але за умови збереження фактично державної та комунальної власності на землю це питання носило скоріше підготовчий характер до майбутніх реформ. Тому цілком зрозумілою була поява в Законі України «Про плату за землю», який визначив механізм оподаткування землі за встановленими державою фіксованими ставками

На початку 90-х років минулого століття містобудівна оцінка застосовувалась для порівняння варіантів нової забудови [11]. Вона складалась із системи коефіцієнтів для окремих частин міста, які враховували зручність розміщення та вплив різних факторів на вартість землі, але не давали можливості розрахувати її вартість. На цій базі

був створений алгоритм комплексної економічної оцінки території населених пунктів, який дозволяв виконувати порівняння різних територій за містобудівною цінністю. Перші роботи з грошової оцінки земель населених пунктів виконувалися відповідно до тимчасової методики, затвердженої на державному рівні у 1995 році.

Із розвитком ринку земель в Україні склалось розгалуження оцінки на експертну грошову оцінку земельних ділянок та нормативну грошову оцінку земель. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. та *Закон України Про оцінку земель* від 11.12.2003 р. №1378 – IV визначили правові засади оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та були спрямовані на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель.

За чинним законодавством використання землі в Україні є платним, плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від нормативної грошової оцінки земель. Вона розраховується на підставі *«Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»*, затвердженого Наказом Держкомзему України Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук 27.01.2006 р. 18/15/21/11, та *«Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів)»*, затвердженого Наказом Держкомзему України Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук 27.01.2006 р. 19/16/22/11/17/12.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь побудована на матеріалах економічної оцінки земель 1988 р. та базується на рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур за відповідними агровиробничими групами земель. В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу залежно від місця розташування населеного пункту, облаштування території, якості земель та ін.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок побудована на сучасних засадах теорії оцінки майна і дозволяє визначати ринкову вартість земельних ділянок та неринкові види вартості. Застосування експертної грошової оцінки земельних ділянок під час приватизації запровадили *«Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок»*, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002р. №1531, та *«Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок»*, затверджений Наказом Держкомзему України 09.01.2003р. №2.

Зважаючи на незвиненість на початкових етапах оцінки ринкових відносин у методиці нормативної грошової оцінки земель населених пунктів фактично в якості вихідних даних прийнято витрати на відтворення інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури. Оскільки розрахована рента, ставка капіталізації та інші коефіцієнти носили нормативний характер, результати такої оцінки дуже наближено відповідали критерію цінності та ринковій вартості земельних ділянок. З поглибленням процесів роздержавлення міських земель, включення їх до ринкового обігу ставала все більш очевидною невідповідність результатів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів їх ринковій вартості. Результати експертної та нормативної оцінки суттєво різняться. Як показали порівняння [12, 29,30], вартість земельних ділянок центральної зони Дніпропетровська за нормативною грошовою оцінкою до 2,5 разів менша від ринкової вартості, визначеної експертною грошовою оцінкою. А на окраїнах міста, навпаки, вартість земельних ділянок за нормативною грошовою оцінкою до 2 - 4 разів перевищувала ринкову вартість. У разі реалізації положення, проголошеного у Земельному кодексі України про те, що грошова оцінка земель виконується на рентній основі, такої розбіжності результатів експертної та грошової оцінки не було б створено. В результаті такого стану порушено принцип справедливості оподаткування. Власники та користувачі більш коштовних земельних ділянок, розташованих у центрі міста не доплачують земельний податок та орендну плату, а на окраїнах – навпаки переплачують. Це не могло не позначитися на оподаткуванні та орендних відносинах в сфері землекористування. Подальший розвиток нормативної грошової оцінки земель можливий на підставі використання досягнень у цій галузі провідних країн світу. Слід міняти застарілу методiku у напрямку використання масової оцінки земельних ділянок з орієнтуванням на їх ринкову вартість.

### **Розділ 3. Правові основи оцінки майна**

Правове регулювання оцінки земель здійснюється Конституцією України, Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, Законами «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про оцінку земель», «Про Фонд державного майна України», наказами Державного агентства земельних ресурсів України, Фонду державного майна України, Міністерства юстиції України та іншими нормативно-правовими актами. Нормативна база оцінки включає міжнародні та національні стандарти оцінки, затверджені методики та порядки оцінки, що регулюють проведення оцінки та організацію оціночних робіт, визначають склад і зміст звітів та актів з оцінки, технічної документації з нормативної грошової оцінки.

#### **3.1. Регулювання майнових відносин цивільним законодавством України**

Майнові відносини в Україні регулюються цивільним законодавством та засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників. Основними актами цивільного законодавства є Цивільний кодекс та закони України. Під об'єктом цивільних правовідносин розуміють матеріальні та нематеріальні блага, з приводу яких виникають цивільні правовідносини та процес створення цих благ.

Основним критерієм «об'єкта цивільних правовідносин» є його оборотоздатність, тобто можливість вільно відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином. З огляду на вище викладене, до об'єктів цивільних правовідносин відносять речі, у тому числі гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформацію, а також інші матеріальні та нематеріальні блага. *Річ* як об'єкт цивільних правовідносин — це предмет матеріального світу в своєму природному стані або ж такий, що створений у результаті людської діяльності, задовольняє певні потреби суб'єктів цивільних правовідносин і щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. Речі можна класифікувати залежно від різних ознак.

1) Залежно від оборотоздатності виділяють:

- *речі, які вилучено з цивільного обороту*, тобто речі, які не можуть переходити у приватну власність фізичних та юридичних осіб, наприклад, зброя, боєприпаси, бойова і спеціальна військова техніка, ракетно-космічні комплекси, вибухові речовини і засоби вибуху та інші речі, які визначено такими;

- *речі, які обмежено в цивільному обороті*, тобто речі, які можуть перебувати у власності фізичних осіб лише за умови дотримання спеціального порядку їх набуття, наприклад, вогнепальна гладкоствольна мисливська зброя, вогнепальна мисливська нарізна зброя, газові пістолети, револьвери та інші речі;

- *речі, які перебувають у вільному цивільному обороті*, тобто речі, які не вилучено з цивільного обороту, та речі, які не обмежено в цивільному обороті.

Речі, які виключено з обороту, не можуть бути предметом правочинів та змінювати власників; речі, які обмежено в обороті, — можуть перебувати в ньому лише за спеціальним дозволом публічної влади; речі, які перебувають у вільному обороті, можуть вільно без спеціальних дозволів змінювати власників.

2) Залежно від можливості переміщення у просторі:

- *нерухомі речі*, до яких належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, наприклад, будинок, садиба тощо. При цьому режим нерухомої речі може бути поширено законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації;

- *рухомі речі*, до яких слід відносити речі, що можна вільно переміщувати у просторі.

Значення цього поділу в тому, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

3) За способами індивідуалізації:

- *індивідуально визначені речі*, тобто ті, що наділені тільки їм властивими ознаками, що вирізняють їх з-поміж інших однорідних речей;

- *родові речі*, тобто ті, що визначаються родовими ознаками, властивими усім речам того самого роду, та вимірюються числом, вагою, мірою, наприклад, 2 кілограми цукру.

Значення цього поділу в тому, що речі, які мають лише родові ознаки, є замінними, а індивідуально визначенні речі — незамінні.



4) Залежно від можливості поділу речі:

- *подільні речі*, тобто ті, які можна поділити без втрати їх цільового призначення;

- *неподільні речі*, тобто ті, які не можна поділити без втрати їх цільового призначення, наприклад, автомобіль, будинок. Режим неподільної речі може також поширюватись і на складні речі, тобто сукупність різнорідних речей, які утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати їх за призначенням, яке визначається сутністю з'єднання, наприклад, бібліотека, колекція тощо.

Значення цього поділу в тому, що при розподілі спільної сумісної власності ці речі мають різний правовий режим.

5) Залежно від наявності залежності між речами:

- *головна річ* визнається як самостійна річ, пов'язана з іншою річчю належністю;

- *приналежність* покликана *служувати головній речі* та пов'язана з нею спільним господарським призначенням. Від приналежності слід відмежовувати складову частину речі, тобто все те, що не можна відокремити від речі без її пошкодження або істотного знецінення.

Значення цього поділу в тому, що *приналежність* поділяє долю *головної речі*, якщо інше не визначено договором або законом.

6) Залежно від тривалості використання:

- *споживні речі*, тобто такі, які внаслідок одноразового їх використання знищуються або припиняють існувати у первісному вигляді, наприклад, продукти харчування, сировина, напівфабрикати;

- *неспоживні речі*, тобто такі, які призначені для неодноразового використання, зберігають при цьому свій первісний вигляд протягом тривалого часу, наприклад, будівлі, технічне обладнання.

7) Залежно від наслідків використання речі:

- *продукція*, тобто все те, що отримане в результаті виробничого використання речі;

- *плоди*, тобто продукти органічного розвитку тварин, наприклад, приплід, та інших речей, наприклад, урожай.

- *доходи*, тобто економічний приріст від участі речі в цивільному обороті, наприклад, орендна плата, відсотки від внеску в банку, доходи від акцій тощо.

Правове значення полягає в тому, що *продукція*, *плоди* та *доходи* належать власникові речі, якщо інше не визначено договором або законом.

8) Залежно від того, чи жива річ, чи ні:

- *тварини*, тобто хордові, у тому числі хребетні (ссавці, птахи, плазуни, земноводні, риби тощо) та безхребетні (членистоногі, моллюски, голкошкірі та ін.) тварини в усьому їх видовому і популяційному різноманітті;

- *неживі речі*.

Значення такого поділу полягає в тому, що на тварин, за загальним правилом, поширюється режим речі. Однак для їх використання може бути встановлено спеціальні правила, наприклад, правила поводження, або спеціальний правовий режим — тварини, що занесені у Червону книгу тощо.

Окремий правовий режим поширюється на такі різновиди речей, як гроші та цінні папери. *Гроші* є загальноприйнятим еквівалентом, можуть замінити собою майже будь-який інший об'єкт майнових відносин, що мають майновий характер. Вони можуть виступати у трьох формах: готівковій, безготівковій та валюта. Законним платіжним засобом, обов'язковим до приймання за номінальною вартістю на всій території України, є грошова одиниця України — гривня.

Майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. *Майно* – це сукупність речей та інших цінностей (включаючи нематеріальні активи), які мають вартісне визначення, виробляються чи використовуються у діяльності суб'єктів господарювання та відображаються в їх балансі або враховуються в інших передбачених законом формах обліку майна цих суб'єктів. Залежно від економічної форми, якої набуває майно у процесі здійснення господарської діяльності, майнові цінності належать до основних фондів, оборотних засобів, коштів, товарів.

"Майно" означає будь-які активи, матеріальні чи нематеріальні, рухомі чи нерухомі, виражені в речах чи у правах, а також юридичні документи або акти, які підтверджують право на такі активи або інтерес у них.

Джерелами формування майна підприємства є:

- грошові та матеріальні внески засновників;
- доходи, одержані від реалізації продукції, послуг, інших видів господарської діяльності;
- доходи від цінних паперів;
- кредити банків та інших кредиторів;
- капітальні внесокення і дотації з бюджетів;
- майно, придбане в інших суб'єктів господарювання, організацій та громадян у встановленому законодавством порядку;

-інші джерела, не заборонені законодавством України.

*Підприємство* є єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності. До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом. Згідно зі ст.191 Цивільного кодексу України підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю. Підприємство або його частина можуть бути об'єктом купівлі-продажу, застави, оренди та інших правочинів.

*Право власності* – це сукупність правових норм, які регулюють відносини, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням власником належним йому майном на свій розсуд і у своїх інтересах, усуненням усіх третіх осіб від протиправного втручання у сферу його володіння цим майном, а також обов'язки власника не порушувати прав та законних інтересів інших осіб. Складовими суб'єктивного права власності є *майнові права* - правомочності володіння, користування і розпорядження. Права власності захищає Конституція України, відповідно до статті 13 земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. За статтею 41 кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з

наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

*Правомочність володіння* – це юридично забезпечена можливість власника бути в безпосередньому фактичному зв'язку з річчю. Володіння треба розуміти як постійну можливість матеріального зв'язку власника з річчю. При наявності юридичних підстав володіння називають титульним. Воно пов'язане з волевиявленням власника. Володіння може бути фактичним і юридичним, законним, незаконним і давнішим. Фактичне володіння може виникнути як на законній підставі, так і внаслідок протиправного заволодіння. Через це наявності лише фактичного володіння недостатньо, щоб визнати його законним. Потрібні юридичні підстави такого володіння, його юридичний титул. Законне володіння називається титульним володінням. Незаконне володіння не спирається на правову основу, тому його називають безтитульним. Незаконне володіння у свою чергу може бути добросовісним і недобросовісним. Добросовісне може бути давнішим. Недобросовісне володіння може бути самовільним, насильницьким, підробленим.

*Правомочність користування* – це заснована на законі можливість вилучення корисних властивостей речі для задоволення потреб власника чи інших осіб. Право користування може належати не тільки власникам, але й іншим особам на підставі, зокрема, цивільно-правових договорів або адміністративних актів.

*Правомочність розпорядження* – це закріплена нормами права за власником можливість визначити долю належної йому речі шляхом знищення, відчуження або передачі її в тимчасове володіння іншим особам.

Майном, як об'єктом оцінки, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності, а майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння,

розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

Лише власник має право одночасно володіти, користуватися і розпоряджатися своїм майном. Власник зобов'язаний не шкодити навколишньому середовищу, не порушувати права та охоронювані законом інтереси громадян, юридичних осіб і держави. Він несе тягар утримання належного йому майна і ризику випадкової загибелі речі. У випадках і в порядку, встановлених законами, діяльність власника може бути обмежена чи припинена, або власника може бути зобов'язано допустити обмежене користування його майном іншими особами. Форма власності – це стійка система економічних відносин і господарських зв'язків, що зумовлює відповідний спосіб та механізм поєднання працівника і засобів виробництва. У сучасному суспільстві існує два основних типи власності: приватна і суспільна. Приватна власність характеризується тим, що засоби виробництва, а отже, і вироблений продукт належать приватним особам, на основі їх виняткового права на володіння, користування і розпорядження об'єктом власності, коли його власником є юридична або фізична особа. Суспільній власності притаманне спільне привласнення засобів виробництва і виробленого продукту, коли суб'єкти цих відносин стосуються один одного як рівноправні співвласники. За таких умов основною формою індивідуального привласнення є розподіл доходу, а мірою його розподілу – праця. Державна форма власності являє собою систему відносин, коли абсолютні права на управління і розпорядження об'єктами власності здійснюють структури державної влади. Базою функціонування й розвитку державної форми власності є ті сфери економіки, в яких виникає нагальна потреба у прямому централізованому управлінні, державних інвестиціях тощо. Державна власність, крім виробничих підприємств та інфраструктури, охоплює такі об'єкти, як рухоме й нерухоме майно, необхідне для функціонування адміністрації, армії, міліції, соціальної інфраструктури освіти, соціального забезпечення, охорони, здоров'я тощо; кошти та майно державно-кредитної системи. До комунальної власності належать об'єкти, які перебувають у розпорядженні органів місцевого самоврядування. Це кошти місцевого бюджету, житловий фонд, комунальне господарство; заклади побутового обслуговування, місцевий транспорт, промислові, будівельні та інші підприємства й комплекси, заклади народної освіти, культури.

Держава забезпечує рівний захист прав усіх суб'єктів права власності. Власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню. Власник, права якого порушені, має право на відшкодування завданої йому майнової та моральної шкоди. Власник земельної ділянки, житлового будинку, інших будівель має право на компенсацію у зв'язку зі зниженням цінності цих об'єктів у результаті діяльності, що призвела до зниження рівня екологічної, шумової захищеності території, погіршення природних властивостей землі.

Підстави набуття права власності — це передбачені законом юридичні факти, за наявності яких особа набуває майно, стає його власником. Підстави набуття права власності традиційно поділяють на первісні і похідні. Первісними підставами є такі, за яких право власності на річ виникає у суб'єкта вперше або незалежно від права попереднього власника на цю річ. До первісних способів набуття права власності належать: виготовлення або створення нової речі; переробка речі; привласнення загальнодоступних дарів природи; знахідка; скарб; бездоглядні домашні тварини; набуття права власності на річ за набувальною давністю, тобто по закінченні певного часу, особою, яка відкрито, добросовісно і безперервно володіла чужою річчю. Похідними підставами набуття права власності вважаються такі, за яких право власності у суб'єкта виникає внаслідок волевиявлення попереднього власника (купівля-продаж, поставка, контракція, дарування, міна та інші договори із передачі майна у власність, а також спадкування за заповітом). Особливим способом набуття права власності є приватизація державного майна. Якщо при операціях з нерухомістю виникає право власності, воно підлягає оформленню в порядку, передбаченому законодавством. Так, статтею 182 Цивільного кодексу України закріплена обов'язкова державна реєстрація права власності на нерухомість, обмежень цих прав, їх виникнення, переходу і припинення. За статтею 331 Цивільного кодексу України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації. Право власності припиняється у разі відчуження власником свого майна, відмови власника від права власності, припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі, знищення майна, викупу пам'яток культурної спадщини, примусового відчуження земельних ділянок приватної власності,

інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону, звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника, реквізиції, конфіскації, припинення діяльності юридичної особи чи смерті власника.

У разі знищення майна, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на це майно припиняється з моменту внесення за заявою власника змін до державного реєстру. Право власності на житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження може бути припинене за згодою власника у разі викупу земельної ділянки, на якій вони розміщені, для суспільних потреб чи за рішенням суду у разі її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності з обов'язковим попереднім і повним відшкодуванням їх вартості.

В умовах воєнного або надзвичайного стану майно може бути примусово відчужене у власника з наступним повним відшкодуванням його вартості. Реквізоване майно переходить у власність держави або знищується. Оцінка, за якою попередньому власникові була відшкодована вартість реквізованого майна, може бути оскаржена до суду.

До особи може бути застосовано позбавлення права власності на майно за рішенням суду як санкція за вчинення правопорушення (конфіскація) у випадках, встановлених законом. Конфісковане майно переходить у власність держави безоплатно.

Загальна позовна давність встановлюється тривалістю у три роки. Для окремих видів вимог законом може встановлюватися спеціальна позовна давність: скорочена або більш тривала порівняно із загальною позовною давністю. Позовна давність в один рік застосовується, зокрема, до вимог про стягнення неустойки (штрафу, пені), про спростування недостовірної інформації, поміщеної у засобах масової інформації та ін. Позовна давність у п'ять років застосовується до вимог про визнання недійсним правочину, вчиненого під впливом насильства або обману. Позовна давність у десять років застосовується до вимог про застосування наслідків нікчемного правочину.

Право власності на житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження може бути припинене за згодою власника у разі викупу земельної ділянки, на якій вони розміщені, для суспільних потреб чи за рішенням суду у разі її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності з обов'язковим попереднім і повним відшкодуванням їх вартості. Особа, право власності якої підлягає припи-

ненню, має право вимагати надання їй у межах території, на яку поширюються повноваження відповідного органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, іншої земельної ділянки, вартість якої враховується при визначенні викупної ціни.

Якщо в результаті дій або бездіяльності власника пам'ятки культурної спадщини їй загрожує пошкодження або знищення, відповідний орган охорони культурної спадщини робить власнику пам'ятки відповідне попередження. Якщо власник пам'ятки культурної спадщини не вживе заходів щодо її збереження, зокрема у зв'язку з неможливістю створення необхідних для цього умов, суд за позовом відповідного органу охорони культурної спадщини може постановити рішення про її викуп. Викуплена пам'ятка культурної спадщини переходить у власність держави. Викупна ціна пам'ятки культурної спадщини визначається за згодою сторін, а у разі спору - судом.

Кодекс дає поняття житла. *Житлом* фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Об'єктом права власності є житловий будинок як будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання, а також садиба – земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями. У разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом. Квартира теж є об'єктом права власності. *Квартирою* є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання. Власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку. Кодексом також чітко визначені права власника житлового будинку, квартири. Так власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва. Власник квартири може на свій



розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, наданій йому для використання як єдиного цілого, – за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку. Будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю. Член житлово-будівельного (житлового) кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу – і розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її. У разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником. Власники квартир для забезпечення експлуатації багатоквартирного житлового будинку, користування квартирами та спільним майном житлового будинку можуть створювати об'єднання власників квартир (житла). Таке об'єднання може бути створено також власниками житлових будинків. Об'єднання власників квартир, житлових будинків є юридичною особою, яка створюється та діє відповідно до статуту та закону.

Під час виконання оцінки інколи виникає вимога замовника щодо збереження комерційної таємниці. Комерційною таємницею є інформація, яка є секретною в тому розумінні, що вона в цілому чи в певній формі та сукупності її складових є невідомою та не є легкодоступною для осіб, які звичайно мають справу з видом інформації, до якого вона належить, у зв'язку з цим має комерційну цінність та була предметом адекватних наявним обставинам заходів щодо збереження її секретності, вжитих особою, яка законно контролює цю інформацію. Комерційною таємницею можуть бути відомості технічного, організаційного, комерційного, виробничого та іншого характеру, за винятком тих, які відповідно до закону не можуть бути віднесені до комерційної таємниці. Майнові права інтелектуальної власності на комерційну таємницю належать особі, яка правомірно визначила інформацію комерційною таємницею, якщо інше не встановлено договором.

### **3.2. Правові основи господарської діяльності**

Суб'єкти оціночної діяльності підпорядковані вимогам Господарського кодексу України, який встановлює відповідно до Конституції України правові основи господарської діяльності, що базується на різноманітності суб'єктів господарювання різних форм власності.

сті. Учасниками відносин у сфері господарювання є суб'єкти господарювання, споживачі, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією, а також громадяни, громадські та інші організації, які виступають засновниками суб'єктів господарювання чи здійснюють щодо них організаційно-господарські повноваження на основі відносин власності. Під господарською діяльністю у Господарському кодексі розуміється діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність.

Основними засобами регулюючого впливу держави на діяльність суб'єктів господарювання є: державне замовлення, ліцензування, патентування і квотування, сертифікація та стандартизація, застосування нормативів та лімітів, регулювання цін і тарифів, надання інвестиційних, податкових та інших пільг, надання дотацій, компенсацій, цільових інновацій та субсидій.

Держава здійснює контроль і нагляд за господарською діяльністю суб'єктів господарювання у таких сферах:

- збереження та витрачання коштів і матеріальних цінностей суб'єктами господарських відносин – за станом і достовірністю бухгалтерського обліку та звітності;

- фінансових, кредитних відносин, валютного регулювання та податкових відносин – за додержанням суб'єктами господарювання кредитних зобов'язань перед державою і розрахункової дисципліни, додержанням вимог валютного законодавства, податкової дисципліни;

- цін і ціноутворення – з питань додержання суб'єктами господарювання державних цін на продукцію і послуги;

- монополізму та конкуренції – з питань додержання анти-монополюльно-конкурентного законодавства;

- земельних відносин – за використанням і охороною земель;

- водних відносин і лісового господарства – за використанням та охороною вод і лісів, відтворенням водних ресурсів і лісів;

- виробництва і праці – за безпекою виробництва і праці, додержанням законодавства про працю;

- за пожежною, екологічною, санітарно-гігієнічною безпекою;

- за дотриманням стандартів, норм і правил, якими встановлено обов'язкові вимоги щодо умов здійснення господарської діяльності;

- споживання - за якістю і безпечністю продукції та послуг;
- зовнішньоекономічної діяльності – з питань технологічної, економічної, екологічної та соціальної безпеки.

Держава підтримує конкуренцію як змагання між суб'єктами господарювання, що забезпечує завдяки їх власним досягненням здобуття ними певних економічних переваг, внаслідок чого споживачі та суб'єкти господарювання отримують можливість вибору необхідного товару і при цьому окремі суб'єкти господарювання не визначають умов реалізації товару на ринку. Держава здійснює заходи з обмеження монополізму в економіці. Монопольним визнається домінуюче становище суб'єкта господарювання, яке дає йому можливість самостійно або разом з іншими суб'єктами обмежувати конкуренцію на ринку певного товару, робіт, послуг.

Господарський кодекс визначає *підприємство* як самостійний суб'єкт господарювання, створений компетентним органом державної влади, або органом місцевого самоврядування, або іншими суб'єктами для задоволення суспільних та особистих потреб шляхом систематичного здійснення виробничої, науково-дослідної, торговельно-іншої господарської діяльності. Підприємства можуть створюватись як для здійснення підприємництва, так і для некомерційної господарської діяльності. Майно підприємства становлять виробничі і невиробничі фонди, а також інші цінності, вартість яких відображається в самостійному балансі підприємства.

Цілісний майновий комплекс підприємства визнається нерухомістю і може бути об'єктом купівлі-продажу та інших угод, на умовах і в порядку, визначених цим Кодексом та законами, прийнятими відповідно до нього.

Господарськими товариствами визнаються підприємства або інші суб'єкти господарювання, створені юридичними особами та громадянами шляхом об'єднання їх майна і участі в підприємницькій діяльності товариства з метою одержання прибутку. У випадках, передбачених Кодексом, господарське товариство може діяти в складі одного учасника. До господарських товариств належать: акціонерні товариства, товариства з обмеженою відповідальністю, товариства з додатковою відповідальністю, повні товариства, командитні товариства.

Основу правового режиму майна суб'єктів господарювання, на якій базується їх господарська діяльність, становлять право власності та інші речові права – право господарського відання, право

оперативного управління. Господарська діяльність може здійснюватися також на основі інших речових прав (права володіння, права користування тощо), передбачених Цивільним кодексом України. *Право господарського відання* є речовим правом суб'єкта підприємництва, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником (уповноваженим ним органом), з обмеженням правомочності розпорядження щодо окремих видів майна за згодою власника. *Правом оперативного управління* визнається речове право суб'єкта господарювання, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником (уповноваженим ним органом) для здійснення некомерційної господарської діяльності, у межах, встановлених цим Кодексом та іншими законами, а також власником майна або уповноваженим ним органом.

*Прибуток* (дохід) суб'єкта господарювання є показником фінансових результатів його господарської діяльності, що визначається шляхом зменшення суми валового доходу суб'єкта господарювання за певний період на суму валових витрат та суму амортизаційних відрахувань. Склад валового доходу та валових витрат суб'єктів господарювання визначається законодавством. Для цілей оподаткування законом може встановлюватися спеціальний порядок визначення доходу як об'єкта оподаткування.

Відповідно до Конституції України 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 є об'єктами права власності Українського народу. Від імені народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності Українського народу відповідно до закону. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою відповідно до Земельного кодексу України та інших законів.

Правовий режим використання окремих видів природних ресурсів (землі, вод, лісів, надр, атмосферного повітря, тваринного світу) встановлюється законами. Природні ресурси можуть надаватися суб'єктам господарювання для використання або прид-

баватися ними у власність лише у випадках та порядку, передбачених законом. Суб'єктам господарювання може передаватися у власність земля із закритими водоймами, ділянками лісів, загальнопоширеними корисними копалинами, що знаходяться в ній. Суб'єктам господарювання для здійснення господарської діяльності надаються у користування на підставі спеціальних дозволів (рішень) уповноважених державою органів земля та інші природні ресурси (у тому числі за плату або на інших умовах). Порядок надання у користування природних ресурсів громадянам і юридичним особам для здійснення господарської діяльності встановлюється земельним, водним, лісовим та іншим спеціальним законодавством.

*Ціна* є вираженням у грошовій формі еквівалентом одиниці товару (продукції, робіт, послуг, матеріально-технічних ресурсів, майнових та немайнових прав), що підлягає продажу, який повинен застосовуватися як тариф, розмір плати, ставки або збору, крім ставок і зборів, що використовуються в системі оподаткування. Політика ціноутворення, порядок встановлення та застосування цін, повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо встановлення та регулювання цін, а також контролю за цінами і ціноутворенням визначаються законом про ціни і ціноутворення, іншими законодавчими актами.

Учасник господарських відносин, який порушив господарське зобов'язання або встановлені вимоги щодо здійснення господарської діяльності, повинен відшкодувати завдані цим збитки суб'єкту, права або законні інтереси якого порушено. Під *збитками* розуміються витрати, зроблені управненою стороною, втрата або пошкодження її майна, а також не одержані нею доходи, які управнена сторона одержала б у разі належного виконання зобов'язання або додержання правил здійснення господарської діяльності іншою стороною. До складу збитків, що підлягають відшкодуванню особою, яка припустилася господарського правопорушення, включаються:

- вартість втраченого, пошкодженого або знищеного майна, визначена відповідно до вимог законодавства;

- додаткові витрати (штрафні санкції, сплачені іншим суб'єктам, вартість додаткових робіт, додатково витрачених матеріалів тощо), понесені стороною, яка зазнала збитків внаслідок порушення зобов'язання іншою стороною;

- неодержаний прибуток (втрачена вигода), на який сторона, яка

зазнала збитків, мала право розраховувати у разі належного виконання зобов'язання іншою стороною;

- матеріальна компенсація моральної шкоди у випадках, передбачених законом.

Кодекс визначає права оренди майна у сфері господарювання. У користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або цілісний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості, тобто неспоживні речі. Об'єктом оренди можуть бути: державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як цілісні майнові комплекси, тобто господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та автономними інженерними комунікаціями і системою енергопостачання; нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення); інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення, що належить суб'єктам господарювання.

### **3.3. Законодавче та нормативне регулювання оцінки майна**

Правове регулювання оцінки майна здійснюється відповідно до Конституції України, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Закон визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів. Цей закон визначає, що *оцінка майна, майнових прав* – це процес визначення її вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

У цьому Законі майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності. Майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права

власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги. *Незалежною оцінкою* майна вважається оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання. Процедури оцінки майна встановлюються нормативно-правовими актами з оцінки майна. У випадках проведення незалежної оцінки майна складається *звіт про оцінку* майна. У випадках самостійного проведення оцінки майна органом державної влади або органом місцевого самоврядування складається *акт оцінки* майна.

*Датою оцінки* є дата, за станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається вартість майна. Нормативно-правовими актами з оцінки майна можуть бути передбачені строки дії звіту про оцінку майна від дати оцінки або дати її затвердження замовником.

Професійна оціночна діяльність полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна. Оціночна діяльність може здійснюватися у таких формах:

- практична діяльність з оцінки майна, яка полягає у практичному виконанні оцінки майна;
- консультаційна діяльність;
- рецензування звіту про оцінку майна;
- розроблення методичних документів з оцінки майна та надання роз'яснень щодо їх застосування;
- навчальна діяльність оцінювачів, яка полягає в участі у навчальному процесі з професійної підготовки оцінювачів.

Суб'єктами оціночної діяльності є:

- суб'єкти господарювання – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до цього Закону;

- 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, що є у комунальній власності, та в складі яких працюють оцінювачі.

*Оцінювачами* можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача відповідно до вимог цього Закону. Оцінювачем не може бути особа, яка має непогашену судимість за корисливі злочини.

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

- створення підприємств, господарських товариств на базі державного майна або майна, що є у комунальній власності;
- реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств з державною або комунальною часткою;
- виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка або частка комунального майна;
- визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державною часткою або часткою комунального майна, а також у разі виходу учасника або засновника зі складу такого товариства;
- приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є в комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;
- переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку;
- оподаткування майна згідно із законом;
- визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом;
- в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів.

Проведення незалежної оцінки майна є обов'язковим у випадках застави державного та комунального майна, відчуження державного та комунального майна способами, що не передбачають конкуренцію покупців у процесі продажу, або у разі продажу одному покупцю, визначення збитків або розміру відшкодування, під час вирішення спорів та в інших випадках, визначених законодавством або за згодою сторін.

Закон формулює також обмеження щодо проведення оцінки майна. Не допускається проведення оцінки майна суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання у таких випадках:



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

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

- проведення оцінки майна своїх засновників (учасників).

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

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

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

Результати оцінки майна, проведеної з порушеннями зазначених обмежень, визнаються недійсними та підлягають обов'язковому скасуванню. Оцінка майна у випадках її обов'язкового проведення, виконана суб'єктами, які не є суб'єктами оціночної діяльності, визнається недійсною.

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

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.

*Звіт про оцінку* майна є документом, що містить висновки про

вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання відповідно до договору. Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

*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 оцінки майна, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, судів та інших осіб, які мають заінтересованість у неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за власною ініціативою суб'єкта оціночної діяльності. Підставою для проведення рецензування є письмовий запит до осіб, які відповідно до цієї статті мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку майна. Рецензування звіту про оцінку майна може виконувати оцінювач, який має не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, експертні ради, що спеціально створені саморегульованими організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами - членами саморегульованої організації, оцінювачі, які мають не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна та працюють у Фонді державного майна України, а також інших органах.

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

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

*Кваліфікаційне свідоцтво* оцінювача 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 та успішно склали кваліфікаційний іспит. Рішення про видачу кваліфікаційного

свідоцтва приймається Екзаменаційною комісією, склад якої затверджується Фондом державного майна України та формується з числа його представників, представників інших органів державної влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики в питаннях оцінки майна, які мають необхідний рівень підготовки з питань оцінки майна, та представників, делегованих саморегулювальними організаціями оцінювачів. Рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва приймається Екзаменаційною комісією за письмовим поданням заінтересованих осіб з таких підстав: неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно-правових актів з оцінки майна; рішення суду за фактами непрофесійної оцінки майна, яка проведена оцінювачем.

Фонд державного майна України веде *Державний реєстр оцінювачів*, які отримали кваліфікаційне свідоцтво. *Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності* – суб'єкта господарювання є документом, що засвідчує право суб'єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оціночну діяльність у формі практичної діяльності з оцінки майна та які визнані суб'єктами оціночної діяльності за напрямками оцінки майна, що в ньому зазначені. Оцінка майна, яка проведена суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання без чинного сертифіката, є недійсною. Рішення про видачу сертифіката приймається Фондом державного майна України. Сертифікат може бути анульовано Фондом державного майна України виключно з таких підстав:

- на підставі висновку Наглядової ради з питань оціночної діяльності за наявності порушень вимог цього Закону та інших нормативно-правових актів з оцінки майна, виявлених шляхом рецензування, які призвели до визнання неякісною оцінки майна, проведеної суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання, або оцінювачами, які працюють у його штатному складі;

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

- набрання законної сили двома і більше судовими рішеннями, якими було задоволено позови до оцінювачів (суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання), пов'язані з проведенням

ними неякісної оцінки;

- виявлення порушень оцінювачами (суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання) статті Закону з обмежень щодо проведення оцінки майна;

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

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

- не інформування Фонду державного майна України про виникнення обставини, що дозволяють відмовити у видачі сертифіката та мають суттєве значення для здійснення контролю за оціночною діяльністю.

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

*Саморегульвними організаціями оцінювачів* є всеукраїнські громадські організації, що об'єднують фізичних осіб, які визнані оцінювачами в порядку, встановленому цим Законом, отримали свій статус відповідно до вимог цього Закону та здійснюють повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності.

*Національний стандарт N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав"* є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності.

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;

- *оціночні процедури* – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку;

- *подібне майно* – майно, що за своїми характеристиками та 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 в складі цілісного майнового комплексу;

- *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;

- *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.

Оцінка майна проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передує укладанню договору на проведення оцінки майна та залежить від мети, з якою проводиться оцінка, його особливостей, а також нормативних вимог. Якщо в нормативно-правових актах з оцінки майна, договорі на проведення оцінки майна або ухвалі суду не зазначається вид вартості, який повинен бути визначений у результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

Для визначення ринкової вартості враховується найбільш ефективне використання об'єкта оцінки. Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів у разі наявності необхідної інформації. 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 визначеній меті оцінки, виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.

Інформаційними джерелами, що дають змогу врахувати зазначені умови, можуть бути бізнес-план, проектно-кошторисна документація та документи, які підтверджують виконання певних робіт, результати аналізу впливу додаткових умов інвестування в процесі продажу об'єкта оцінки тощо. Застереження та обмеження щодо використання результатів оцінки об'єкта оцінки зазначаються у звіті про оцінку майна.

Національний стандарт формулює рекомендації щодо застосування підходів та методів оцінки для визначення різних видів вартості майна та загальні вимоги до проведення незалежної оцінки.

Проведенню незалежної оцінки майна передують підготовчий етап, на якому здійснюється:

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

Незалежна оцінка майна проводиться у такій послідовності:

- укладення договору на проведення оцінки;
- ознайомлення з об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки;
- ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- вибір необхідних методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі, визначеним у договорі на проведення оцінки, та їх застосування;
- узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів;
- складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки;
- доопрацювання (актуалізація) звіту та висновку про вартість об'єкта оцінки на нову дату (у разі потреби).

Залежно від обраних методичних підходів та методів оцінки оцінювач повинен:

- зібрати та проаналізувати всі істотні відомості про об'єкт оцінки, зокрема вихідні дані про його правовий статус, відомості про

склад, технічні та інші характеристики, інформацію про стан ринку щодо об'єкта оцінки та подібного майна, відомості про економічні характеристики об'єкта оцінки (прогнозовані та фактичні доходи і витрати від використання об'єкта оцінки, у тому числі від його найбільш ефективного використання та наявного використання);

- проаналізувати існуючий стан використання об'єкта оцінки та визначити умови його найбільш ефективного використання;

- зібрати необхідну інформацію для обґрунтування ставки капіталізації або ставки дисконту;

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

- обґрунтувати застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур, у разі потреби - застосування спеціальних методів оцінки та оціночних процедур, комбінування кількох методичних підходів або методів.

Вимоги до звіту про оцінку у повній чи в стислій формі та до висновків приведені у стандарті оцінки. Звіт про оцінку майна дозволяється складати в стислій формі у разі доопрацювання (актуалізації) оцінки об'єкта оцінки на нову дату оцінки, а також під час проведення оцінки квартир, дачних та садових будинків, гаражів (гаражних місць), земельних ділянок для дачного та гаражного будівництва, присадибних земельних ділянок.

Звіт про оцінку майна та висновок підписуються оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання. Звіт про оцінку майна, додатки до нього готуються не менш ніж у двох примірниках, один з яких зберігається в оцінювача, а інші видаються замовнику після реєстрації в книзі обліку виданих документів.

Міжнародні стандарти оцінки формують вимоги до об'єктивності оцінки, щоб не припускатися завищування або занижування результату оцінки. Незалежний оцінювач повинен мати неупереджені судження щодо надійності різних фактичних даних або припущень у формулюванні висновку, а вплив будь-яких суб'єктивних чинників зводити до мінімуму. Професійні організації, що надають послуги з оцінки, користуються етичними кодексами, які вимагають виявлення та розкриття конфлікту інтересів. Питання діяльності та етичної поведінки оцінювачів стосуються професійних саморегулювальних організацій або органів, які є регуляторами оцінки. Оскільки оці-

нка вимагає певних навичок для прийняття обґрунтованих суджень, очікується, що особа має відповідні технічні навички, досвід і знання об'єкта оцінки та ринку, на якому знаходиться об'єкт оцінки. При виконанні оцінок, що включають різні види активів, оцінювач, як правило, звертається за допомогою до експертів у певних сферах діяльності за умови, що це розкрито в розділі звіту, присвяченому обсягам робіт.

Кодекс професійної етики Українського товариства оцінювачів формулює вимоги до професійної компетенції та етики поведінки оцінювачів – членів цієї організації. Так оцінювач має надавати послуги з оцінки майна та майнових прав, працюючи компетентно та об'єктивно, і у разі некомпетентності щодо об'єкта оцінки він має залучити до виконання роботи фахівців, що мають відповідну кваліфікацію. У разі неможливості вдатися до цих заходів оцінювач зобов'язаний відмовитись від виконання замовлення.

Будь-яке попереднє судження оцінювача про вартість майна повинно бути обґрунтоване відповідним аналізом та розрахунками. Неприпустимим є використання будь-якої оцінки з попередньо узгодженим із зацікавленими особами результатом, отримання якого пов'язане з виконанням неякісної або необ'єктивної оцінки.

У разі, коли два чи більше оцінювачі запрошені незалежно один від одного до оцінки одного об'єкту оцінки, ці оцінювачі мають працювати незалежно один од одного, уникаючи обміну інформацією чи узгодження своїх висновків. Неприпустимою є будь-яка недоброросівна реклама, що може призвести до перебільшеного або спотвореного уявлення замовника про обсяг, якість та характер послуг. Конкуренція між оцінювачами має базуватись на засадах компетентності та якості виконаних робіт. Оцінювач повинен гарантувати замовнику повну конфіденційність отриманої від нього інформації. Якість виконання роботи не повинна залежати від розміру плати за оцінку.



## Частина 2. Оцінка нерухомості

Цивільний кодекс України відносить до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Нерухоме майно (нерухомість) визначено Національним стандартом №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" як земельну ділянку без поліпшень або земельну ділянку з поліпшенням, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна. Національні норми не регламентують розбіжність у використанні термінів «нерухомість» та «нерухоме майно». Але традиційно, як і в зарубіжній практиці, термін «*нерухомість*» (real estate) використовують, коли мова йде про матеріальну, фізичну властивість поняття, а «*нерухоме майно*» (real property) – коли йдеться про його юридичне значення. Окрім того, термін «ринку нерухомості» є сталим словосполученням [4].

### Розділ 4. Особливості оцінки нерухомості

Нерухомість, як правило, складається із унікальних об'єктів або сама є таким унікальним об'єктом. Навіть у багатоквартирних типових будинках приміщення відрізняються за оздобленням, плануванням, видом з вікна тощо. Нерухомість найбільш довговічне майно. Земля взагалі вічна, а будови мають тривалий нормативний термін експлуатації – до 200 років, існують історичні будови і зовсім поважного віку, який нараховує кілька сотень років. Ось чому втрата споживних якостей нерухомості протікає дуже повільно. А внаслідок обмеження земельних ресурсів та бурхливого розвитку цивілізації ринкові ціни нерухомості, на відміну від іншого майна, з часом, як правило, зростають, за винятком періодів економічних та політичних криз. Сезонні коливання ринку виявляються в збільшенні угод купівлі-продажу житла перед Новим роком та зменшенні відносно середнього рівня літом під час відпусток. Активізується ринок житлової нерухомості на початку навчального року, а дачної нерухомості – навесні. На відміну від інших видів майна нерухомість не можна сховати, тому у всьому світі вона є основним джерелом оподаткування та наповнення місцевих бюджетів.

#### 4.1. Міжнародний досвід оцінки нерухомості

За чинним законодавством України розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах *Міжнародних стандартів оцінки* (International Valuation Standard, IVS), які розроблені Міжнародною радою стандартів оцінки (International Valuation Standard Council). Ця неприбуткова організація, створена у 1981 році, зареєстрована у Сполучених Штатах Америки із штаб-квартирою в Лондоні, включає 74 члени із 54-х держав, у тому числі Українське товариство оцінювачів, що є асоційованим членом цієї організації з жовтня 1996 року. До складу Міжнародної ради стандартів оцінки входять професійні оціночні організації, регулятори оціночної діяльності та академії. Організація формулює загальні для світової економіки принципи та правила оцінки з урахуванням думок національних комітетів різних країн.

Міжнародні стандарти оцінки 2013 (International Valuation standards) регулярно оновлюються і доповнюються. Вони набули чинності з 1 січня 2014 року і замінили попередню редакцію дев'ятого видання 2011 р. Стандарти складаються із таких елементів. Розділ «Визначення МСО» містить терміни та визначення. Три загальні стандарти застосовуються для всіх типів активів та цілей оцінки:

- МСО101 Обсяг робіт;
- МСО 102 Виконання оцінки;
- МСО 103 Складання звіту.

Шість стандартів оцінки активів доповнюють вимоги до оцінки певного виду майна та майнових прав:

- МСО 200 Бізнес та інтереси у бізнесі;
- МСО 210 Нематеріальні активи;
- МСО 220 Машини та обладнання;
- МСО 230 Права в нерухомому майні;
- МСО 233 Інвестиційна нерухомість у стадії будівництва;
- МСО 250 Фінансові інструменти.

Два застосування оцінки містять певні доповнення та надаються для загальних цілей:

- МСО 300 Оцінка для фінансової звітності;
- МСО 310 Оцінка прав у нерухомому майні для забезпечення позики.

У Сполучених Штатах Америки зрозуміли потребу у професійних оцінювачах під час різкого падіння вартості нерухомості за часів Ве-

ликої депресії 30-х років минулого століття. У 1929 році Національна асоціація професійної оцінки нерухомості опублікувала Стандарти оціночної практики [9]. До 1990 р. ця діяльність регулювалась тільки професійними товариствами оцінювачів, а введення ліцензування оціночної діяльності було викликано кризою на ринку нерухомості 1980-х років та великими втратами і крахом багатьох іпотечних банків. Як наслідок конгрес США прийняв закон, який вимагав від усіх штатів створення структури влади для регулювання процедур оцінки нерухомості.

На теренах Північної Америки, тобто на всій території Сполучених Штатів Америки, а також на території Канади та Мексики діють Єдині стандарти професійної оціночної діяльності – Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP). Вони стосуються оцінки нерухомого та рухомого майна, нематеріальних активів та бізнесу. Ці стандарти вперше були розроблені у 1986-87 роках об'єднаним комітетом представників профільних оціночних організацій Сполучених Штатів Америки та Канади. Створені кваліфікаційні вимоги до ліцензування оцінки, які розповсюджені на всю територію Сполучених Штатів. Всюди вимагається ліцензувати оціночну діяльність для регламентованих державою утворень, а в 35-ти штатах ліцензуванню підлягає вся оціночна діяльність. Був створений Фонд оцінювачів – Appraisal Foundation (TAF) за підтримки промислових та освітніх установ. Фінансовий інститут реформування, відновлення та впровадження - Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act (FIRREA) у 1982 році санкціонував оціночний комітет, створений представниками владних агенцій та неурядових організацій із нагляду за банківським сектором та іпотекою. Цей комітет здійснює нагляд за Фондом оцінювачів. Керування фондом здійснює Рада довірених осіб. Фонд узяв на себе забезпечення роботи трьох незалежних комітетів: Комітету практичної діяльності, Комітету стандартів оцінки та Кваліфікаційного комітету оцінювачів.

З 2006 року американські стандарти оновлюються один раз на 2 роки і діють з 1 січня парного року. Стандарти можна придбати на сайті [www.appraisalfoundation.org](http://www.appraisalfoundation.org). Єдині стандарти професійної оціночної діяльності включають 10 загальноприйнятих стандартів:

- стандарти 1 та 2 регламентують виконання оцінки та підготовки звіту з оцінки нерухомого майна;

- стандарт 3 визначає рецензування звітів з оцінки рухомого та нерухомого майна;

- стандарти 4 та 5 містять вимоги щодо консультування при передачі прав на майно;
- стандарт 6 присвячено масовій оцінці;
- стандарти 7 та 8 висвітлюють особливості оцінки та підготовки звіту з оцінки рухомого майна;
- стандарти 9 та 10 визначають вимоги до оцінки та підготовки звітів з оцінки бізнесу та нематеріальних активів.

Стандарт також включає 10 положень, які тлумачать, роз'яснюють та конкретизують правила стандарту та мають таку ж силу, що і стандарти. 32 консультативних висновки містять поради до застосування стандартів оцінки у специфічних ситуаціях.

Інститут оцінки (Appraisal Institute) організований у 1932 році у Сполучених Штатах Америки – всесвітня професійна асоціація оцінювачів нерухомого майна із приблизно 23000 членів, які працюють у 60-ти країнах світу. Інститут підтримує підвищення рівня оціночної діяльності шляхом поширення стандартів оціночної діяльності через розроблені заходи із рецензування, освіти, науки та публічної діяльності. У рамках освітньої програми інститут розробив Сертифікаційний стандарт (Certification Standard of the Appraisal Institute).

Існують також *Європейські стандарти оцінки* – European Valuation Standards (EVS) сьомого видання від 11 травня 2012р., розроблені Європейською групою асоціацій оцінювачів The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), яка проводить також освітню та сертифікаційну роботу на терені Європи та розробляє вимоги до підготовки оцінювачів з початку 1980-х років. TEGoVA є неприбутковою організацією, створена у 1977 р., до неї входять 57 асоціацій із 31 країни, що представляють разом близько 70 000 оцінювачів. TEGoVA безпосередньо співпрацює із Міжнародною радою стандартів оцінки.

Особливістю Європейських стандартів оцінки є орієнтація на оцінку в цілях фінансової звітності з урахуванням вимог законодавства Європейського союзу. Виділено нормативну базу ринкової вартості та вартості для іпотечного кредитування, дефініції основної професії «оцінювач майна» для оцінки державного майна та «незалежний оцінювач» для мети звітності, моніторингу та застави. Чинна редакція стандартів 2012 р. включає суттєві зміни відносно попередніх видань 2006-го та 2009-го років. Стандарти розділені на три частини. Основний акцент перенесено з поняття «власність» на поняття «активи». Розглядається ринок оренди та оцінка прав у орендованому майні. Наведено більш розширені коментарі щодо найбільш ефективного

використання та змінено підхід до дати оцінки. Стандарти зобов'язують всіх оцінювачів та професійні оціночні організації додержуватись Кодексу етики та поведінки оцінювача. Детально розглянуто процедурні питання оцінки та підготовки звіту з оцінки. Перша частина «Європейські стандарти та застосування оцінки» включає п'ять стандартів: Ринкова вартість, бази оцінки, що відмінні від ринкової, кваліфікований оцінювач, виконання оцінки, звітність за результатами оцінки. Вісім застосувань розглядають оцінку для цілей фінансової звітності, кредитування, сек'юритизації (випуску цінних паперів, забезпечених активами з метою залучення коштів), визначення страхової та інвестиційної вартості, оцінки енергетичної ефективності нерухомості тощо. Друга частина «Законодавство Європейського союзу та оцінка майна» розглядає характер ринку Європейського союзу, оцінку майна для цілей обліку активів, фінансових інститутів та з метою державного використання, а також оподаткування. Розглянуто аспекти безпечності та здоров'я людини, довкілля, енергетичної та сільськогосподарської політики. Третя частина – це технічний документ, що складається із 11-ти глав. Вони розглядають норми професійної етики, правила вимірювання розмірів нерухомості, вимоги до професійної освіти та професійної діяльності оцінювачів, сертифікацію оцінювачів, розподілення вартості нерухомості між землею та поліпшенням, засади масової оцінки та визначення ризиків, а також глосарій. Ці стандарти є у вільному доступі на [www.tegova.org](http://www.tegova.org).

Королівський інститут сюрвеєрів Великобританії – The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) простежує свою історію з 1798 року, коли був створений клуб сюрвеєрів, що займався землемірними та топографічними питаннями. Інститут проводить освітні програми та сертифікацію своїх членів у галузі нерухомості, забезпечує владні та міжнародні структури незалежною експертизою. Відділ оцінки проводить сертифікацію, підвищення кваліфікації членів RICS та розробку стандартів, які були впровадженні вперше у 1980 році та постійно оновлюються. Стандарти включають обов'язкові правила та коментарі для членів RICS, що займаються оцінкою нерухомого майна, заводів та фабрик.

У світовій практиці масова оцінка об'єктів міської земельної нерухомості застосовується впродовж декількох десятиліть і є складовою земельного кадастру. Масова оцінка використовує спеціальну методику спрощеної оцінки великої групи однорідних об'єктів. Для об'єктів оцінки визначають відповідний набір ціноутворювальних параметрів, визначають залежність вартості від цих параметрів, а потім за

незмінними для всіх об'єктів правилами застосовують алгоритм оцінки для великої групи об'єктів. При визначенні вартості нерухомості враховують такі фактори, як спосіб використання, місцезнаходження, площа, первісна вартість, відновна вартість будов, знос, дохід від використання, а також чистий дохід. За змістовною характеристикою і кінцевою метою вона збігається з індивідуальною оцінкою, оскільки в обох випадках на основі єдиних базових підходів визначається вартісний еквівалент. Однак процес отримання цього вартісного еквівалента в тому чи іншому випадку різний. Кінцева мета робіт з масової оцінки – проведення переоцінки всіх об'єктів нерухомості, розташованих у даному адміністративно-територіальному утворенні, за єдиною методикою, розробленою на основі аналізу ринку із застосуванням автоматизованих статистичних методів.

Найширше застосування масова оцінка знайшла в сфері оподаткування нерухомості. Заслугує на особливу увагу досвід Швеції, яка фактично має одну із найбільш розвинених систем масової оцінки. Оподаткування нерухомості в Швеції засноване на оціночній вартості нерухомості, яка відповідає 75% її ринкової вартості, що затверджено парламентом з міркувань кращого збирання податків. Нерухомість Швеції для масової оцінки класифікована за чотирма класами:

- сільськогосподарська нерухомість;
- житлова нерухомість (будівлі садибного типу) і багатоквартирні будівлі;
- комерційна нерухомість;
- промислова нерухомість.

Для різних класів використовуються різні оціночні моделі, що і стало причиною такої класифікації. Ставки податків складають:

- для односімейних та багатоквартирних будинків – 1,7% від оціночної вартості;
- для комерційної нерухомості – 1%;
- для промислової нерухомості – 0,5%.

Масова оцінка відповідно до чинного стандарту оцінки за різними класами нерухомості проводиться раз на шість років та індексується у проміжних періодах за визначеним індексом на підставі кадастрової інформації. Модель оцінки стало коригують на підставі інформації про ринок нерухомості. У національну базу даних про угоди з нерухомістю інформація потрапляє із Національного реєстру прав на нерухоме майно. База даних з відкритим доступом розміщена в мережі Інтернет. Відповідність ринкової вартості та ціни угоди щодо неру-

хомості контролюються у всіх випадках. Співвідношення оціночної вартості та ціни угоди заноситься до бази даних. Інформацію про кількісні та якісні характеристики будівель збирає Реєстр будівель на підставі регулярного анкетного опитування власників нерухомості. Крім того, муніципалітети збирають інформацію про орендні ставки, що теж використовується в методиці оцінки нерухомості за дохідним підходом.

Існують також інші податки, які ґрунтуються на оціночній вартості – це податок на спадщину та дарування, державне мито у зв'язку з купівлею-продажем нерухомості. Від оподаткування звільняються адміністративні будівлі держави або муніципалітетів, лікарні, школи, організації оподаткування нерухомості. Податкові ставки, методи і стандарти оцінки встановлюються на загальнонаціональному рівні. Питання, що стосуються оподаткування нерухомості, вирішуються в управлінні Міністерства фінансів. Роботу з оподаткування нерухомості виконує Національна податкова служба, яка знаходиться у відомстві Міністерства фінансів. Національна земельна служба Швеції створює та періодично оновлює оціночні моделі з метою оподаткування. Збиранням інформації про нерухомість займається Національна податкова служба Швеції, ця служба також відповідає за оцінку, оповіщення власників нерухомості та розглядання скарг щодо оподаткування нерухомості.

Оцінка регулюється законом "Про оцінку нерухомості" від 1979 року. Для масової оцінки закон вперше був застосований у 1981 році. Крім цього закону існує ще ряд правил, які затверджені урядом, Національною податковою службою, Національною земельною службою. Оцінка нерухомості з метою оподаткування виконується шляхом розрахунку суми вартості землі та будівель. Оцінка на території населених пунктів проводиться наступним чином: територія Швеції ділиться на оціночні зони – райони, у яких вартість аналогічної власності приблизно однакова. Зони наносяться на оціночні карти. На карту наносяться межі оціночних зон, ідентифікатори оціночних зон, найменування таблиць, за якими слід обчислювати вартість будівель в оціночній зоні, середня вартість базової земельної ділянки. Базова земельна ділянка – це ділянка певної площі, наприклад, 1000 кв.м. Якщо земельна ділянка менша або більша 1000 кв. м, то за кожен 1 кв.м. додається або віднімається певна сума. Для ділянки застосовується поправочний коефіцієнт на розташування. Наприклад, поправочний коефіцієнт для ділянки, розташованої на березі озера або моря,

дорівнює 2.0. Ділянка з гарним краєвидом матиме поправочний коефіцієнт 1.5. І, нарешті, існують понижувальні коефіцієнти для земельних ділянок, які не мають водопостачання і каналізації. Після цього визначають вартість будівель. Для кожної оціночної зони визначається базова будівля, її вартість називається базовою. Потім вносять коригування на площу, дату будівництва, якість, стан та ін.

Процес оцінки складається із таких процедур:

- огляд об'єкта оцінки;
- визначення оціночної зони та збір інформації із кадастру;
- визначення вартості земельної ділянки;
- розрахунок вартості будівлі за оціночною моделлю;
- коригування результату згідно з оціночною моделлю.

Кожен раз оціночні моделі оновлюються залежно від стану ринку на підставі отриманих даних. Змінюються вартість базових земельних ділянок та базових будівель. Для земельних ділянок, де даних про продажі небагато, використовують розраховані коефіцієнти коригування до інших місць розташування.

Для масової оцінки комерційної нерухомості є значно менше аналогів продажу та відповідних статистичних даних, тому використовують інформацію про орендну плату, про вартість дозволу на початок будівництва та ін. Використовують навіть інформацію про суміжні райони. В оціночній моделі землі, де найважливішим фактором, що впливає на вартість комерційної нерухомості, є місце розташування, використовують оціночні карти. Комерційна нерухомість на території Швеції розділена на 1000 оціночних зон. У центральних районах міст оціночні зони досить маленькі, за містом вони набагато більші. У центральних районах міста більше цінується можливість будувати магазини і офіси порівняно з можливістю будувати житлові будівлі. Для побудови карт оціночних зон використовується інформація про продаж неосвоєних ділянок землі під комерційну нерухомість. Однак у багатьох оціночних зонах немає вільної землі для продажу. Там вартість земельних ділянок визначається за даними продажу забудованих земельних ділянок або на основі інформації про орендну плату.

У моделі оцінки вартість будівлі визначається за факторами, що впливають на оцінку, – це орендна плата за нежитлові будівлі, вік будівлі тощо. Інформація про орендну плату збирається муніципалітетами і вноситься до спеціального реєстру. Розрахунок вартості здійснюється на підставі капіталізації доходу від орендної плати. У мо-



дель оцінки будівель закладені таблиці на підставі оренди одного квадратного метру площі. Для оцінки треба знати оціночну зону, тип комерційної нерухомості, рік будівлі, якість будівлі. Якість будівлі визначається на підставі анкети, що заповнює власник у рік, що передує оцінці. Така інформація дозволяє сформувати числовий рейтинг якості будівлі, який вноситься потім податковою службою до реєстру будівель. Коефіцієнт валової капіталізації будівлі визначається за таблицями для кожної оціночної зони. Такі таблиці складаються шляхом порівняння цін, які були заплачені за будівлі при продажу, і орендних плат за ці ж будівлі. Таким чином визначають середні коефіцієнти капіталізації житлових і комерційних будівель у різних оціночних зонах. Вік будівель теж має значення для визначення коефіцієнта капіталізації, принаймні, для житлових будинків, тому для кожного будинку визначається рік будівництва. Для кожної зони існують коефіцієнти капіталізації для житлових будівель та для комерційної нерухомості.

Найбільша частина об'єктів промислової нерухомості в Швеції оцінюється дохідним підходом, вартість будівель визначається окремо. При використанні дохідного підходу використовується оціночна рента та орендна плата, до яких потім застосовують капіталізацію. На основі інформації про продану власність вираховують коефіцієнти валової капіталізації будівель для різних типів будинків. Дана інформація включає ціни і вік будівель, рівень їх якості тощо. Для визначення оціночної ренти визначають вік будівлі і корисні площі поверхів класифікують за трьома типами: виробничі площі, контори і склади. Потім визначається рівень кожного типу площ за рядом класів залежно від дизайну, будівельного матеріалу тощо. У межах країни рівень ренти значно коливається.

Менша частина промислової нерухомості оцінюється витратним підходом. Це, як правило, нестандартні об'єкти промислової нерухомості, особливо ті, які будувалися за певним замовленням та будівлі, які за своїми характеристиками не підходять для звичайного промислового виробництва. Цей метод був найпоширенішим методом оцінки промислової нерухомості у минулі часи.

У Сполучених Штатах Америки поряд з оцінкою нерухомості незалежними оцінювачами для здійснення різних угод на ринку, значна кількість державних фахівців займається її оцінкою з метою оподаткування. У США з цією метою також застосовують методи масової оцінки. Оцінка нерухомості проводиться масово на рівні кожного

графства професійними оцінювачами, які обираються відповідно до конституції штату. Податковий оцінювач вважається ключовою фігурою в органах місцевої влади. Керівники служб податкової оцінки можуть вибиратися або призначатися (як і керівники поліції). У багатьох штатах оцінка нерухомого майна з метою оподаткування організовується на рівні округів (районів), і відповідальність за неї несе «податковий оцінювач» («асесор»). Основними завданнями податкового оцінювача є:

- ідентифікація всіх об'єктів нерухомості, що підлягають оподаткуванню;
- інвентаризація об'єктів нерухомості, у ході якої визначається кількість, якість і найважливіші характеристики;
- масова оцінка вартості об'єктів нерухомості, що підлягають оподаткуванню;
- визначення рівня оподаткування;
- визначення податкової вартості об'єктів нерухомості з урахуванням встановленого в даній юрисдикції відсотка від ринкової вартості нерухомості;
- підготовка та офіційне затвердження податкових відомостей;
- захист результатів і методів проведення оцінки при апеляціях платників податків;
- визначення податкових ставок.

Фахівець з податкової оцінки вартості нерухомості повинен володіти комп'ютерними методами масової оцінки, уміти розробляти моделі, що імітують функціонування місцевого ринку нерухомості. При оцінці складних об'єктів нерухомості податкові оцінювачі повинні володіти навичками індивідуальної оцінки об'єктів нерухомості.

У 1934 р. в США була створена Національна асоціація податкових оцінювачів, метою якої стало вдосконалення системи податкової оцінки. Організація, відома нині як Міжнародна асоціація податкових оцінювачів, готує навчальні матеріали, проводить навчання, надає технічне сприяння працівникам служб податкової оцінки та державних установ. Методи масової оцінки в поєднанні з сучасними методами картографії та використанням дешевої комп'ютерної техніки помітно підвищили ефективність роботи служб податкової оцінки.

У США за рахунок оподаткування нерухомого майна фінансується діяльність державних та комунальних установ, шкіл, об'єктів інфраструктури, поліції і т.п. Майнові податки приносять до 30% усіх надходжень до місцевих бюджетів. Об'єктами майнових податків є: не-

рухоме та рухоме майно. Податок на нерухомість (The Property Tax) – основний місцевий податок. Так у штаті Флорида ставка податку на нерухомість складає близько 2%, і податкова база може бути зменшена на суму встановлених законодавством штату податкових відрахувань для вдів і вдівців, інвалідів, ветеранів.

Збір податків на нерухоме майно відноситься до сфери компетенції державних органів (The County Property Appraiser's Office) і відзначається широкою різноманітністю методів і ставок. Функції підготовки податкового повідомлення та збору податків відокремлені від функцій податкового оцінювача. Податкове повідомлення містить опис бази оподаткування та інформацію про ставку податку. Відповідно в цьому випадку можлива подача апеляції з приводу змісту податкового рахунку, податкової бази і величини податку. Приводи для подання апеляцій обмежені: це можлива неправильна характеристика об'єкта нерухомості за типом, розміром або місцем розташуванням, а також за помилками в обчисленнях. У разі якщо власник не згодний з оцінкою його майна, він має право подати апеляцію до органу графства щодо вирішення суперечок з оцінки (The Value Adjustment Board). Оскільки використовується для масової оцінки нерухомості методологія є затвердженою, перевіреною і відкритою для населення, апеляції дуже рідко зачіпають саму методологію або результати, зумовлені її застосуванням.

Оцінка нерухомості на основі ринкових цін з метою оподаткування проводиться щорічно. У ході проведення оцінки земельна ділянка та будівлі на ній оцінюються окремо. У США податок на нерухомість сплачується протягом року двома рівними частками. Щоб не допустити ухиленнь від оподаткування нерухомості, пов'язаних насамперед із психологічним ставленням до сплати податку законодавство США передбачає різні заходи. Без підвищення податкової ставки проводяться періодичні переоцінки нерухомості, вартість якої стало зростає. Певна категорія платників звільнюється від сплати цього податку. Нерухомість оцінюється на основі ринкових цін, але податкова база для розрахунку податку складає тільки частину повної ринкової вартості відповідно до закону штату. За несплату податку законодавство передбачає радикальну міру відповідальності у вигляді вилучення нерухомості із власності платника податку. Законодавство передбачає як зменшення суми податку на певний відсоток за дострокову сплату податку (аж до 4% суми податку), так і нарахування пені за пропуск строків сплати податку (18% річних, але не менше 3% суми податку).

В основі операцій з нерухомістю в США лежить земля. Вона є головним природним ресурсом, її межі чітко фіксовані, а місце розташування незмінне, вона є необхідною складовою багатьох сфер людської діяльності – сільського господарства, промислового виробництва товарної продукції, соціальної сфери. Землю не можна приховати, експортувати, її легше контролювати, а її вартість підлягає визначенню з достатньою точністю в умовах розвиненої економіки. Процедура визначення вартості землі (land appraisal) в Сполучених Штатах Америки розроблена до деталей, широко застосовується і досить зрозуміло описана. Позика грошей під заставу землі розглядається як один з найбільш надійних і безпечних шляхів отримання інвестицій. Для більшості американців вартість земельної власності, якою вони володіють, є найбільшим джерелом їхнього добробуту. Протягом сторіч була розроблена ефективна система державного та приватного управління землею як економічним ресурсом.

Для запобігання спекуляції землею створено механізм перешкоди отриманню прибутку від швидкого обігу землі, застосовується принцип більш високого оподаткування на короткострокове володіння і, навпаки, уведені низькі податки на доходи при довгостроковому володінні землею. Наприклад, у 1930 р. в США на доходи від продажу землі, що знаходилася у володінні до одного року, був уведений податок в 100%, до двох років – 80%, до п'яти років – 60%, до десяти років – 40%, понад десять років – 30%. Нині спекулятивні угоди на земельному ринку США не перевищують 10% всіх актів купівлі-продажу земельних ділянок.

Розглянуті приклади масової оцінки в Сполучених Штатах землі, як засобу створення капіталу для нових інвестицій, а також як засобу створення суспільного капіталу через розробку та збір податків, засвідчують економічний потенціал чинних законів, постанов і угод, пов'язаних із власністю на землю. Сучасні технічні засоби для створення і підтримки такої економічної системи постійно удосконалюються. Особливо це стосується до засобів проведення кадастрової зйомки, оцінки вартості земельних ділянок і регулювання землекористування з метою підтримки та розвитку цінності і корисності землі. Наведені приклади свідчать про те, що така система може мати потенційне значення для нашої країни.

Можна не тільки застосовувати успішний досвід, а й вчитися на помилках. Розвиток сучасної оціночної діяльності у Росії розпочався із прийняттям 03.07.1991 р. закону «Про приватизації державних та

муніципальних підприємств», де передбачалась оцінка на підставі дохідності. Але ця вимога не була реалізована, і на підставі рішення Верховної Ради Російської Федерації від липня 1992 р. оцінка майна під час приватизації була проведена за балансовою вартістю. У Росії оцінка з'явилася за допомогою Інституту економічного розвитку Всесвітнього банку реконструкції та розвитку [15]. На базі цього інституту проводилось навчання на основі матеріалів, розроблених американськими оцінювачами. У 1993 році було створено Російське товариство оцінювачів. Починаючи із постанови уряду Російської Федерації від 25.11.1995 р. №1148 «Про переоцінку основних фондів» дозволялося залучення незалежних експертних організацій поряд із використанням індексів зміни їх вартості. На користь оцінки був той факт, що використання укрупнених показників спотворювало результати все більше за кожною переоцінкою, і остаточний результат зовсім не відповідав ринковій вартості. Можливість залучати до переоцінки майна оцінювачів сприяла розвитку оціночної діяльності. Міністерство праці та соціального розвитку Російської Федерації затвердило кваліфікаційну характеристику посади «оцінювач» постановою від 27.11.1996 р. №11, 29.07.1998р. був прийнятий Федеральний закон №135-ФЗ «Про оціночну діяльність у Російській Федерації», який запровадив ліцензування оціночної діяльності, а після змін цього закону з 01.01.2008р. замість ліцензування допуск до професійної оціночної діяльності давали саморегулювні оціночні організації. Регулювання оціночною діяльністю в Росії здійснює Національна рада з оціночної діяльності за участю саморегулювних організацій. Професійне навчання оцінювачів проводять вищі навчальні заклади.

Перший національний російський стандарт оцінки «Единая система оценки имущества, термины и определения» набув чинності 01.01.1999 р.. З вересня 2007 року усі оцінювачі повинні діяти за Федеральними стандартами оцінки:

- ФСО №1 Загальні поняття оцінки, методичні підходи до оцінки та вимоги до проведення оцінки;
- ФСО №2 Ціль оцінки та види вартості;
- ФСО №3 Вимоги до звіту з оцінки;
- ФСО №4 Визначення кадастрової вартості;
- ФСО №5 Види експертизи, порядок її проведення, вимоги до експертного висновку та порядку його затвердження;
- ФСО №6 Вимоги до рівня знань експерта саморегулювної організації оцінювачів.

Для оцінки земель з метою оподаткування в Росії впроваджена система кадастрової оцінки.

У Литві масовою оцінкою нерухомості та реєстрацією кадастрових даних нерухомого майна та прав на нього займається Центр реєстрів Республіки Литви. Крім цього для державних потреб використовується індивідуальна оцінка землі і будов. Земельні ділянки та будівлі за масовою оцінкою оцінені таким чином, що сума нормативної вартості землі і будов близька до ринкової вартості нерухомості. Нормативна оцінка земельних ділянок, що перебувають у комунальній або в державній власності, в обов'язковому порядку підлягає державній експертизі. У Литві в 2011 році вчетверте проведена кадастрова оцінка земель. У 2003 році під час оцінки на всій території країни було встановлено 413 вартісних зон, але з метою уточнень у 2004 році кількість вартісних зон збільшилася вдвічі. Щодо оцінки будівель і споруд у 2003 році проводилася пробна оцінка, а в 2005 році після прийняття закону про оподаткування нерухомості масова оцінка будівель і споруд через невідповідність нормативної та ринкової вартостей була здійснена повторно. Було сформовано центральний банк даних, куди надходять відомості про об'єкти нерухомості з усієї країни. Після перереєстрації прав на нерухомість до центрального банку даних надходять дані про ціни продажу об'єктів, затверджені нотаріусом. На підставі даних центрального банку будуються моделі і карти масової оцінки. Потім вартісні карти і моделі нерухомості вводяться знову до центрального банку даних, де нерухомість оцінюють за спеціальною програмою, а результати оцінки надаються Міністерству фінансів, податковим органам та платникам податків. За призначенням землі об'єднані в окремі групи. Зонування територій проводилося згідно з аналізом цін 1 квадратного метра, або 1 гектара, або 1 сотки землі за територіальним принципом. Ураховувалося забезпечення території інженерними, соціальними та іншими об'єктами. Наприклад, у м.Вільнюсі 77 зон зонування, в інших містах їх, природно, менше. Земельний податок становить 1% від номінальної вартості землі. Кадастрова вартість застосовується при обчисленні податку при даруванні та спадкуванні нерухомості, для декларування нерухомості, для оренди, для визначення соціальної допомоги та інших цілей. Для продажу об'єктів нерухомості використовуються результати індивідуальної оцінки. До спеціальної комісії надходить багато апеляцій щодо результатів масової оцінки будівель і споруд, уже визначено вартість близько 2 млн. об'єктів, і з'являється багато охочих викорис-

товувати для оцінки своїх об'єктів не масову, а індивідуальну оцінку, налічується близько 2 тис. звітів із індивідуальної оцінки. Під час аналізу звітів про індивідуальну оцінку члени комісії виявляють численні намагання занижити вартість об'єктів нерухомості з метою оподаткування.

## 4.2. Нормативна база оцінки нерухомості

Особливості проведення оцінки певних видів майна визначаються окремими національними стандартами. Щодо оцінки нерухомості діє Національний стандарт №2 "Оцінка нерухомого майна". Поняття, що вживаються у Стандарті, використовуються у такому значенні:

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

*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, а також 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 технічного стану та якісних характеристик земельної ділянки та земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та земельних поліпшень;

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

*будівлі* – земельні поліпшення, у яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна,

збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;

*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* – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо);

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

*функціональний аналог* – нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки;

*наявне використання* – фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки;

*альтернативне використання* – можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від наявного використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;

*строк економічного життя земельних поліпшень* – період, протягом якого дохід, що отримується або передбачається отримати від земельних поліпшень, перевищує операційні витрати, пов'язані з отриманням цього доходу. Строк економічного життя земельних поліпшень відображає строк, протягом якого витрати на підтримання земельних поліпшень у придатному для експлуатації стані є такими, що окупуються;

*залишковий строк економічного життя земельних поліпшень* – строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень;

*фактичний вік земельних поліпшень* – період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки;



*валовий дохід* – сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки;

*операційні витрати* – прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу. До операційних не належать витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, отриманого від використання об'єкта оцінки, єдиного податку, фіксованого податку;

*чистий операційний дохід* – дохід, що визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами;

*рентний дохід (земельна рента)* – дохід, що може бути отриманий із землі як засобу виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отримуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

*відновна вартість для цілей оренди* – залишкова вартість відтворення (заміщення) або ринкова вартість земельних поліпшень, що застосовуються та визначаються в порядку, встановленому Національним стандартом N 1 та цим Стандартом;

*об'єкт оцінки* – нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством;

*об'єкт порівняння* – подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.

Об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їх частини), що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення і земельні поліпшення. У певних випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень.

Стандарт визначає особливості застосування підходів оцінки нерухомості. Так 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 економічно доцільне.

Застосування витратного підходу для проведення оцінки зе-

мельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення 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 наявного 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 наявного 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 наявного 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 технічного стану власником (балансоутримувачем) об'єкта оцінки або особою, яка уповноважена управляти цим об'єктом оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта господарювання, або оцінювачем, який безпосередньо проводить оцінку об'єкта оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання.

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

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

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

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

Метод розбивки передбачає обґрунтування та визначення величини кожного виду зносу, що наявний в об'єкта оцінки, окремо. При цьому можуть проводитися такі оціночні процедури:

- величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного технічного стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки. Фізичний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення ознак фізичного зносу;

- величина функціонального зносу розраховується, виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень). Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних в об'єкта оцінки;

- величина економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного ви-

користання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропонування) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропонування) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками;

- коефіцієнт сукупної придатності визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичної, функціональної та економічної придатності, що наявні в об'єкта оцінки. Коефіцієнт придатності поліпшень дорівнює одиниці мінус коефіцієнт зносу.

$$K_{\Gamma} = 1 - K_3 \quad (4.1)$$

$$K_{\Gamma} = K_{\text{фг}} \times K_{\text{фуг}} \times K_{\text{ег}} \quad (4.2)$$

$$K_3 = 1 - (1 - K_{\text{фз}}) \times (1 - K_{\text{фуз}}) \times (1 - K_{\text{ез}}) \quad (4.3)$$

де:  $K_3$  – коефіцієнт (сукупного) зносу;

$K_{\Gamma}$  – коефіцієнт (сукупної) придатності;

$K_{\text{фз}}$  – коефіцієнт фізичного зносу;

$K_{\text{фуз}}$  – коефіцієнт функціонального зносу;

$K_{\text{ез}}$  – коефіцієнт економічного зносу;

$K_{\text{фг}}$  – коефіцієнт придатності за фізичним зносом;

$K_{\text{фуг}}$  – коефіцієнт придатності за функціональним зносом;

$K_{\text{ег}}$  – коефіцієнт придатності за економічним зносом.

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

У разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися, виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Дані про фактичний валовий дохід (фактичні операційні витрати), що отримує (несе) власник (користувач) від наявного вико-

ристання об'єкта оцінки, можуть застосовуватися у разі, коли вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна.

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

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

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

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

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

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

- обґрунтування періоду прогнозування;

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

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

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

- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;

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

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

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

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

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

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

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

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

Під час визначення обсягу необхідних витрат враховується технічна можливість та економічна доцільність усунення ознак фізичного та функціонального зносу, якщо інше не визначено законодавством щодо порядку компенсації витрат користувачу об'єкта оцінки. При цьому до розрахунку вартості об'єкта оцінки додається калькуляція необхідних витрат, які враховуються під час проведення оцінки.

Операційні витрати прогноуються у цінах, що діють на дату оцінки. У разі прогнозування операційних витрат враховуються витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу.

Визначення вартості реверсії здійснюється шляхом застосування таких оціночних процедур:

- щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких не обмежений протягом періоду прогнозування, - розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки на початок періоду, що настає за прогнозованим;

- щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких вичерпується на кінець періоду прогнозування, - розрахунку суми вартості ліквідації земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою), визначених на кінець періоду прогнозування.

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;

- вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;

- зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння;

- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригувальних поправок до вартості об'єктів порівняння;

- узгодження отриманих результатів розрахунку.

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

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється:

- за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;

- на основі визначення середньозваженої вартості;

- за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;

- на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірна;

- із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.

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

До оцінки об'єктів нерухомого майна державної та комунальної власності, нерухомого майна суб'єктів господарювання з державною, комунальною часткою в статутному капіталі застосовується Методика оцінки майна, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891 з подальшими змінами та доповненнями.

Відповідно до цієї Методики проводиться оцінка об'єктів у матеріальній формі, об'єктів у формі єдиних (цілісних) майнових комплексів, у тому числі разом із земельними ділянками, на яких такі об'єкти розташовані.

У цій Методиці наведені нижче поняття вживаються у такому значенні:

- *невід'ємні поліпшення орендованого майна* – здійснені орендарем заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості;

- *незалежна оцінка* - визначення суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання на підставі договору про проведення оцінки певного виду вартості майна, відповідно до національних стандартів оцінки та інших нормативно-правових актів з методичного регулювання незалежної оцінки;

- *стандартизована оцінка* – оцінка, що здійснюється самостійно державним органом або органом місцевого самоврядування з використанням стандартної методології та стандартного набору вихідних даних, за результатами якої складається акт оцінки, в якому визначається оціночна вартість;

- *окреме індивідуально визначене майно* – об'єкти у матеріальній формі (інвентарні об'єкти або групи інвентарних об'єктів та інше окреме майно), що приватизуються відповідно до Закону України “Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)”;

- *повторна оцінка* – оцінка об'єкта, яка проводиться суб'єктом оціночної діяльності за результатами рецензування звіту про оцінку (акта оцінки) цього об'єкта станом на дату, на яку проводилася оцінка цього об'єкта іншим суб'єктом оціночної діяльності, звіт (акт) про яку підлягав рецензуванню;

- *позитивний загальний висновок рецензента* – висновок, згідно з яким звіт повністю або у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна чи має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки.

Методика складається з розділів, що регламентують підготовчий етап до оцінки, порядок погодження та затвердження результатів оцінки.



### 4.3. Класифікація нерухомості

Різна нерухомість має свої характерні риси, але в основі її класифікації завжди лежать права, технічні властивості та цінність, головними чинниками якої виступають інвестиційна привабливість, придатність до забезпечення життєдіяльності, історичне, культурне значення тощо. Цінність нерухомості залежить, як правило, від місцеположення відносно історичних, адміністративних та економічних центрів, доступності до території зосередження ділової активності населених пунктів, до місць відпочинку на курортах та від інших особливостей. Не другорядним фактором є відповідність нерухомості сучасним вимогам комфорту, архітектури, естетики та безпеки. Так, наприклад, в Туреччині досить чітко розрізняють класи нерухомості. На Кіпрі офіційного розмежування житла немає, але насправді, як з'ясується, можна зустріти об'єкти елітного і бізнес-класу. В Іспанії ціну диктує місцеположення (<http://www.realt5000.com.ua>).

На українському ринку склалась така ситуація, коли застосовуються декілька класифікацій нерухомості, упроваджених різними відомствами та учасниками ринку. Ці класифікації прийняті на підставі власного досвіду національними професійними об'єднаннями та іноземними інвесторами. Вони фрагментарні, не враховують місцеві економічні та правові умови, що може бути причиною непорозуміння під час операцій з нерухомістю.

Запропонована нижче класифікація нерухомості включає всі її різновиди, а також різновиди її складових – земель та поліпшень. Класифікація побудована за економічними, технічними та правовими показниками, враховує її склад, функціональне призначення, вид власності, майнові права та обмеження, характеристики місця розташування, параметри земельних ділянок та поліпшень, їх розмір, технічний стан, рівень ціноутворювальних факторів тощо.

Класифікація нерухомості враховує, що її складові – земельні ділянки та земельні поліпшення перебувають у приватній, державній та комунальній власності, можуть діяти різні майнові права та обмеження.

Класифікація нерухомості виконується за декількома ознаками. За місцеположенням класифікація базується на розташуванні відносно політичних, економічних, культурних центрів, транспортних магістралей, згідно з містобудівною цінністю території в масштабах країни, населеного пункту, кварталу тощо. Ступінь містобудівної цінності

території населених пунктів визначається, по-перше, їх видом за чисельністю населення, адміністративною функцією, у межах яких розташована нерухомість: у столиці України м. Києві; у містах обласних центрах з кількістю мешканців більше 1 000 000; у містах обласних центрах з кількістю мешканців від 500 000 до 1 000 000; у містах обласних центрах з кількістю мешканців до 500 000; в містах з кількістю мешканців більше 500 000; в містах з кількістю мешканців від 200 000 до 500 000; у містах з кількістю мешканців від 100 000 до 200 000; у містах з кількістю мешканців від 50 000 до 100 000; у містах з кількістю мешканців від 10 000 до 50 000; у містах з кількістю мешканців до 10 000; районних центрах; у селищах; у селах; у приміських зонах великих міст; за межами населених пунктів та приміських зон.

Класифікація за ступенем містобудівної цінності території, розташуванням в економіко-планувальних зонах: центральна зона; наближена до центру зона; серединна зона; периферійна зона; промислова зона. За межами населених пунктів: приміська зона (до 100 км від столиці, до 50 км від обласного центру, до 30 км від інших міст та районних центрів); зони, прилеглі до транспортних магістралей; курортні зони; зони масового відпочинку; віддалені зони.

За походженням розглядають: природні та штучні об'єкти. До природних об'єктів відносять земельні ділянки без поліпшень, ліси, багаторічні насадження, відособлені водні об'єкти, земельні ділянки з корисними копалинами. Штучні споруди – це будівлі, споруди, комунікації, об'єкти благоустрою та інженерної інфраструктури.

Класифікація нерухомості за видами використання: житлові приміщення, квартири, будинки з присадибною ділянкою, дачі, гуртожитки; нежитлові приміщення комерційного використання магазинів, ресторанів, офісів, готелів, побутового сервісу; виробничі приміщення фабрик та заводів, станцій технічного обслуговування, гаражів, складів; сільськогосподарські будівлі тваринництва та землеробства – ферми, теплиці, сади; об'єкти соціально-культурної сфери – культові споруди, будівлі освіти, охорони здоров'я, адміністративні будинки; інженерні споруди.

За цілями придбання нерухомість поділена: для використання у бізнесі; для використанні в якості власного житла; для використання в якості інвестицій; для будівництва; для розробки корисних копалин.

За характером поширення розглядають: типову забудову; індивідуальне будівництво; спеціальну забудову.

За технічним станом поділяють нерухомість на: у нормальному та задовільному технічному стані; у непридатному стані до нормальної експлуатації, та у такому стані, що потребує ремонту; в аварійному стані; незакінчені будівництвом об'єкти.

За можливістю виступати самостійним об'єктом продажу існує: спеціалізована нерухомість, яка не може бути об'єктом самостійного продажу, а є лише складовою іншої нерухомості – димові труби, огорожі, замощення, альтанки; нерухомість, що може бути об'єктом самостійного продажу – квартири, офісні приміщення, гаражі та ін.

За виділенням в натурі земельної ділянки: нерухомість з виділеною в натурі земельною ділянкою; нерухомість без виділення в натурі земельної ділянки.

За історичними епохами виділяють такі групи нерухомості:

- «дореволюційні будинки», збудовані до 1925 року, як правило, відрізняються лаконізмом архітектурно-планувальних рішень і розташовані в безпосередній близькості до центру міста, мають специфічні конструктивно-технологічні характеристики: стрічкові фундаменти, цегляні стіни товщиною 80-100 см, зазвичай з тріщинами, дерев'яні або металеві балки перекриття та монолітні залізобетонні плити після капітальних ремонтів, 4-4,5 м висотою приміщення та дерев'яні дахи;

- довоєнна забудова 1925-1941 років радянського періоду капітального будівництва економного житла для робітників. У квартирах зменшені розміри допоміжних приміщень та планувальна структура спрямована на покімнатне розселення;

- «сталінські будинки» 1945-1955 років відбудови зруйнованих війною міст розташовані переважно у престижних, віддалених від промислових зон районах. У будівництві того часу використовувались вже уніфіковані будівельною промисловістю конструкції. Фундаменти – стрічкові, стіни із керамічної цегли, перекриття із дерева та монолітного залізобетону по металевих балках. Висота стелі 3 – 3,5 м, дерев'яні дахи;

- «хрущовки» 1956-1965 років – п'ятиповерхові будинки першого покоління індустріального масового житлового будівництва із заниженими архітектурно-технологічними параметрами, мало комфортні, з малими розмірами кімнат та низькими стелями, висотою приміщень 2,5-2,7 м, більшістю крупно панельні на стрічкових збірних фундаментах із м'якою крівлею. Їх нормативна довговічність практично вичерпана, і зараз можуть виникати обставини масового виходу їх із експлуатації.

плуатації;

- типові будинки 1965-1991 років, будинки масового індустріального житлового будівництва, крупнопанельні, крупноблочні збірні, монолітні та цегляні із силікатної цегли 5- та 9-поверхові, а з 70-х років 12- та 16-поверхові «висотки». Більш просторі та більш високі уїмнати з балконами та лоджіями були в той час найбільш жаданими та часто недосяжними для більшості радянських людей;

- «сучасне будівництво» незалежної України – багатоповерхове та висотне, характерне індивідуальними проектами, монолітними залізобетонними конструкціями, вільним плануванням великих приміщень, автономними системами комунікацій, відокремленою придомовою територією та паркінгом.

Класифікація житла має в якості критеріїв місце розташування, будівельні і технічні характеристики будівель та їх конструктивних елементів, облаштування будівель і прибудинкових території, соціальну інфраструктуру, матеріали і устаткування, технічну інфраструктуру, організацію управління і експлуатації будинку.

Відповідно до класифікації, розробленої Українською будівельною асоціацією, житлова нерухомість ділиться на 5 класів: соціальне житло, економ, бізнес, преміум і де-люкс (<http://conex.biz.ua>). Слід зазначити, що така термінологія не зовсім відповідає національним особливостям, тому що майже все побудоване та переобладнане за радянських часів житло відповідає за технічними характеристиками в західному сенсі критерію соціальне. На заході соціальне житло – це спеціально побудовані для малозабезпечених, як правило, багатоповерхові будівлі або будинки-контейнери, з високою щільністю населення, мінімальними розмірами житлової площі, без особливого облаштування прибудинкових територій, що будуються за соціальні кошти для безоплатного проживання або для проживання з дотаціями на житло. Квартири в таких будинках невисокої якості з малими кухнями, тісними санвузлами та коридорами, прохідними кімнатами та низькими стелями. В Україні такого будівництва зараз майже не ведеться, але в майбутньому без нього не обійтись.

Щодо сучасних житлових об'єктів нерухомості варто виділити кілька типологічних побудов. Залежно від переваг споживачів житлових будинків та рівня їх достатку виділяють (додаток 1.1.): клас «Еліт», клас «Бізнес», клас «Поліпшений економ» [9].

Будівництво житла за межами міст здійснюється у котеджних селищах, а неорганізоване будівництво у селищах, селах та садових то-

вариствах теж має місце. Ці об'єкти нерухомості характеризуються як надмірно малими, так і надмірно великими земельними ділянками, різноманітними за якістю та матеріалами будівлями, збудованими без проекту в часи будівельного буму 90-х років і представлені на ринку вторинного житла. Власники такого житла, як правило не досить високого достатку з приналежністю до різних соціальних груп. Житло попередніх періодів, як правило, малої площі, старих архітектурних стилів із накопиченим фізичним та функціональним зносом, відсутністю охорони та слабкими інженерними комунікаціями.

Торкаючись класифікації котеджних селищ (додаток 1.2), можна зазначити, що на даний момент на території України немає єдиного набору класифікаційних ознак. На думку ряду експертів, основним критерієм оцінки котеджного селища на сьогодні виступає його ціна, яка формується з урахуванням спектру пропонованих послуг і якості оздоблення.

Котеджні селища використовують для постійного проживання, мають огорожену організовану територію, будуються за єдиним генеральним планом, з централізованими комунікаціями, зовнішньою інфраструктурою та професійною охороною. Такі селища поділяються на вищу, високу та бізнес – категорії.

Крім житлової також підлягають класифікації й інші об'єкти нерухомості. Дохідна нерухомість – це нерухомість з високим потенціалом приносити дохід від комерційного використання. Сюди відносять приміщення комерційного призначення – торгові, офісні та складські призначення. До об'єктів, що приносять дохід, можна віднести: магазини та торгові комплекси, готелі й розважальні центри, офіси тощо.

На початку 2004 р. Американська торговельна палата в Україні за сприяння основних девелоперів та консультантів ринку комерційної нерухомості розробила класифікацію офісних будівель для Київського ринку. Це адаптована міжнародна система класифікації офісних площ, згідно з якою бізнес-приміщення поділяють на кілька класів. Така класифікація придатна до застосування після деякого доповнення.

Класифікація офісних приміщень поділена на чотири класи (додаток 1.3). Офісні приміщення класу «А», «В» і «С», які відносяться до професійних площ, а також офіси класу «D» більш низькі за якістю та обслуговуванням (<http://www.asanti.com.ua>).

Також важливим є такий вид нерухомості, як складська нерухомість. Її класифікація відіграє велику роль у роботі сучасної дистри-

б'юторської мережі. Ефективність роботи і розвинена інфраструктура складського комплексу безпосередньо впливає на успішну збутову політику підприємства, його конкурентоспроможність на ринку. Складська нерухомість є однією з найбільш перспективних секторів вітчизняної нерухомості, і це обумовлено такими особливостями: географічне положення України, високі темпи розвитку бізнесу і торгівлі, зростаюча ділова активність, стан дефіциту якісних площ на ринку складської нерухомості, плани щодо виходу складських операторів на український ринок, невеликий у порівнянні із Заходом термін окупності складських об'єктів (до 7 років). Порівняно низькі витрати на будівництво складської нерухомості в порівнянні з іншими об'єктами нерухомості. Висока рентабельність складської нерухомості – до 18-20% на рік. При класифікації складської нерухомості в Україні виділяють чотири класи складів: А, В, С, D. Ці приміщення потребують значної площі, хорошої транспортної доступності та сучасного облаштування.

Класифікація торгівельної нерухомості за типом будівель та особливостями їх об'ємно-планувального рішення включає: вбудовано-прибудовані приміщення, окремі будівлі, торгові комплекси (об'єкти, що включають декілька будівель). Українські девелопери поки не розробили власну класифікацію торговельної нерухомості і тому за основу береться європейська класифікація торгових центрів. І хоча ринок торговельної нерухомості в Україні поки ще далекий від європейського, безсумнівно, дана класифікація придатна до застосування.

Торгові центри за їх характеристиками класифікують: на мікрорайонні, районні, окружні, суперокружні, регіональні, суперрегіональні, спеціалізовані. Якірним орендарем супермаркету є мінімаркет однієї із торгових мереж, до яких приєднується аптека, пункти побутових послуг та різноманітні кіоски. Обслуговують такі центри населення пішохідної дистанції, їх площа 1,5-3 тис м<sup>2</sup>.

Районні торгові центри в якості якірного орендаря залучають супермаркет, оточують його ще й торгові точки промислових товарів обслуговують населення на відстані 5-10 хвилин їзди автомобілем, площа приміщень від 3-х до 10-ти тис. м<sup>2</sup>.

Окружний торговий центр має у своєму складі більш розгалужену мережу підприємств торгівлі, площу торгових приміщень 1- 23 тис. м<sup>2</sup>, обслуговує місцевість в окрузі на відстані 10 – 20 хвилин їзди автомобілем.

Суперокружні торгові центри включають 4 – 5 якірних орендарів, які пропонують різні групи промислових товарів, що займають основну частину площі, торговельна площа складає 25 – 90 тис. м<sup>2</sup>, обслуговується населення на відстані їзди 10 – 20 хвилин.

Регіональні торгові центри включають більше двох якірних орендарів супермаркетів із повною лінійкою товарів, які займають більшість торгової площі, та галерею товарів типу «Пасаж», площу 23-90 м<sup>2</sup>, мають систему клімат-контроль, обслуговують територію на відстані 3 - 40 хвилин їзди.

Суперрегіональні торгові центри мають ще більший вибір номенклатури товарів, включають більше трьох якірних орендарів зі складу універсальних магазинів, організують місця для проведення вільного часу жителів прилеглої території, мають площу торгових приміщень 5- 150 м<sup>2</sup> та обслуговують населення в окрузі на відстані до 1, 5 годин їзди.

Фахівцями компанії Silver Sky Development розроблена адаптована для України класифікація об'єктів торговельно-нерухомості з урахуванням більш широкого переліку критеріїв віднесення того чи іншого об'єкта до відповідного класу за класифікаційними ознаками типізації торгових об'єктів:

- масштаб об'єкта (регіональний, окружний, районний);
- цінова політика (висока, середня, низька);
- товарна спеціалізація;
- основний споживач;
- інфраструктура і сервіс, наявність додаткових центрів тяжіння покупців.
- розташування;
- конструктивне рішення, архітектура і оздоблення, планувальні рішення;
- умови користування паркінгом;
- управління будівлею, охорона.

Нерухомість може бути класифікована і за іншими характеристиками. Зважаючи на те, що її складові – земельні ділянки та поліпшення мають свої специфічні риси, слід розглядати і їх класифікацію окремо. Щодо класифікації земельних ділянок слід мати на увазі, що згідно із Земельним кодексом України землі поділяються на категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного при-

значення;

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.

Розподіл земель на категорії, здійснений згідно з основним цільовим призначенням, становить лише перший рівень класифікації. У середині кожної категорії земель можлива подальша класифікація на види і підвиди залежно від певних підстав і критеріїв. Крім того, виділяється ще спеціальне цільове призначення земельних ділянок, коли в рамках однієї категорії земельні ділянки використовуються для різних цілей. Так до земель сільськогосподарського призначення належать сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя. Сільськогосподарські угіддя, у свою чергу є з меліоративними системами та без них, а за видами сільськогосподарські угіддя поділяються на рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги.

Землі селянських та фермерських господарств включають земельні ділянки, що належать на праві власності фермерському господарству як юридичній особі, земельні ділянки, що належать громадянам - членам фермерського господарства на праві приватної власності, земельні ділянки, що використовуються фермерським господарством на умовах оренди, земельні ділянки, призначені для ведення особистого селянського господарства, землі резервного фонду. Існують громадські сіножаті та громадські пасовища.

За видами землі селянських та фермерських господарств включають внутрішньогосподарські шляхи, господарські двори, полезахисні лісосмуги та інші захисні насадження, гідротехнічні споруди, водойми тощо.

Несільськогосподарські угіддя – господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо.

Землі житлової та громадської забудови включають земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, gospodar-



ських будівель і гаражного будівництва, земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків, земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів. У населених пунктах слід відрізнити забудовані земельні ділянки від незабудованих.

Зонування земель житлової та громадської забудови може виконуватись на: центральну, сельбищну, виробничу, ландшафтно-рекреаційну зону.

До земель природно-заповідного фонду включають природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, землі іншого природоохоронного призначення.

Землі оздоровчого призначення та землі рекреаційного призначення поділяють за використанням. До земель іншого рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, земельні ділянки навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, земельні ділянки об'єктів фізичної культури і спорту, земельні ділянки туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, земельні ділянки будинків рибалок і мисливців, земельні ділянки дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, земельні ділянки, надані для дачного будівництва, земельні ділянки, надані для спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

До земель історико-культурного призначення належать: землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби. Навколо об'єктів культурної спадщини існують охоронні зони.

До земель лісогосподарського призначення належать: землі, вкриті лісовою рослинністю, землі, не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

До земель водного фонду належать землі, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, островами, прибережні захисні смуги вздовж морів, річок та навколо водойм, землі, зайняті гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, штучно створеними земельними ділянками в

межах акваторій морських портів, смуги відведення, берегові смуги водних шляхів.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення можуть включати землі індустріальних парків. Землі транспорту поділяють на землі залізничного транспорту, землі морського транспорту, землі річкового транспорту, землі автомобільного транспорту та дорожнього господарства, землі авіаційного транспорту, землі трубопровідного транспорту, зони міського електротранспорту, землі зв'язку, землі енергетичної системи, землі оборони. Крім того, слід виділяти охоронні зони трубопровідного транспорту, зв'язку, енергетичних систем, земель оборони.

На землях різних категорій можуть бути розташовані земельні ділянки для садівництва, землі загального користування садівницького товариства, земельні ділянки для городництва.

Земельні ділянки можуть мати сервітути – право користуватися сусідньою земельною ділянкою: право проходу та проїзду на велосипеді, право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху, право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевізис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

Існують різні обмеження у використанні земель: умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків, заборона на провадження окремих видів діяльності, заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту, умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги, умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт. Існують зони санітарної охорони навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, а також санітарно-захисні зони навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму тощо. Існують також техногенні забруднені землі, деградовані землі та малопродуктивні землі.

Слід виділити окремо землі комунальної та державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність: землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо); землі під залізницями, автомобі-

льними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту; землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом; землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених Земельним кодексом; землі водного фонду, крім випадків, визначених Земельним кодексом; земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування; земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів;

До земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать: землі атомної енергетики та космічної системи; землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту; землі оборони; землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом; землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених Земельним кодексом; землі водного фонду, крім випадків, визначених Земельним кодексом; земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами; земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної форми власності.

Класифікація земельних ділянок здійснюється також за розміром, формою та якістю земель.

Класифікація поліпшень земельних ділянок – будівель, споруд та приміщень здійснюється за конструктивним рішенням, функціональним призначенням, видом несучих конструкцій які у свою чергу відрізняються за матеріалом, віком, технічним станом.

За конструктивно – технологічними класифікаційними ознаками

(матеріалом стін, технологією будівництва несучих конструкцій) виділені такі категорії будівель: збірні залізобетонні, цегляні, монолітно-каркасні.

Будови розділяють на будівлі, споруди, передавальні пристрої, приміщення (вбудовані, прибудовані, вбудовано-прибудовані).

Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000 розглядає кодування за розділами, підрозділами, групами, класами та підкласами. Він включає два розділи: будівлі та споруди. Розділ «Будівлі» включає підрозділи: житлові та нежитлові будівлі. Житлові будівлі розподілені на одноквартирні (наприклад, житлові будинки садибного типу, котеджі, дачі, садові будинки), багатоквартирні будинки та гуртожитки. Нежитлові будівлі розподілені на групи: готелі, ресторани, офісні будівлі, торговельнеліні будівлі, будівлі транспорту та засобів зв'язку, промислові будівлі та склади, будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення, будівлі сільськогосподарського призначення, культові та релігійні будівлі, пам'ятки історії та архітектури та ін.). Розділ «Споруди» включає транспортні споруди, трубопроводи, комунікації та лінії електропередач, комплексні промислові споруди, споруди спортивного та розважального призначення, військові інженерні споруди та ін. Будівлі, що використовуються або запроєктовані для декількох призначень, ідентифікують за однією класифікаційною ознакою відповідно до головного призначення.

За технічним станом будови розділяють на: сучасні, застарілі, але придатні до використання в сучасних умовах, такі, що потребують ремонту та реконструкції, непридатні до використання будівлі та споруди.

## **Розділ 5. Технічні основи оцінки нерухомості**

В умовах урбанізації та інтенсивних методів ведення сільського господарства серед об'єктів оцінки рідко можна зустріти земельні ділянки без поліпшень. Тому процедури оцінки земель включають визначення характеристик нерухомості, зокрема, поліпшень. У населених пунктах більшість оцінок стосується земельних ділянок з розташованими на них будівлями, спорудами та комунікаціями, і оцінювач повинен орієнтуватися не тільки у питаннях оцінки, права та землеустрою, а й у відповідних положеннях з будівництва, архітектури тощо.

## 5.1. Землевпорядна та проектно-кошторисна документація

Важливою складовою інформаційного забезпечення оцінки земель є *документація із землеустрою* – це затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали.

*Загальнодержавні і регіональні програми використання та охорони земель* забезпечують оптимальний розподіл земель між галузями виробництва, максимальне збереження земель сільськогосподарського призначення. Вони містять розробки раціональної організації території, підвищення родючості ґрунтів, захисту від ерозії тощо. Основні напрямки розробляються в схемах на перспективу 15-20 років:

- генеральна схема використання і охорони земельних ресурсів країни;
- обласні схеми використання земельних ресурсів;
- схеми землеустрою адміністративного району;
- генеральні схеми розвитку мережі внутрішньогосподарських доріг в адміністративному районі;
- схеми районного планування тощо.

Для здійснення протягом 5-10 років розробляються *проекти землеустрою* такі, а саме:

- проект землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень;
- проект землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування наявних землеволодінь і землекористувань тощо.

*Робочий проект землеустрою* складається із розрахунків, креслень, кошторисів та текстових документів, що передбачають їх реалізацію протягом 2-3 років. Наприклад, робочі проекти землеустрою щодо рекультивації порушених земель, захисту земель від підтоплення, заболочення, зсувів, підвищення родючості ґрунтів та ін.

Містобудівна документація теж є джерелом необхідної інформації під час виконання оцінки нерухомості. *Містобудування* є складовою частиною архітектури та належить до багатогранної діяльності, пов'язаної й законодавчим урегулюванням, плануванням та управлінням у ході нового будівництва чи при реконструкції міст. Містобудівна

теорія розглядає важливі завдання щодо створення необхідного порядку, який забезпечує соціально-економічну доречність і архітектурно-художню виразність у загальній побудові міста, його окремих частин, а також в окремих містобудівних комплексах і спорудах. Чотири основні функції міської діяльності утворюють основні *функціональні зони* міста: промислову зону, сельбищну зону, зону відпочинку, зону транспорту. Функціональні зони міста з'єднує в одне ціле містобудівна інфраструктура. Основними містоформувальними мережами є мережа транспорту, мережа зелених насаджень, інженерні мережі, мережа обслуговуючих центрів. Об'єднання основних міських функцій, функціональних зон, міських районів і міських мереж називається *планувальною структурою міста*. Розроблення й обґрунтування планувальної структури здійснюється в генеральному плані міста.

Найважливішою складовою міста є містоутворювальна база - виробничі території. Профіль міста визначає склад його виробничої бази. За господарським профілем міста поділяються на промислові, курортні, туристичні, залізничні вузли, наукові центри тощо. За адміністративним і культурним значенням міські населені пункти поділяються на обласні, районні центри, міста обласного підпорядкування, міста, селища міського типу, селища.

Територія міста за своїм функціональним призначенням і характером поділяється на такі основні зони: промислову, сельбищну, комунально-складську, санітарно-захисну, рекреаційну, зону зовнішнього транспорту й зону центру. Функціональна зона - це ділянка міської території з однією переважною функцією.

*Промислова зона* складається з промислових підприємств і територій, на основі виробничої кооперації, технологічної та транспортної інфраструктури. Вона повинна мати зручний зв'язок із сельбищною зоною. Промислову зону з великим вантажообігом розміщують поряд із залізничними станціями, річковими й морськими портами. Характер виробничої бази визначає відстань промислової зони від зони проживання.

*Санітарно-захисна зона* встановлюється між промисловою та сельбищною територіями. У ній, окрім зелених насаджень, можуть розміщуватися пожежні депо, автостоянки й гаражі, комунально-складські споруди, адміністративні та торговельно-обслуговувальні будівлі. Призначення цієї зони полягає в забезпеченні захисту сельбищної зони від шкідливого впливу промисловості.

*Рекреаційна зона* розміщується на екологічно чистих територіях,

поблизу рік, озер та інших водоймищ, поблизу лісних масивів, де створюють місця повсякденного і тривалого відпочинку. Частини рекреаційної зони можуть розташовуватися усередині міста (сади, парки, сквери) і за його межами (лісопарки).

У комунально-складській зоні розміщують склади, комунальні підприємства, фабрики-пральні, фабрики-хімчистки, депо для громадського транспорту, гаражі, станції технічного обслуговування. Ця зона повинна мати зручний зв'язок з промисловою зоною.

*Зона зовнішнього транспорту* складається з комплексу авто-, залізничних, річкових та інших вокзалів, які приймають зовнішні потоки пасажирського транспорту, а також мережі дорожньої інфраструктури, яка обслуговує ці комплекси.

*Сельбищна зона* є багатофункціональною зоною, до складу якої входять житлові території, громадсько-торговельні центри, зелені насадження, місця короткочасного відпочинку, магістральні вулиці та дороги міського й районного значення, автостоянки, гаражі. У найкрупніших і крупних містах найбільшою територіальною одиницею є міський район. Він, як функціональне утворення, може містити у своєму складі всі функціональні зони.

Таким чином, функціональні зони мають ієрархічну багаторівневу структуру: житлова група, мікрорайон, житловий район і міський район. Ці структурні елементи є важливою складовою частиною композиції генерального плану. Сельбищний район складається з кількох житлових районів. У крупних і найкрупніших містах організується зона загальноміського використання, яка складається з великих адміністративних, торговельних та житлових комплексів.

*Планувальна структура міста* – це сукупність функціональних зон і планувальних елементів, зв'язаних між собою в єдине ціле транспортною мережею, мережею центрів житлових районів і мікрорайонів, мережею зелених насаджень і місць відпочинку, а також інженерними комунікаціями. Планувальні структури розрізняються за формою плану. Найбільш давні міста мають планувальну структуру у вигляді прямокутної сітки. Регулярний план міста може бути побудовано на основі восьмикутної або шестикутної сітки. Сітчасті планувальні структури можуть бути регулярними на основі модуля й нерегулярними. Практично всі найкрупніші міста Європи на початку свого розвитку мали радіально-кільцеву структуру. Згодом у крупніших містах з наростанням транспортних проблем радіально-кільцева структура перетворювалася на сітчасту. Для крупних і найкрупніших міст

важливим є тип структури, який можна назвати змішаною структурою. Ця структура поєднує елементи сітчастих і радіально-кільцевих систем, які можуть накладатись одна на одну або можуть розміщуватися в різних районах міста.

У композиції міста важливу роль відіграє система магістральних вулиць і доріг, яка утворює систему композиційних осей та вузлів (на перетині вулиць). Іншим важливим елементом композиції є система зелених насаджень: міські сади, парки, сквери й місця відпочинку. Ці містоформувальні об'єкти розміщуються як уздовж, так і в місцях схрещення й примикання основних композиційних осей, у комплексі з архітектурними ансамблями.

За чисельністю населення розділяються такі міста:

малі – до 50 тисяч жителів;

середні – 50 -100 тисяч жителів;

крупні – 100-500 тисяч жителів;

найкрупніші – 500-1000 тисяч жителів.

У найкрупніших містах (з населенням більше 500 тисяч жителів) для внутрішніх зв'язків передбачається, як правило, поза вуличний транспорт – метрополітен, залізниця, монорейка.

За хронологічною ознакою можна виділити два типи міст – історичні й нові. Найбільші питомі витрати територіального планування мають історичні міста, які розвивалися стихійним шляхом. Ці міста мають певну специфіку: для них розроблені спеціальні норми, правила й методи реконструкції та нового будівництва. Окрім історичних, виділяються нові міста, які будуються за єдиним планом. Нові міста, що перебувають у стадії реконструкції, можуть займати особливе положення в регіональних і групових системах населених місць. За звичай, крупні й найкрупніші міста є регіональними й міжрайонними центрами. Великі й середні міста є міжрайонними й районними центрами групових систем розселення різної величини. Малі міста є районними центрами місцевих систем розселення.

Відносини у сфері містобудівної діяльності регулюються законами України «Про регулювання містобудівної діяльності», "Про Генеральну схему планування території України", "Про основи містобудування", "Про архітектурну діяльність", "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду", "Про землеустрій", іншими нормативно-правовими актами. Інструментом державного регулювання планування територій є містобудівна документація, яка поділяється на документацію держав-



ного, регіонального та місцевого рівнів.

Планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування території і детальних планів території. *Генеральний план* населеного пункту – містобудівна документація, що визначає принципи питання розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту. Генеральний план міста регулює містобудівну діяльність у містах та інших поселеннях, містить матеріали територіального та соціального розвитку. Він виконується після розробки проекту районного планування.

У складі генерального плану населеного пункту, а також і як окрема містобудівна документація після затвердження генерального плану може розроблятися план зонування території населеного пункту. План зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту. Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог:

- урахування попередніх рішень щодо планування і забудови території;
- виділення зон обмеженої містобудівної діяльності;
- відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій;
- урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон;
- установа для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови;
- узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями;
- відображення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів.

*Детальний план* у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну

організацію і розвиток частини території. Детальний план території визначає:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;
- містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;
- потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;
- доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;
- межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів (у разі відсутності плану зонування території).

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування.

Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства. Зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій. Зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та детальному плану території, забороняється. Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій.

Державною системою зберігання і використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці є *містобудівний кадастр*. Він містить дані про екологічні, інженерно-геологічні умови, використовує інформаційні ресурси будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення інформаційних

потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів. Містобудівний кадастр ведеться уповноваженими органами містобудування та архітектури, які можуть утворювати для цього служби містобудівного кадастру. Інформація, яка міститься у містобудівному кадастрі, є відкритою та загальнодоступною, крім відомостей, що належать до інформації з обмеженим доступом.

Вся технічна інформація щодо об'єктів будівництва зосереджена у проектній документації. *Проектна документація* – це затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення, а також кошториси об'єктів будівництва. При розробленні проектною документації для будівництва враховується чинна містобудівна документація – затверджені у встановленому порядку текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій. Вимоги щодо складу та змісту проектною документації на нове будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт та технічне переобладнання будинків, будівель, споруд будь-якого призначення викладені у ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектною документації на будівництво», вимоги до проектною та робочою документації встановлює стандарт ДСТУ Б А.2.4.4-2009 «Основні вимоги до робочою та проектною документації». Під проектною документацією розуміють розроблені та затверджені у встановленому порядку текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення, а також кошториси об'єктів будівництва, креслення, призначені для виконання будівельних та монтажних робіт.

Проектна документація на будівництво об'єктів розробляється в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником. Порядок розроблення проектною документації на будівництво об'єктів затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23 березня 2012 року № 122. За чинним порядком проектування та будівництва об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такій послідовності:

- 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- 2) розроблення проектної документації та проведення в окремих випадках її експертизи;
- 3) затвердження проектної документації;
- 4) виконання підготовчих та будівельних робіт;
- 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- 6) реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Основними складовими вихідних даних є містобудівні умови та обмеження, технічні умови та завдання на проектування.

Склад та зміст проектної документації об'єктів будівництва на всіх стадіях проектування визначаються згідно з будівельними нормами і мають бути достатніми для оцінки проектних рішень та їх реалізації. Проект складається з текстової частини та креслень.

*Ескізні креслення* - документ, що визначає вихідну конструкцію нетипового виробу, містить спрощене зображення, основні параметри та технічні вимоги до виробу в обсязі вихідних даних, які необхідні для розроблення конструкторської документації.

*Кошторисна документація* включає зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва з об'єктами та локальними кошторисними розрахунками.

*Робочі креслення*, об'єднані в комплекти за марками (видами робіт), призначені для проведення будівельних та монтажних робіт. Окреме позначення кожного основного комплекту креслень виконують за видами будівельних та монтажних робіт або розділу проекту:

ГП – генеральний план;

АР – архітектурні рішення;

АД – автомобільні дороги;

ТХ – технологія виробництва;

КМД – деталювальні креслення металевих конструкцій;

КД – конструкції дерев'яні;

*Специфікація обладнання* – текстовий проектний документ, що визначає склад обладнання, виробів і матеріалів, і призначений для комплектування, підготовки та здійснення будівництва.

*Робоча документація* – сукупність комплектів робочих креслень за видами будівельних і монтажних робіт, доповнених прикладеними документами, на які є посилання, необхідні для виконання будівельно-монтажних робіт. Шифр проекту – буквенний або буквено-цифровий індекс, який входить у позначення проектної документації або її розділу об'єкта будівництва, наприклад: пояснювальна записка

ПЗ, містобудівна документація МД, схема планування території СПТ, детальний план території ДТП, проект забудови території ПЗТ.

*Загальна пояснювальна записка* – зброшурований текстовий документ – перший том багатотомної комплексної проектної документації, який включає загальні відомості про об'єкт в обсязі розділу «Загальні положення», надає коротку характеристику об'єкта будівництва та його склад для визначення містобудівних, архітектурних, художніх, екологічних, технічних, технологічних, інженерних рішень об'єкта, визначення кошторисної вартості будівництва і техніко-економічних показників.

*Пояснювальна записка* – текстова частина зброшурованого документа, що складається для кожного розділу комплексної проектної документації відповідної марки та назви згідно зі складом проекту, дає стисло характеристику об'єкта будівництва та його склад, наводить конструктивні, технічні, технологічні та інженерні рішення об'єкта.

Проектну документацію, призначену для затвердження стадії ескізний проект (ЕП), техніко-економічне обґрунтування (ТЕО), техніко-економічний розрахунок (ТЕР), проект (П), робочий проект (РП) комплектують у томи, як правило, за окремими розділами. Кожний том нумерують арабськими цифрами, наприклад:

Том 1 – Загальна пояснювальна записка.

Том 2 – Генеральний план і транспорт.

За необхідності томи діляться на частини. У цьому випадку томи нумерують за типом: Том 1.1, Том 1.2.

Приклади для текстових документів:

2345-ПЗ Розділ "Загальна пояснювальна записка"

2345-ГТ Розділ "Генеральний план і транспорт"

Для графічних документів:

2345-12-АБ Архітектурно-будівельні рішення,

де 2345 – номер договору (контракту) або шифр об'єкта будівництва;

12 – номер будинку або споруди за генеральним планом\*;

2345-12 – базове позначення;

ГТ і АБ – марки розділів проекту;

ПЗ – шифр розділу проекту.

\* Для розділів проекту, які відносяться до об'єкта будівництва в цілому (пояснювальна записка, генеральний план і транспорт тощо), а також для робочих креслень лінійних споруд, генерального плану, зовнішніх комунікацій що частину базового позначення замінюють нулями (00) або виключають.

Склад проектної документації залежить від відповідальності та категорії складності об'єкта будівництва, що визначаються відповідно до ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 «Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва» та галузевих будівельних норм.

*Категорії складності об'єктів будівництва* визначаються замовником та проектувальником відповідно до будівельних норм та державних стандартів на підставі *класу наслідків* (відповідальності) такого об'єкту будівництва з таблицею 5.1.

Залежно від наслідків, які можуть бути викликані відмовою, розрізняють три категорії відповідальності конструкцій та їх елементів:

А – конструкції та елементи, відмова яких може призвести до повної непридатності до експлуатації будівлі (споруди) в цілому або значної її частини;

Б – конструкції та елементи, відмова яких може призвести до ускладнення нормальної експлуатації будівлі (споруди) або до відмови інших конструкцій, які не належать до категорії А;

В – конструкції, відмови яких не призводять до порушення функціонування інших конструкцій або їх елементів;

Для об'єктів I та II категорій складності проектування здійснюється:

в одну стадію – робочий проект (РП);

у дві стадії – для об'єктів невиробничого призначення – ескізний проект (ЕП), а для об'єктів виробничого призначення та лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури – техніко-економічний розрахунок (ТЕР) та для обох – робочий проект (РП).

Для об'єктів III категорії складності проектування здійснюється в дві стадії:

проект (П);

робоча документація (Р).

Для об'єктів IV та V категорій складності проектування виконується в три стадії:

для об'єктів невиробничого – ЕП або за відповідного обґрунтування ТЕО, а для об'єктів виробничого призначення та лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури – техніко-економічне обґрунтування (ТЕО);

- проект (П);

- робоча документація (Р).

Таблиця 5.1.

## Категорії складності об'єктів будівництва

| Категорії складності об'єктів будівництва | Клас наслідків (відповідальності) будівлі або споруди | Характеристики можливих наслідків відмови будівлі або споруди   |   |  |                                     |                                     |  |
|---|---|---|---|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
|   |   | Можлива небезпека   |   |  | Обсяг можливого економічного збитку | Втрата об'єктів культурної спадщини | Припинення функціонування об'єктів комунікацій транспорту, зв'язку, енергетик ки, інших інженерних мереж |
|   |   | для здоров'я і життя людей, які постійно перебувають на об'єкті | для здоров'я і життя людей, які періодично перебувають на об'єкті | для життєдіяльності людей, які перебувають зовні об'єкта |                                     |                                     |  |
| V   | СС3   | Понад 400   | Понад 1000  | Понад 50000  | Понад 150000                        | Національного значення              | Загальнодержавний  |
| IV  | СС2   | 300-400   | 500-1000  | 10000-50000  | 15000-150000                        | Місцевого значення                  | Регіональний   |
| III                                       |   | 50-300  | 100-500   | 100-10000  | 2000-15000                          | -                                   | Місцевий   |
| II  | СС1   | 0-50  | 50-100  | До 100   | До 2000                             | -                                   | -  |
| I   |   | 0   | До 50   | До 100   | До 2000                             | -                                   | -  |

При капітальному ремонті об'єктів допускається здійснювати проектування в одну стадію - РП. В окремих обґрунтованих випадках при поліпшенні експлуатаційних показників уведених в експлуатацію в установленому порядку об'єктів будівництва допускається розроблення лише дефектного акта, у якому визначаються фізичні обсяги

робіт та умови їх виконання, а також складається кошторисна документація.

*Техніко-економічне обґрунтування (ТЕО), техніко-економічний розрахунок (ТЕР)* розробляється на підставі завдання замовника для об'єктів виробничого призначення та лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, які потребують детального обґрунтування відповідних рішень та визначення варіантів і доцільності будівництва об'єкта.

*Ескізний проект (ЕП)* розробляється на підставі завдання замовника для принципового визначення вимог до містобудівних, архітектурних, художніх, екологічних та функціональних рішень об'єкта, підтвердження можливості створення об'єкта не виробничого призначення. в складі ЕП для обґрунтування прийнятих рішень за завданням замовника виконуються розрахунки основних проектних рішень, кошторисної вартості та обґрунтування ефективності інвестицій, а також можуть додатково виконуватися інженерно-технічні розробки, схеми інженерного забезпечення об'єкта.

*Проект (П)* розробляється для визначення містобудівних, архітектурних, художніх, екологічних, технічних, технологічних, інженерних рішень об'єкта, кошторисної вартості будівництва. Проект розробляється на підставі завдання на проектування, вихідних даних та схваленої при тристадійному проектуванні попередньої стадії. Розділи проекту розробляють у чіткій і лаконічній формі, без надмірної деталізації, в складі та обсязі, достатньому для обґрунтування проектних рішень, визначення обсягів основних будівельних робіт, потреб в обладнанні, будівельних матеріалах та конструкціях, положень з організації будівництва, а також визначення кошторисної вартості будівництва. Матеріали проекту в повному обсязі передаються замовнику генеральним проектувальником на паперовому (у чотирьох примірниках) та електронному носіях. Ці матеріали зберігаються в проектувальника.

Проект включає архітектурно-будівельні рішення та основні показники генерального плану, благоустрою та озеленення, монтажні схеми, категорії відповідальності конструкцій та їх елементів, розрахунки основних несучих елементів будинків і споруд. Рішення щодо оздоблення будинків і споруд, основні рішення із прийнятої конструктивної схеми об'єктів (матеріали стін, перекриттів, покрівлі), обґрунтування застосованих типів фундаментів та інших конструкцій, теплоефективність огорожувальних конструкцій та теплофізичні ха-



рактеристики, прийняті архітектурні та інженерні рішення щодо захисту приміщень від зовнішнього і внутрішнього шуму.

Кошторисна документація включає зведення витрат та зведені кошторисні розрахунки вартості будівництва з об'єктними та локальними кошторисами й кошторисними розрахунками.

Замовник має право виконувати будівельні роботи після:

- направлення замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурного контролю;

- реєстрації органом державного архітектурно-будівельного контролю декларації про початок виконання будівельних робіт – щодо об'єктів будівництва, що належать до I-III категорій складності;

- видання замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт - щодо об'єктів будівництва, що належать до IV і V категорій складності.

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що належать до I-III категорій складності, та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації органом державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що належать до IV і V категорій складності, здійснюється на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Замовник, який має намір щодо забудови земельної ділянки у відповідному населеному пункті, зобов'язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту. Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягає в перерахуванні замовником до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію до відповідного місцевого бюджету коштів для створення і розвитку зазначеної інфраструктури. Порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту встановлюють органи місцевого самоврядування.

Розміщення малих архітектурних форм здійснюється відпо-

відно до Закону України "Про благоустрій населених пунктів". Тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності – одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.

## **5.2. Будови, будівельні конструкції та матеріали**

Теоретичні засади будівництва викладені у підручниках з архітектури, будівельних конструкцій, основ та фундаментів, будівельних матеріалів, технології будівництва тощо. Нормативно-правову основу будівництва визначають Закони України «Про архітектурну діяльність», «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про інвестиційну діяльність», «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування», ДСТУ Б А.2.4.4-4:2009 Основні вимоги до проектної та робочої документації, ДБН В.1.2-14-2009 Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ. До розгляду складних будівельних проблем у процесі оцінки нерухомості слід залучати в якості технічних експертів кваліфікованих фахівців. Оцінювачі нерухомості повинні мати необхідний обсяг знань, який дозволяє вміти визначати загальний технічний стан будівель та основні параметри, які впливають на їх вартість, розуміти та вживати відповідну термінологію, орієнтуватися у проектно-кошторисній документації. Деякі з найуживаніших понять наведені нижче.

*Будови* – це будинки та споруди, будівництво та реконструкція яких здійснюється за єдиною проектно-кошторисною документацією, на яку у встановленому порядку затверджується титул будови.

*Споруда* – це земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій, наземний, підземний або лінійний спеціальний побудований об'єкт, що складається з несучих та в деяких випадках огорожувальних конструкцій, призначений для здійснення виробничої та іншої діяльності. Це мости, естакади, щогли, греблі, тунелі, водозабірні споруди, шлюзи тощо.

*Лінійні об'єкти* інженерно-транспортної інфраструктури – наземні, надземні або підземні лінійні об'єкти для пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів, передачі електроенергії тощо.

*Будівля* – це побудований об'єкт, який складається з несучих і огорожувальних конструкцій, що утворюють наземний замкнений об'єм, призначений для проживання людини і здійснення різноманітної діяльності.

*Будинок* – різновид будівлі, яка призначена, як правило, для проживання та обслуговування людей. Будинки за призначенням підрозділяють на *цивільні* і *виробничі*. До цивільних відносять житлові будинки, соціально-побутові та адміністративні будівлі – клуби, театри, їдальні, лікарні, санаторії, школи, дитячі дошкільні установи, магазини. *Виробничі будівлі* поділяють на промислові і сільськогосподарські. Промислові – це будівлі заводів і фабрик, інших підприємств, склади, гаражі та ін. До сільськогосподарських відносяться будівлі, призначені для функціонування сільського господарства, наприклад, корівники, пташники, склади, майстерні і сховища. Об'ємно-планувальні рішення промислових будівель визначають на підставі вимог до забезпечення умов організації виробничого процесу. Головними типами промислових будівель є одноповерхові будівлі без обладнання кранами, або з підвісними кранами, одноповерхові будівлі з мостовими ручними кранами або з електричними опорними кранами, двоповерхові та багатоповерхові будівлі.

Об'єктами житлової нерухомості вважають будівлі, віднесені згідно із законодавством до житлового фонду, а також дачні та садові будинки. Вони поділяються на типи: житловий будинок садибного та квартирної типу різної поверховості. Житловий будинок садибного типу розташований на окремій земельній ділянці та складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень. Він може включати прибудови до житлового будинку розташовані поза контуром його зовнішніх стін, що мають з основною частиною будинку одну або більше спільних капітальних стін. Котедж - одноповерховий, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою. *Квартира* – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене для постійного проживання. Кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартирнаймачів. *Садовий будинок* – будинок для літнього викорис-

тання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків. *Дачний будинок* – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

Будівлі мають відповідати своєму призначенню і забезпечувати сприятливі умови для життя і діяльності людини: освітленість, температурно-вологісний режим, зручність. Остання якість досягається раціональним плануванням, об'ємом окремих приміщень, інженерним обладнанням і системами. Будинки повинні мати достатню міцність, стійкість, капітальність. Міцність і стійкість забезпечуються вибором конструктивної схеми, розрахунком несучих елементів, бездоганним дотриманням будівельниками технології робіт. Капітальність будівель характеризується ступенями довговічності й вогнестійкості основних будівельних конструкцій.

*Довговічність будинків* визначають терміном служби основних конструктивних елементів: фундаментів, стін, каркаса, перекриттів, підлог, покриттів. Довговічність будівель залежить від опірності матеріалів, тобто від їх водо- і морозостійкості, стійкості проти загнивання, корозії та інших руйнувань. Велику роль відіграють також якість будівництва і дотримання правил експлуатації. Нормативний термін служби встановлюють будівельні нормами за усередненим показником, який залежить від капітальності будівель. За капітальністю житлові будівлі залежно від матеріалу стін і перекриттів згідно з Наказом Держбуду України від 30.09.98 №215 поділяють на шість класів (таблиця 5.2).

*Вогнестійкість* будівлі характеризується межею вогнестійкості будівельних матеріалів і конструкцій, з яких зведено будівлю. Межа вогнестійкості будівельних матеріалів і конструкцій визначається тривалістю опору конструкцій вогню і високих температур до втрати ними міцності та стійкості. За вогнестійкості будівлі та споруди поділяються на п'ять ступенів, які визначаються мінімальними межами вогнестійкості основних будівельних конструкцій і межами поширення вогню по цих конструкціях. I, II, III – кам'яні конструкції, IV – дерев'яні оштукатурені та V – дерев'яні неоштукатурені.

Відповідно до виду вертикальної несучої конструкції використовують п'ять основних систем цивільних будівель: каркасну, стінову (безкаркасну), об'ємно-блочну, ствольну та оболонкову. Цивільні будівлі розділяють на *малоповерхові* (1-2 поверхи), *середньої поверхо-*

вості (3-5 поверхів), багатопверхові ( 6-12 поверхів), підвищеної по-  
верховості (до 25 поверхів) та висотні (більше 25 поверхів). Житлові  
будинки за призначенням розділяють на житлові квартирні будівлі,  
будинки одноквартирні та двоквартирні, гуртожитки, готелі. «Дер-  
жавний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000» включає два  
розділи: будівлі та інженерні споруди. Будинки розподілені на під-  
розділи: житлові та нежитлові.

Таблиця 5.2

Класифікація житлових будинків залежно від якості житла  
та наявного інженерного обладнання

| Характе-<br>ристики                          | Класи житлових будинків  |   |  |   |   |  |
|--|--|---|--|---|---|--|
|  | 1  | 2   | 3  | 4   | 5   | 6  |
| Терміни слу-<br>жби і строки<br>експлуатації | термін служби  |   |  |   |   |  |
|  | 150 років  | 125 років                                       | 100 років  | 100 років                                     | 70 років  | 30-50 років  |
|  | строк експлуатації не перевищує чи перевищує 50% терміну служби                                      |   |  |   |   |  |
|  | не перевищує<br>або після кап-<br>ремонту  | не пере-<br>вищує                               | не пере-<br>вищує  | перевищує                                     | не регламентується  |  |
| Висота при-<br>міщень                        | висота приміщень від підлоги до стелі  |   |  |   |   |  |
|  | 3,0 м і вище   | від 2,7 м<br>до 3,0 м                           | від 2,5 м<br>до 2,7 м  | 2,5 м   | 2,5 м   | не регламенту-<br>ється  |
| Стіни  | кам'яні чи цег-<br>ляні, товщ. (2,5<br>– 3,5) цеглини,<br>каркас металевий<br>чи залізо-<br>бетонний | цегляні<br>товщ.<br>(1,5 –<br>2,5) цег-<br>лини | великопанельні , вели-<br>коблокові, цегляні,<br>з дрібних природних<br>чи штучних каменів<br>тощо |   | з монолітного<br>шлакобетону,<br>шлакоблоків,<br>черепашнику<br>інших дрібно-<br>штучних ви-<br>робів<br>з місцевої си-<br>ровини | полегшеної кон-<br>струкції, збір-<br>нощитові, кар-<br>касно-засипні,<br>каркасно-<br>комишитові,<br>глинобитні, дер-<br>ев'яні та інші |
| Перекриття                                   | залізобетонне  | залізо-<br>бетонне                              | залізо-<br>бетонне<br>збірне чи<br>монолітне   | залізо-<br>бетонне<br>збірне або<br>дерев'яне | залізобетонне<br>збірне або дер-<br>ев'яне  | не обумовлено  |
| Інженерне<br>обладнання                      | повний<br>склад  | повний<br>склад                                 | неповний<br>склад  | з неповним складом чи відсутнє                |   |  |

*Об'єкти виробничого призначення* – це об'єкти матеріального ви-  
робництва. *Об'єкт цивільного призначення* – це об'єкти житлового та  
комунального господарства, заклади охорони здоров'я, фізкультури,  
соціального забезпечення, освіти, культури, мистецтва, а також нау-  
ково-дослідні та інші організації, пов'язані з розвитком науки.

*Об'єкт будівництва* – окремих будинок або споруда з усім устат-  
куванням, яке до них відноситься, інструментом, галереями, естака-  
дами, внутрішніми інженерними мережами водопостачання, каналі-

зації, газопроводу, теплопроводу, електропостачання, радіофікації, підсобними і допоміжними надвірними будівлями, благоустроєм та іншими роботами і витратами, на будівництво, реконструкцію яких складають окремо проєкт і кошторис.

*Нове будівництво* – будівництво комплексу об'єктів основного, підсобного та обслуговуючого призначення новостворюваних підприємств, будинків, споруд, а також філій і окремих виробництв, що здійснюється на вільних площах із метою створення нової виробничої потужності або надання послуг, які після введення в експлуатацію будуть знаходитися на самостійному балансі.

*Реконструкція* – перебудова наявних об'єктів виробничого та цивільного призначення, пов'язана з удосконаленням виробництва, підвищенням його техніко-економічного рівня та якості вироблюваної продукції, поліпшенням умов експлуатації та проживання, якості послуг, зміною основних техніко-економічних показників. Технічне переобладнання об'єктів виробничого призначення здійснюється, як правило, без розширення виробничих площ.

*Інвестиції* - майнові та інтелектуальні цінності, що вносяться в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, у результаті чого створюється дохід або досягається соціальний ефект. Капітальні внесокення – це інвестиції у відтворення основних фондів і на приріст матеріально-виробничих запасів.

*Інвестор* – юридичні та фізичні особи України, іноземних держав, а також держави, які приймають рішення про внесокення власних, запозичених або залучених коштів в об'єкти будівництва та забезпечують фінансування їх спорудження. Замовник – інвестор або інша юридична та фізична особа, яка за дорученням інвестора видає замовлення на виконання проєктно-вишукувальних робіт і на будівництво об'єкта, укладає договори, контролює хід будівництва, здійснює технічний нагляд, приймає закінчені роботи, проводить розрахунки та здає об'єкт в експлуатацію.

У будинках розрізняють підземну частину, яка розташована нижче вимощення, і надземну. *Поверхом* називають частину будівлі за висотою, обмежену підлогою та перекриттям або підлогою й покриттям. Поверхи надземної частини будівель, у яких підлоги знаходяться не нижче планувальної позначки землі, називають надземними. Поверхи підземної частини, підлоги яких знаходяться нижче рівня вимощення, але не більше ніж на половину висоти розташованих у ньому приміщень, називають *цокольними*. *Підвалом* називають поверх з познач-

кою підлоги нижче вимощення більш ніж на половину висоти розташованих у ньому приміщень. Технічний поверх використовують для розміщення інженерного обладнання і прокладання комунікацій. Приміщення, які влаштовуються всередині вільного горіщного простору будівлі, називають мансардними.

*Приміщення* – замкнутий простір всередині будівлі визначеного функціонального призначення, обмежений з усіх боків будівельними конструкціями: стінами, у тому числі з вікнами і дверима, стелею (перекриттям) і підлогою. Простір під горищем і простір, огорожений сітчастими захисними конструкціями, не є приміщенням.

*Житлове приміщення* — опалюване приміщення, розташоване у наземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-гігієнічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізованого випромінювання.

*Нежиле приміщення* — приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

*Допоміжні приміщення* призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, складові, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення).

*Вбудоване приміщення* – приміщення, яке розташоване в межах огорожувальних конструкцій споруди.

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

*Вбудовано-прибудоване приміщення* – приміщення, конструктивна схема якого прийнята в межах огорожувальних конструкцій основної споруди, а частина виступає за її межі.

Будівельними *несучими конструкціями* промислових і цивільних будинків та інженерних споруд називають конструкції, які сприймають всі навантаження, розміри таких конструкцій визначають розрахунком.

*Огороджувальні конструкції* ізолюють будівлю від зовнішніх впливів, їх розміри призначають згідно з архітектурними, теплотехнічними або іншими спеціальними вимогами.

За геометричною ознакою конструкції прийнято поділяти на масиви, бруси, плити, оболонки і стрижневі. *Масив* – це конструкція, у якій усі розміри одного порядку. *Брус* – елемент, у якому два розміри, що визначають поперечний переріз, у декілька разів менші за його довжину. Брус із ламаною віссю прийнято називати рамою, а з криволінійною віссю – аркою. *Плита* – елемент, у якому один розмір у декілька разів менший за два інші. Оболонка, на відміну від плити, має криволінійний обрис. Стрижневі системи становлять геометрично незмінні системи стрижнів, з'єднаних між собою шарнірно або жорстко. До них відносять будівельні ферми. За видом використаних матеріалів конструкції ділять на сталеві, дерев'яні, залізобетонні, бетонні, кам'яні (цегляні). За характером напружено-деформованого стану, тобто напружень і деформацій під дією зовнішнього навантаження, конструкції поділяють на найпростіші, прості і складні.

За конструктивною схемою будівлі поділяють на каркасні з несучим каркасом (колонами, балками) та стінові з несучими стінами, за технологією будівництва – на збірні, монолітні, збірно-монолітні, з дрібноштучних елементів (цегли, блоків).

Бетоном називається штучний кам'яний матеріал, що створюється в процесі затвердіння суміші з цементу, води, дрібного і крупного заповнювачів і спеціальних добавок. Його застосовують для різних видів будівельних конструкцій, що виготовляються на заводах збірного залізобетону або зводяться безпосередньо на місці їх майбутньої експлуатації – монолітний бетон. Контрольні характеристики якості бетону називають класами і марками. Основною характеристикою є клас бетону за міцністю на стиск або марка. Клас бетону визначається величиною гарантованої міцності на стиск від В1 до В60. Важливою характеристикою бетону є марка за морозостійкістю від F 50 до F 500, за водонепроникністю від W 2 до W 12, за самонапруженням від Sp 0,6 до Sp 4.

Арматура залізобетонних конструкцій складається з окремих робочих стрижнів, сіток або каркасів, які встановлюють для сприйняття зусиль. Арматура, яка встановлюється з розрахунку, називається робочою, встановлювана за конструктивними і технологічними міркуваннями – монтажною.

Будівельні конструкції розраховують за двома групами граничних станів за першою групою граничних станів – за придатністю до експлуатації за несучою здатністю конструкцій – міцністю, стійкістю і витривалістю. Розрахунок за другою групою граничних станів прово-



дять за придатністю до нормальної експлуатації за величиною деформацій (переміщень), які можуть обмежити можливість їх експлуатації. Зовнішній і внутрішній вигляд будівель і споруд визначається конструктивним рішенням зовнішніх стін і їх архітектурно-конструктивних елементів.

*Довговічність конструкцій* – це термін їх служби без втрати необхідних якостей при заданому режимі експлуатації і в даних кліматичних умовах. Встановлено чотири ступені довговічності огорожувальних конструкцій: перша ступінь – термін служби не менше 100 років, друга – 50 років, а третя – не менше 50-20 років, четверта – до 20 років.

*Перекрыття* – горизонтальні конструкції над поверхами, що є одночасно несучими та огорожувальними. Вони сприймають корисне навантаження (вагу людей та інших предметів) та навантаження від своєї ваги.

*Стіни* огорожують приміщення від зовнішнього середовища та суміжних приміщень, відповідно, зовнішні та внутрішні стіни. Вони можуть бути несучими, коли сприймають навантаження від інших конструкцій, самонесучими, коли сприймають навантаження від власної ваги, та ненесучими.

*Колони* – залізобетонні, металеві, дерев'яні та цегляні стовпи, що сприймають навантаження від перекрыття та передають на фундаменти.

*Цоколь* – нижня частина зовнішньої стіни, облицьована керамічною плиткою, природним каменем або оштукатурена цементним розчином.

*Прорізи* – отвори в стінах для вікон і дверей.

*Простінки* – ділянки стін між отворами.

*Перемички* – залізобетонні або металеві несучі конструкції над отворами у цегляних стінах.

*Карниз* – горизонтальний виступ зі стіни, *пілястри* – вертикальні виступи зі стін прямокутного перерізу, *парапет* – прямокутне завершення стіни, що виступає над дахом на 0,7-1 м.

*Балкон* – відкрита обгороджена площадка за площиною зовнішньої стіни.

*Еркер* – засклена частина приміщення, що виступає назовні по відношенню до площини стіни будівлі.

*Лоджія* – приміщення у вигляді поглиблення фасаду будівлі з двома й віконними отворами, як правило, одна сторона лоджії відкрита.

*Деформаційні шви* – це конструктивні елементи, що запобігають появу тріщин у стінах. *Температурні шви* влаштовуються від фундаменту за всією висотою будинку, а осадочні – розрізають фундаменти і також за всією висотою стіни. Інколи їх поєднують, у такому разі вони носять назву температурно-осадочних швів.

Верхня частина будинку – *дах* сприймає навантаження від снігу, вітру й власної ваги та передає їх на стіни або окремі опори. Зовнішня оболонка – *покрівля*, оберігає будівлі від усіх видів атмосферних впливів.

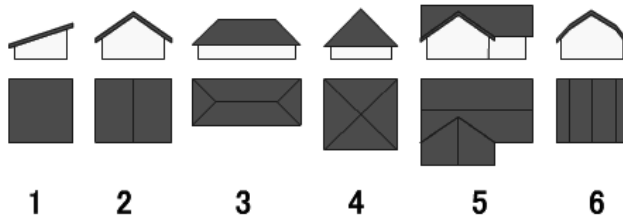


Рис. 5.1. Види дахів: 1 – односкілий, 2 – двоскатний, 3 – вальмовий, 4 – шатровий, 5 – багатощипцевий, 6 – мансардний.

Дах будівлі складається з похилої площини, що зветься скатом, основою якого служать крокви і обрешетування, нижні кінці кроквяних ніг спираються на мауерлат. Перетин скатів утворює похилі і горизонтальні ребра. Горизонтальні ребра називають коником. Перетини скатів із внутрішніми кутами створюють ендови і розжолобки. Краї крівлі над стінами будівлі називають карнизними звисами (розташовуються горизонтально, виступають за контур зовнішніх стін) або фронтонними звисами (розташовуються похило). Вода по скатах стікає до настінних жолобів і відводиться через водоприймальні вирви у водостічні труби і далі в зливову каналізацію.

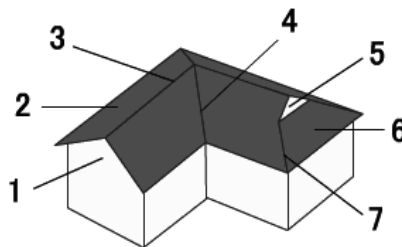


Рис. 5.2. Елементи даху: 1 – фронтон, 2 – скат, 3 – коник, 4 – ендова, 5 – слухове вікно, 6 – вальма, 7 – ребро.

Плоскі дахи знаходять широке застосування в цивільному і в про-

мисловому будівництві. На плоских дахах не застосовують в якості покрівель штучні і листові матеріали, влаштовують суцільні рулонні бітумні, бітумно-полімерні килими. В основі використовують поверхню теплоізоляції, стяжку.

*Фундаменти* розрізняють малозаглиблені, мілкового закладання, заглиблені, глибокого закладання. У промислових і цивільних будівлях широко застосовують залізобетонні фундаменти трьох типів: окремі – під кожною колоною в каркасних будівлях; стрічкові – у одному або двох напрямках у будівлях з несучими стінами; плитні – під всією будівлею або спорудою. Фундаменти на слабких та структурно нестійких ґрунтах виконують на палях, такі фундаменти становлять групу паль, об'єднану зверху розподільною залізобетонною плитою – ростверком. До слабких ґрунтів відносяться пухкі піски, водонасичені глинисті ґрунти. Структурно нестійкі ґрунти – це лесові просідаючі ґрунти, засолені, карстові ґрунти, ґрунти, що здатні до здимання тощо.

Технічна експлуатація будівель – це комплекс заходів, які забезпечують безвідмовну роботу всіх елементів і систем будинку протягом не менш нормативного терміну служби, функціонування будівлі за призначенням. Система ремонтів складається з поточного і капітального ремонту. Тривалість безвідмовної роботи конструкцій будівель і його систем неоднакова. При визначенні нормативних термінів служби будівлі беруть безвідмовний термін служби основних несучих елементів, фундаментів і стін. Терміни служби окремих елементів будівлі можуть бути в 2-3 рази меншими від нормативного терміну служби будинку.

Для підтримки придатного до експлуатації стану будівель застосовують ремонти. Згідно з “Правилами обстеження, оцінки технічного стану та паспортизації виробничих будівель і споруд”, затвердженими наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України та Держнаглядохоронпраці України від 27.11.97 № 32/288, ремонтні роботи для виробничих будівель і споруд усіх галузей поділяються на два види (залежно від стану несучих та огорожувальних конструкцій):

- поточний ремонт (для нормального та задовільного стану);
- капітальний ремонт (для непридатного до нормальної експлуатації стану будівель (споруд) або окремих конструкцій).

До поточного ремонту будівель і споруд належать роботи зі систематичного і своєчасного захисту частин будівлі (споруди) від перед-

часного зношення шляхом проведення запобіжних заходів і усунення дрібних пошкоджень. Роботи з поточного ремонту можуть виконуватися як спеціалізованим персоналом, так і черговим експлуатаційним персоналом підприємств зв'язку.

До капітального ремонту будівель і споруд належать такі роботи, у процесі яких проводиться відновлення справності і повного чи близького до повного відновлення ресурсу устаткування із заміною чи відновленням будь-яких його частин, включно з базовими. Капітальний ремонт проводиться періодично, у залежності від технічного стану споруд. На проведення капітального ремонту складається проектно-кошторисна документація відповідно до чинних нормативних документів. Роботи з капітального ремонту і модернізації виконуються ремонтними бригадами (майстернями) експлуатаційного підприємства чи спеціалізованими ремонтними підприємствами (організаціями).

Загальні принципи забезпечення надійності будівель і споруд встановлюють ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ». Будівельні конструкції повинні відповідати експлуатаційним, екологічним, технічним, економічним, виробничим, естетичним та ін вимогам. Норми оперують наступними визначеннями.

*Безвідмовність* – здатність об'єкта безперервно зберігати роботоздатний стан протягом заданого терміну експлуатації.

*Безпечність* – властивість об'єкта при експлуатації, а також у випадку порушення роботоздатності не створювати загрози для життя і здоров'я людей, а також загрози для довкілля.

*Роботоздатний стан* об'єкта (роботоздатність) – технічний стан, за якого об'єкт виконує всі свої функції, зберігаючи при цьому допустимий рівень ризику.

*Експлуатація будівлі* (споруди) – це використання об'єкта за функціональним призначенням (з проведенням необхідних заходів щодо збереження стану конструкцій), за якого він здатен виконувати задані функції, зберігаючи значення параметрів, встановлені вимогами технічної документації.

*Нормальна експлуатація будівлі* (споруди) – це експлуатація об'єкта, здійснювана без обмежень відповідно до передбачених у нормах або в завданні на проектування технологічних чи природних умов.

*Довговічність* – це властивість об'єкта зберігати роботоздатний стан до настання граничного стану в умовах установленної системи

технічного обслуговування та ремонту.

*Встановлений термін експлуатації* – календарна тривалість експлуатації об'єкта, при досягненні якої його подальше застосування за призначенням допускається лише після спеціального підтвердження роботоздатності.

*Аварія* – пошкодження, вихід із ладу, руйнування, що сталося з техногенних (конструктивних, виробничих, технологічних, експлуатаційних) або природних причин.

*Катастрофа* – великомасштабна аварія, яка спричинила численні людські жертви, значні матеріальні збитки або інші тяжкі наслідки.

*Надійність будівельного об'єкта* – властивість об'єкта виконувати задані функції протягом заданого проміжку часу.

Основною вимогою, яка визначає надійність будівельного об'єкта, є його відповідність призначенню й здатність зберігати необхідні експлуатаційні якості протягом встановленого терміну експлуатації. У процесі експлуатації конструкції зазнають фізичного зносу, і коли їх стан викликає недопустиме зростання ризику, пов'язаного з подальшою експлуатацією об'єкта, необхідно провести ремонт, який відновлює здатність конструкцій до експлуатації, змінити умови експлуатації або провести повну заміну. Пошкодження або погіршення стану будівель і споруд, окремих конструкцій та основ виявляються в результаті регулярних оглядів та інженерно-технічних обстежень.

### **5.3. Визначення технічного стану нерухомості**

Оцінка нерухомості виконується на підставі вихідної інформації про її технічні характеристики. Важливе значення при цьому мають як конструктивні особливості будівель та споруд, так і їх технічний стан, а також розміри, форма будов та земельних ділянок. Усі ці дані можна отримати з технічної документації та за результатами натурного обстеження об'єкта оцінки. У процесі експлуатації на нерухомість впливають різні фактори. Поряд зі зносом можливі різні негативні впливи, аварії, ремонти, реконструкції та інші події, що суттєво змінюють стан об'єкта нерухомості. Та й сам знос значною мірою залежить від умов експлуатації. Усе це впливає на якість, довговічність будов, їх експлуатаційні витрати і в результаті на їх вартість. Аналіз проектно-технічної документації, технічних паспортів дає лише часткову інформацію про об'єкт оцінки. Повні дані можна отримати тільки за результатами обстеження. Важливу інформацію можуть надати технічні

служби власника нерухомості, що відповідають за її експлуатацію. Слід отримати відповіді на низку питань. Коли проводились ремонти, які конструкції підлягали ремонту? Чи мали місце аварії, пожежі та які заходи були прийняті під час ремонту, перепланування, реконструкції об'єкту, які небезпечні процеси та явища спостерігалися за останній період? Об'єкт може знаходитись в експлуатації, під консервацією та під охороною чи без нагляду та неконтрольовано розбиратися. Відповіді на всі ці питання дозволяють отримати інформацію про фактори, що визначають вартість нерухомості. Обстеження будов слід проводити за участю власника, тому що, як правило, потрібну інформацію надають особи, які експлуатували нерухомість або її будували. Під час обстеження об'єкта слід виконувати фотофіксацію фасадів будов та їх окремих частини, інтер'єрів, дефектів та пошкоджень. Ці дані у додатку до звіту з оцінки підтверджують достовірність вихідних даних та проведення в повному обсязі всіх необхідних оціночних процедур.

У процесі оцінки розміри нерухомості приймають за даними технічних паспортів, звітів з інженерно-технічного обстеження будов, проектної та іншої технічної документації, представлені замовником оцінки. У разі відсутності такої документації або її невідповідності об'єкту оцінки оцінювачі проводять обміри самостійно або залучають відповідних фахівців. За результатами обміру будинку підраховують забудовану площу, загальну площу, корисну площу, допоміжну площу, будівельний об'єм тощо. *Забудовану площу* визначають за обмірами будівель по цоколю, а *площу будівлі* – по обмірам зовнішньої поверхні стін будинку на рівні віконних прорізів. Зовнішні частини стіни будинку (пілястри, розкріплення), що виступають завтовшки до 10 см і завширшки до 1 м, не враховуються. Внутрішній обмір приміщень здійснюється по всьому периметру за розмірами, вимірними між опорядженими поверхнями стін і перегородок на висоті 1,10 - 1,30 м від підлоги без врахуванням плінтусів, з одночасним обміром дверей, печей, виступів та інших елементів. Зовнішні та внутрішні обміри будинку проводять з точністю до 1 см. Обміри виконують з дотриманням таких правил:

- дверні та віконні прорізи заміряють на світлі (за завісами);
- обмір печей здійснюють за їх горизонтальним перетином;
- під час обміру сходових кліток, крім самого приміщення, заміряють площадки і на схемі вказують кількість сходинок та напрям підйому маршів;
- санітарно-технічне обладнання - водопровідні крани, рако-

вини, ванни, унітази, опалювальні колонки не обміряють, а лише "прив'язують" їх розміщення для подальшого нанесення умовними позначками на план;

- усі виступи печей, димарів, вентиляційних коробів, стін, перегородок, ніш тощо розміром понад 10 см підлягають обміру та нанесенню на ескіз;

- у приміщеннях будинків виробничого призначення обміряють фундаменти під обладнання або місця розташування обладнання зі схованими у підлогах фундаментами.

Під час обміру будинків необхідно визначати товщину стін та перегородок. Товщина стін та перегородок, які не мають прорізів, визначається таким чином: від зовнішнього розміру стіни між суміжними прорізами (найчастіше віконними) відраховують два внутрішні розміри, взяті від осі прорізу до стіни (перегородки), товщину якої треба визначити. У процесі обміру багатопверхових будинків з вікнами одного розміру за шириною, розміщеними на всіх поверхах по одних вертикальних осях, знімання розмірів щодо розміщення вікон здійснюється лише на першому поверсі. Вікна, розташовані не по одній осі, або вікна різних розмірів заміряються (прив'язуються) на кожному поверсі окремо всередині будинку.

Після закінчення робіт з обміру об'єкта слід перевірити відповідність даних зовнішнього та внутрішнього розмірів будинку. Для цього підраховується сума розмірів приміщень, товщина стін та перегородок. Теоретично за умови правильно виконаних обмірів, зовнішній обмір і сума внутрішніх розмірів разом з товщиною стін повинні бути рівними.

Підрахунок площ приміщень будинків здійснюється за результатами внутрішніх обмірів, підрахунки необхідно виконувати з точністю до одного десяткового знака. Площа приміщення прямокутної форми підраховується множенням довжини на ширину. Площа приміщень, які мають неправильну форму, підраховується за відповідними формулами, що застосовуються для підрахунку площ окремих геометричних фігур, на які умовно поділяють план приміщення неправильної форми. Підрахунок площі приміщень будинку здійснюється за сумою площ приміщень його поверхів. Площа сходових кліток включається до площі поверху з урахуванням їх площ на рівні даного поверху.

*Загальну площу* квартир визначають як суму площ усіх приміщень квартири (за винятком вхідних тамбурів в одноквартирних будинках),

вбудованих шаф і літніх приміщень, підрахованих із такими знижувальними коефіцієнтами:

- для балконів і терас – 0,3;
- для лоджій – 0,5;
- для застаканих балконів – 0,8;
- для веранд, застаканих лоджій і холодних комор – 1,0.

Площу підлоги між приміщеннями квартири в межах отворів без дверей слід зараховувати до загальної площі квартири, при цьому площа підлоги, розташованої в межах отворів без дверей, між житловими приміщеннями розподіляється між ними порівну, а між житловими і нежитловими приміщеннями зараховується до нежитлової площі, а в громадських та виробничих приміщеннях – до допоміжних приміщень. Площі допоміжних приміщень будинку (сходових кліток, коридорів загального користування) до площ квартир не включаються. Площі квартирних шлюзів не включаються до житлової площі квартир.

Житлову площу будинків і гуртожитків визначають як суму площ житлових приміщень. При визначенні площі мансардного приміщення житлового будинку враховують площу цього приміщення з висотою похилої стелі не менше 1,5 м при нахилі 30 град. до горизонту; 1,1 м при 45 град.; 0,5 м при 60 град. і більше. При проміжних значеннях висота визначається за інтерполяцією. Площу приміщення з меншою висотою враховують у загальній площі з коефіцієнтом 0,7.

Загальну площу багатоквартирного житлового будинку визначають як суму площ приміщень, а також площ балконів і лоджій. Площа горищ і технічних поверхів та підвалів до площі будинку не включається, але вноситься до його техніко-економічних показників.

Загальна площа індивідуального (садибного), дачного, садового будинку визначається як сума площ приміщень без урахування площ балконів, лоджій, терас. До загальної площі таких будинків включаються площі всіх поверхів, із врахуванням мансардного, цокольного та підвального.

Загальна площа громадського будинку визначається як сума площ усіх поверхів, включно з технічними, мансардними, цокольними та підвальними. Площа антресолей, переходів до інших будинків, застаканих веранд, галерей і балконів, залів для глядачів та інших залів уключається до загальної площі будинку. Площу багатосвітлових приміщень слід уключати до загальної площі будинку в



межах тільки одного поверху. Вітрини з експозиційними майданчиками глибиною від 1.2 до 2.5 м і на висоті не більше 0.6 м від рівня тротуару включаються до площі торгових залів магазинів, у яких вони розташовані.

*Площа забудови будинку* визначається як площа горизонтального перерізу по зовнішньому обводу будинку на рівні цоколя, включно з частинами, що виступають назовні.

*Будівельний об'єм житлового будинку* визначається сумою будівельних об'ємів вище позначки 0,000 (надземна частина) та нижче цієї позначки (підземна частина). Будівельний об'єм надземної та підземної частин будинку визначається в межах граничних поверхонь з включенням огорожувальних конструкцій, світлових ліхтарів тощо, починаючи з позначки рівня чистої підлоги кожної з частин будинку, без врахування архітектурних деталей, які не збільшують загального об'єму будинку, підпільних каналів, портиків, терас, відкритих балконів, об'єму проїздів і простору під будинком на опорах, горищ, які використовуються з технічною метою. Об'єм будинку визначається множенням його площі на висоту, причому висота будинку вимірюється від рівня спланованої поверхні землі (відмостки, тротуару) до верхньої лінії карниза. За наявності мансард висотою будівлі вважається відстань від рівня спланованої поверхні землі (відмостки, тротуару) до підлоги мансарди, об'єм мансарди, мезоніну підраховується окремо. Лоджії та ніші в зовнішніх стінах не вилучаються з об'єму будинку. У разі розміщення будинку на рельєфі висота його надземної частини визначається за середнім показником промірів.

Об'єм підвалу визначається шляхом множення площі горизонтального перерізу будинку на рівні першого поверху вище цоколя будинку на висоту, проміряну від рівня чистої підлоги підвалу до рівня чистої підлоги першого поверху. У процесі визначення будівельного об'єму житлових будинків і гуртожитків технічні поверхи (котельні, майстерні та інше) включаються в об'єм будинку. Об'єми господарських будівель визначаються аналогічно до підрахунку об'ємів основних будинків.

Будівельний об'єм окремих частин житлового будинку визначається як добуток висоти поверху, що складається з висоти приміщень і товщини перекриття над поверхом, на якому знаходяться ці частини будинку, та площі окремих частин будинку в межах обмежувальних поверхонь по зовнішньому обводу зовнішніх стін та по

осях внутрішніх обмежувальних стін. Корисний об'єм квартири визначається як добуток загальної площі квартири і висоти поверху.

На планах поверхів проставляють номери квартир (кімнат). На планах поверхів номери квартир (приміщень) проставляють біля головного входу в квартиру або на площадці сходової клітки біля вхідних дверей квартири. Номери квартир (кімнат) проставляють червоним кольором та обводять кружком. На планах поверхів проставляють номери всіх (житлових та допоміжних) приміщень.

Нумерація вбудованих (прибудованих) нежитлових приміщень здійснюється після закінчення нумерації всіх квартир. Нумерація житлових і допоміжних приміщень виконується арабськими цифрами окремо до кожної квартири (приміщення) у порядку руху за годинниковою стрілкою, починаючи від входу. Нумерація сходових кліток та інших допоміжних приміщень загального користування та неопалювальних приміщень позначається римськими цифрами. Рекомендується нумерацію приміщень у багатоповерхових громадських будинках установлювати відповідно до номера поверху (перший поверх – 101, 102, ... , другий – 201, 202, ... і т.д.).

Визначення технічного стану будівель та споруд є складовою процедур оцінки нерухомості. У процесі багаторічної експлуатації конструктивні елементи та інженерне устаткування під впливом фізико-механічних і хімічних факторів постійно зношуються, знижуються їх механічні, експлуатаційні якості, з'являються різні несправності. Все це призводить до втрати їхньої первісної вартості. Критерієм оцінки технічного стану будинку в цілому і його конструктивних елементів та інженерного устаткування є фізичний знос. Під *фізичним зносом* конструкцій, технічних пристроїв і будівлі в цілому розуміють втрату ними вартості через зміну техніко-експлуатаційних показників (міцності, стійкості, надійності) внаслідок дії природнокліматичних, технологічних факторів та життєдіяльності людини. Величина фізичного зносу на момент його оцінювання характеризує ступінь погіршення технічних і пов'язаних з ними експлуатаційних показників будівлі (конструкцій, технічних пристроїв) порівняно з первісними. Величина фізичного зносу елементів будівлі під час оцінки визначається візуальним обстеженням з використанням найпростіших приладів, таких як висок, рівень, лінійка, молоток, бурав тощо. У виняткових випадках допускається можливість розкриття окремих конструктивних елементів силами організації, що експлуатує будинок.

Під час інженерно-технічних обстежень виробничих будівель та споруд використовують «Правила обстеження, оцінки технічного стану та паспортизації виробничих будівель і споруд», «Положення про безпечну та надійну експлуатацію виробничих будівель і споруд» та "Про забезпечення надійності й безпечної експлуатації будівель, споруд та інженерних мереж." Усі будівлі (споруди), незалежно від їх призначення, форми власності, віку, капітальності, технічних особливостей, підлягають періодичним обстеженням з метою оцінки їх технічного стану та паспортизації, а також прийняття обґрунтованих заходів щодо забезпечення надійності та безпеки при подальшій експлуатації (консервації). Правила застосовують наступну термінологію.

*Обстеження* – процес отримання якісних та кількісних показників експлуатаційної придатності будівлі (споруди), її частин та конструкцій шляхом візуального огляду, інструментальних вимірів у природі та лабораторних визначень.

*Обстеження попереднє* – вид обстеження, за якого як основний метод визначення показників експлуатаційної придатності використовують аналіз експертами технічної документації та зовнішній огляд будівлі (споруди). При візуальному обстеженні визначають, головним чином, якісні показники експлуатаційної придатності будівель.

*Обстеження детальне* – вид обстеження, за якого як основний метод визначення показників експлуатаційної придатності використовують інструментальні випробування конструкцій і матеріалів будівель (споруд). Детальне обстеження містить:

- уточнення обміром перерізу елементів, конструктивних схем навантажень, визначення приладами фактичних фізико-механічних характеристик матеріалів (міцність, відносне подовження, модуль пружності, щільність, теплопровідність та ін.);

- виявлення, обмір, виготовлення ескізів дефектів та пошкоджень конструкцій (зміщення в плані, осідання, крени, прогини та ін.);

- визначення деформацій швів та стиків, ширини розкриття та глибини тріщин, перерізу арматури, товщини захисного шару бетону;

- аналіз результатів попередніх та інструментальних обстежень.

*Обстеження спеціальні* – вид обстежень, за яких як основні методи визначення показників експлуатаційної придатності використовують спеціальні вишукування, дослідження, натурні або мо-

дельні випробування тощо. Спеціальні обстеження містять:

- уточнення даних інженерно-геологічних, інженерно-геодезичних та інших вишукувань;
- випробування конструкцій пробними навантаженнями та впливами;
- тривалі спостереження та вимірювання деформацій, осідань, кренів, температурно-вологісного режиму тощо.

Спеціальні обстеження призначають у тих випадках, коли даних попередніх та інструментальних обстежень недостатньо для прийняття обґрунтованого рішення про технічний стан, функціональну придатність та безпечність будівлі (споруди).

*Обстеження суцільне* – вид обстеження, за якого обстеженню підлягають усі конструктивні елементи будівлі (споруди).

*Обстеження вибірккові* - вид обстеження, за якого обстеженню підлягають тільки окремі, найбільш зношені конструктивні елементи будівлі (споруди).

*Обстеження планове* – обстеження, яке виконується в строки, що заздалегідь визначені регламентом експлуатації будівлі (споруди).

*Обстеження позачергове* – обстеження, яке виконується внаслідок виникнення будь-яких порушень експлуатаційного регламенту.

*Пошкодження* – відхилення від первісного рівня якості елементів та конструкцій, яке виникає під час експлуатації або аварії.

*Паспортизація технічного стану будівлі (споруди)* – це обстеження, діагностика й оцінювання технічного стану об'єкта спеціалізованою організацією та визначення на цій основі категорії його технічного стану з подальшим складанням Паспорта технічного стану будівлі (споруди).

Власник будівлі відповідно до Постанови КМУ від 05.05.97 N 409 "Про забезпечення надійності й безпечної експлуатації будівель, споруд та інженерних мереж" зобов'язаний забезпечити регулярні обстеження будівель (споруд) шляхом залучення на договірних умовах для виконання цієї роботи спеціалізованої організації. Він несе відповідальність за: дотримання термінів та видів обстежень, повноту та достовірність наданої технічної документації, своєчасне та якісне виконання рекомендацій, виданих при обстеженні будівлі спеціалізованою організацією.

Відомості і висновки, які отримані при періодичному обстеженні, будівлі спеціалізовані організації використовують при запо-

вненні *Паспорта технічного стану будівлі*, який є технічним документом власника будівлі і містить висновок спеціалізованої організації за результатами інструментальних обстежень про придатність або непридатність будівель до подальшої експлуатації.

За результатами обстеження конструкцій спеціалізовані організації визначають їх стан (додаток 2):

стан конструкцій I – *нормальний*. Фактичні зусилля в елементах та перерізах не перевищують допустимих за розрахунком. Відсутні дефекти та пошкодження, які перешкоджають нормальній експлуатації або знижують несучу здатність чи довговічність;

стан конструкцій II – *задовільний*. За несучою здатністю та умовами експлуатації відповідають стану I. Мають місце дефекти та пошкодження, які можуть знизити довговічність конструкції. Потрібні заходи щодо захисту конструкції;

стан конструкцій III – *непридатний до нормальної експлуатації*. Конструкція перевантажена або мають місце дефекти та пошкодження, які свідчать про зниження її несучої здатності. Але на основі перевірних розрахунків та аналізу пошкоджень можна забезпечити її цілісність на час підсилення;

стан конструкцій IV – *аварійний*. Те саме, що і за станом конструкції III, але на основі перевірних розрахунків та аналізу дефектів і пошкоджень не можна гарантувати цілісність конструкцій на період підсилення, особливо якщо можливий “крихкий” характер руйнування. Необхідно вивести людей із зони можливого обвалення, виконати негайне розвантаження, вжити інших заходів безпеки.

Шляхом спільного аналізу дефектів та пошкоджень, а також результатів перевірних розрахунків визначається технічний стан конструкцій. За несучою здатністю та експлуатаційними властивостями конструкції відносяться до одного з таких станів: нормальний, задовільний, непридатний до нормальної експлуатації, аварійний.

Відповідно будівлі (споруди) у цілому зараховують до одного із таких станів залежно від стану несучих та огорожувальних конструкцій:

- стан будівлі (споруди) I – нормальний. У будівлі (споруді) відсутні несучі та огорожувальні конструкції, які відповідають стану конструкцій II (задовільний), III (непридатний для нормальної експлуатації) та IV (аварійний);

- стан будівлі (споруди) II – задовільний. У будівлі (споруді) відсутні несучі та огорожувальні конструкції, які відповідають стану

конструкцій III (не придатний для нормальної експлуатації) та IV (аварійний);

- стан будівлі (споруди) III – непридатний до нормальної експлуатації. У будівлі (споруді) відсутні несучі та огорожувальні конструкції, які відповідають стану конструкцій IV (аварійний);

- стан будівлі (споруди) IV – аварійний. У будівлі (споруді) є несучі та огорожувальні конструкції, які відповідають стану конструкцій IV (аварійний).

Якщо обстеження визначило, що стан об'єкта або його окремих конструкцій відповідає III або IV категорії технічного стану, копія паспорта технічного стану будівлі в десятиденний термін після закінчення обстеження надсилається представником спеціалізованої організації до реєстру аварійно небезпечних будівель і споруд у Науково-дослідний інститут будівельного виробництва рекомендованим листом з повідомленням про одержання.

Важливе значення для оцінки нерухомості має вік будов та їх залишковий ресурс. Будівельні об'єкти повинні знаходитися у такому стані, щоб вони могли використовуватися за призначенням згідно з проектом протягом усього встановленого терміну експлуатації. Терміни експлуатації будівель або споруд наведено в таблиці 5.3.

До визначення технічного стану будівель та споруд у разі потреби залучають фахівців, що мають відповідні освіту, знання та сертифікати експерта. При обстеженні несучих елементів будинку для одержання відомостей про міцність і надійність будівельних конструкцій вони застосовують *інструментальні методи обстеження*, серед яких перевагу віддають неруйнівним.

*Візуальний метод* діагностики вважається найбільш простим. Але недоліком зовнішнього огляду конструкцій є можливість помилок внаслідок недостатньої інформації.

*Механічні методи* визначення міцності матеріалів за принципом дії розподіляють на методи відбитку, віддачі, забивання і висмикування стержнів.

*Ультразвуковий імпульсний метод* ефективний при встановленні міцності матеріалу, наявності в ньому порожнин, визначенні глибини тріщин і товщини зруйнованого шару матеріалу. Метод заснований на перетворенні звукового імпульсу в електричний сигнал.

Таблиця 5.3

## Терміни експлуатації будівель або споруд

| Найменування  | Орієнтовне значення встановленого терміну експлуатації, (у роках) |
|---|---|
| <b>Будівлі:</b>   |   |
| житлові та громадські   | 100   |
| виробничі та допоміжні  | 60  |
| складські   | 60  |
| сільськогосподарські  | 50  |
| мобільні збірно-розбірні (у тому числі промислові, житлові та інші) | 20  |
| мобільні контейнерні  | 15  |
| <b>Інженерні споруди:</b>   |   |
| мости, залежно від типу   | 80-100  |
| греблі  | 120   |
| тунелі  | 120   |
| резервуари для води   | 80  |
| резервуари для нафти і нафтопродуктів                               | 40  |
| резервуари для хімічної промисловості                               | 30  |
| емісійні конструкції для сипких матеріалів                          | 20-30   |
| башти і щогли, залежно від призначення                              | 20-40   |
| димові труби  | 30  |
| тепліці   | 30  |

*Електрофізичні методи* дозволяють визначити положення арматури в залізобетонних і кам'яних конструкціях і вологість останніх. Так, наприклад, розташування і діаметр арматури встановлюють методом електромагнітної індукції. Для встановлення вологості конструкцій застосовують методи поглинання електромагнітних хвиль.

За результатами обстежень спеціалізовані організації складають звіти, які містять:

- дані про технічну документацію, її повноту та якість, опис конструктивних рішень, висновки про невдалі, застарілі та хибні рішення;

- стислий опис технології будівництва з позначенням відхилень від проекту, що мали місце, а також дефектів, які виникли на ста-

дії будівництва та експлуатації;

- відомості, які характеризують проектний та фактичний режим експлуатації конструкцій будівель (споруд), що містять дані про фактичні навантаження та впливи, а також про характер внутрішньовиробничого середовища;

- результати огляду будівель та споруд із зазначенням стану окремих конструкцій і частин;

- відомості та схеми дефектів і пошкоджень конструкцій;

- результати геодезичних та інших вимірів конструкцій, неруйнівних методів контролю, інших натурних досліджень та випробувань;

- результати фізико-механічних випробувань зразків матеріалів, хімічних аналізів матеріалів та середовища;

- результати аналізів дефектів, пошкоджень, а також причин їх виникнення;

- перевірни розрахунки конструктивних елементів та систем;

- висновки про стан конструкцій та їх придатність до подальшої експлуатації або ремонту;

- стислі технічні рішення щодо методів ремонту або заміни дефектних конструкцій, рекомендації з поліпшення експлуатації будівельних конструкцій та основ.

Найбільш загрозливими дефектами є втрата несучої здатності конструкцій, відхилення від вертикалі, горизонтальні переміщення, нерівномірні деформації, значні тріщини, протічки та промерзання стін, прогини перекриття та ін.

За наявності відповідних знань оцінювачі в результаті аналізу технічної документації та обстеження нерухомості визначають технічний стан будівлі як сукупність якісних та кількісних показників, що характеризують експлуатаційну придатність будівлі та її частин порівняно з гранично допустимими значеннями. Технічний стан будівлі чи споруди визначають властивості будівельних конструкцій, що змінюються під час експлуатації та ремонту, і характеризуються в певний момент часу технічними параметрами дефектів та їх якісними ознаками.

Під час обстеження фіксують *дефекти* – відхилення якості, форми або фактичних розмірів елементів та конструкцій від вимог нормативно-технічної чи проектної документації, яке виникає при проектуванні, виготовленні, транспортуванні та монтажі, а також *пошкодження* – відхилення від первісного рівня якості еле-



ментів та конструкцій, яке виникає під час експлуатації або аварії. Наслідки виявлених дефектів та пошкоджень залежать від рівня відповідальності будівель.

Звертають увагу на дефекти та пошкодження конструкцій, такі як тріщини у конструкціях будівель з фіксацією їх ширини розкриття та довжини, що найчастіше з'являються внаслідок нерівномірних осідань фундаментів, а також сколів, раковин, висолювання, оголення арматури, протічки та промерзання стін, прогини перекриття, що перебільшують допустимі, вологість у приміщеннях, понижена або підвищена температура у приміщеннях та на поверхнях стін, понижена звукоізоляція та теплоізоляція стін, вертикальні, горизонтальні переміщення, зсуви та крени конструкцій.

Для визначення розмірів, деформацій, переміщень застосовують лінійки, рулетки, штангенциркулі, нівеліри, виски, лазерні прилади, для заміру кутів використовують теодоліти. Точність обмірів бетонних та кам'яних конструкцій 0,5 см, сталених елементів та арматури – 1 мм. У разі організації власником попередніх спостережень за розкриттям тріщин за допомогою маяків із гіпсу, скла та металу можна отримати інформацію про розвиток деформацій у часі.

При візуальному огляді слід керуватися тим фактом, що найбільш імовірні ділянки пошкодження конструкцій у виробничих будівлях (спорудах) спостерігаються:

для основ – у зонах складування важких вантажів; біля дуже навантажених колон, стін, фундаментів, опор; у місцях зволжених ґрунтів; у місцях можливих вібраційних чи ударних навантажень;

для фундаментів – у зонах зволоження ґрунтів, особливо агресивними рідинами; у зонах дії вібрацій, ударних навантажень; при спорудженні важких прибудов; при влаштуванні близько розташованих котлованів; при невпоряджених водовідливів та водозниженні;

для колон – у найбільш напружених зонах стику з фундаментом, біля консолей, у стиках збірних колон по висоті, поблизу підлоги, де можливе потрапляння агресивної рідини або механічне пошкодження транспортом та навантажувально-розвантажувальними засобами, у вузлах стикування з ригелями перекриттів та покриттів;

для ригелів та плит перекриттів – у зоні дії максимальних згинальних моментів, поперечних сил, передання зосереджених зусиль, дії вібраційних та ударних навантажень, агресивних рідин, газів, пилу, у місцях стикування;

для покриттів – у місцях підвищеного зволоження та пошкоджень

з боку приміщень та накопичень технологічного пилу, на ділянках з підвищеною щільністю або насиченого вологою утеплювача;

для стін – у місцях підвищеного зволоження з заморожуванням та відтаванням, у стиках панельних стін, у приляганнях до підлоги та перекриття.

До найбільш характерних дефектів та пошкоджень конструкцій, які належить виявити при візуальному огляді, належать:

- дефекти, які пов'язані з недоліками проекту (невідповідність розрахункової схеми дійсним умовам, відхилення від норм проектування);

- дефекти виготовлення конструкцій, які допущені на заводах-виготовлювачах;

- дефекти монтажу конструкцій та зведення будівель (споруд) в галузі зв'язку;

- механічні пошкодження від порушення умов експлуатації;

- пошкодження від непередбачених проектом статичних, динамічних, температурних впливів;

- пошкодження від зовнішніх агресивних впливів робочого та до-вкілля.

Аналіз дефектів і пошкоджень та їх вплив на несучу здатність та довговічність конструкцій та основ рекомендується виконувати з урахуванням особливостей різних типів конструкцій. При цьому рекомендується використовувати такі групи дефектів та пошкоджень:

- дефекти – нормування, проектування, будівництва, недоробки;

- пошкодження – механічні руйнування, механічні зношування, корозійні зношування (атмосферна корозія, хімічна корозія), деформації та переміщення (прогини, кутові деформації, осідання, крени).

Величина фізичного зносу окремих конструкцій житлових будинків, технічного обладнання або їх ділянок визначається оцінювачами за таблицями Правил визначення фізичного зносу житлових будинків СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234.0015:2009 шляхом порівняння наведених в них ознак фізичного зносу з виявленими під час обстеження, наприклад, табл. 5.4. Стандарт установлює вимоги до порядку визначення технічного стану житлових будинків. Цей стандарт застосовується для визначення фізичного зносу житлових будинків, а також фізичного зносу конструктивних елементів та внутрішніх систем інженерного обладнання.

Таблиця 5.4.

Визначення фізичного зносу конструктивних елементів.  
Стіни цегляні.

| Ознаки зносу  | Кількісна оцінка  | Фізичний знос, % | Приблизний склад робіт   |
|---|---|------------------|--|
| Окремі тріщини та вибоїни   | Ширина тріщин до 1мм  | 0-10             | Замазування тріщин та вибоїн   |
| Глибина тріщин і відпадання штукатурки місцями, вивітрювання розчину зі швів  | Ширина тріщин до 2мм, глибина – до 1/3 товщини стіни, руйнування швів на глибину до 1см на площі до 10%                   | 11-20            | Ремонт штукатурки чи розшивання швів, очищення фасадів   |
| Відшарування і відпадання штукатурки стін, карнизів і перемичок, вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологи на поверхні стін           | Глибина руйнування швів – до 2 см на площі до 30%. Ширина тріщин понад 2мм  | 21-30            | Ремонт штукатурки та цегляної кладки, підмазування швів, очищення фасаду, ремонт карнизів та перемичок |
| Масове відпадання штукатурки; вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, карнизу, перемичок з випаданням окремих цеглин; висоли й сліди вологи                                       | Глибина руйнування швів – до 4 см на площі до 50%   | 31-40            | Ремонт пошкоджених ділянок стін, карнизів, перемичок   |
| Наскрізні тріщини в перемичках і під віконними отворами, випадання цегли, незначне відхилення від вертикалі, випинання  | Відхилення від вертикалі у межах приміщення не більше 1/200 висоти, прогин стін до 1/200 довжини ділянки, що деформується | 41-50            | Кріплення стін поясами, рандбалками, підсилення простінків   |
| Випадання цеглин з кладки, нерівномірне осідання, ураження деревини гнилизною, масові наскрізні тріщини, що прогресують, послаблення і часткове руйнування кладки, помітне викривлення стін | Випинання з прогином понад 1/200 довжини ділянки, що деформується   | 51-60            | Перекладання до 50% об'єму стін, підсилення та кріплення решти ділянок стін                            |
| Часткове руйнування кладки  | -   | 61-70            | Повне перекладання стін  |

Для елементів будинку, що мають на окремих ділянках різний сту-

пінь зносу або складаються з декількох частин, величина фізичного зносу визначається за формулою:

$$\Phi_e = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i \cdot \frac{\gamma_i}{100}, \quad (5.1)$$

де  $\Phi_i$  – фізичний знос окремої (і-тої) ділянки (частини) елемента, що визначається за таблицями, % ;

$\gamma_i$  – питома вага (відносна вартість) (і-ї) ділянки (частини) елемента в його загальних розмірах чи в загальній вартості, % ;

$n$  – кількість ділянок (частин), на які поділено елемент будинку, для якого визначається фізичний знос.

Співвідношення окремих ділянок (частин) елемента визначаються за їх розміром шляхом замірів або за кошторисною вартістю.

Для приблизного визначення зносу елементів будинку може бути використана шкала оцінки в таблиці 5.5.

Таблиця 5.5.

Приблизна шкала оцінки зносу елементів будинку

| Фізичний знос, % | Оцінка технічного стану | Загальна характеристика технічного стану  |
|------------------|-------------------------|---|
| 0-20             | Нормальний              | Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту     |
| 21-40            | Задовільний             | Елементи будівлі придатні для експлуатації, але потребують деякого ремонту, який найдоцільніший на цій стадії                   |
| 41-60            | Непридатний             | Експлуатація елементів будинку можлива лише за умови проведення їх ремонту. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій |
| 61-80            | Аварійний               | Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже застарілий. Неможлива експлуатація будинку.                |
| 81-100           | Аварійний               | Елементи будинку знаходяться у зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані                         |

Приблизна питома вага складових частин окремих елементів будинків, складових частин систем санітарно-технічного та електротехнічного обладнання будинків у їх загальній вартості відтворення наведені в додатку до стандарту.

Величина фізичного зносу будинку визначається за формулою:

$$\Phi_{\text{б}} = \sum_{e=1}^{e=m} \Phi_e \frac{\gamma_e}{100}, \quad (5.2)$$

де  $\Phi_{\text{б}}$  – фізичний знос будинку, % ;

$\Phi_e$  – фізичний знос окремих елементів будинку (конструкцій інженерного обладнання), % ;

$\gamma_e$  – питома вага елемента будинку в його загальній вартості відтворення, %;

$m$  – загальна кількість окремих елементів будинку.

Питома вага елементів у вартості відтворення будинку приймається згідно з укрупненими показниками вартості відтворення будинку відповідно до функціонального призначення, затвердженими згідно з чинним законодавством, а щодо елементів, для яких відсутні затвержені показники – за кошторисною вартістю.

Визначення технічного стану нерухомості виконують за встановленими нормативними документами правилами на підставі технічних паспортів, проектної документації та результатів обстеження. За наявності відповідних знань та досвіду оцінювачі самостійно виконують обстеження нерухомості або залучають фахівців, спеціалізовані будівельні організації.

Технічний стан земельних ділянок визначається за результатами аналізу форми ділянок та інженерно-геологічних умов. У разі розташування нерухомості в складних умовах будівництва (на схилі, на підтоплованих територіях, у сейсмічних умовах, на структурно нестійких ґрунтах тощо) та у разі відсутності проектної документації слід зазначити у застереженнях до звіту про необхідність проведення дослідження цих питань із залученням фахівців спеціалізованих організацій. Така інформація може впливати на результати оцінки нерухомості.

## **Розділ 6. Характерні риси ринку нерухомості**

Визначення «нерухоме майно», «нерухомість», «ринок нерухомості» були відсутні за часів Радянського Союзу внаслідок відміни радянською владою приватної власності на землю, житло та засоби виробництва. І тільки після 1990 року разом з відновленням в Україні приватної власності на нерухоме майно ці поняття знову стали вживатися, почав формуватися ринок нерухомості, який і зараз ще є обмеженим у деяких сферах та регіонах через низьку купівельну спроможність населення, неефективну систему кредитування, необґрун-

товані правові обмеження, незабезпеченість системи державної реєстрації та оподаткування операцій з нерухомістю.

## 6.1. Структура ринку нерухомості

За визначенням Міжнародних стандартів оцінки [13] *ринок* – це середовище, де покупці та продавці здійснюють обмін товарами та послугами за допомогою цінового механізму. При цьому це поняття передбачає можливість такого обміну без необґрунтованих обмежень. Кожна сторона реагує на попит та пропозицію товару та послуг, а також на своє розуміння їх корисності та на індивідуальні потреби і бажання. Важливо розуміти масштаб ринку, на якому обертається актив, бо його вартість залежить від кількості покупців та продавців на певному ринку на дату оцінки.

*Ринок нерухомості* – це система економічних та правових відносин між учасниками операцій з об'єктами нерухомого майна (купівлі, продажу, оренди, іпотеки та ін.). Ринок нерухомості – це і сфера внесокень капіталу в об'єкти нерухомості. Нерухомість в умовах ринкової економіки є першокласним товаром, що поглинає великі фінансові ресурси, тому ринок нерухомості є важливою складовою економіки сучасної європейської держави. Ринок нерухомості є складовою загального ринку. Цей сектор економіки має величезне значення, бо тут зосереджені колосальні національні багатства, матеріалізовані у нерухомість, значна кількість якої може перебувати у ринковому обороті, приносити дохід та служити джерелом наповнення державного та муніципальних бюджетів. Без ринку нерухомості не може бути ринку взагалі, бо ринки праці, капіталу, товарів та послуг не можуть функціонувати нормально без ефективного механізму передачі прав на нерухомість. Ринковий механізм забезпечує не тільки передачу прав на нерухомість, а й формування цін на нерухомість, її створення та експлуатацію, інвестування у нерухомість та розподілення за функціональним використанням.

Учасниками ринку нерухомості є:

- продавці та орендодавці, юридичні та фізичні особи, що мають права власності на нерухоме майно, від імені держави та органів місцевого самоврядування виступають, як правило, відповідні структурні одиниці Фонду державного майна та управління місцевих рад;
- покупці та орендарі юридичні та фізичні особи. Купувати земельні ділянки можуть за законодавством тільки громадяни України;

- ріелтори, нотаріуси, оцінювачі, юристи, страховики, які надають посередницькі послуги продавцям та покупцям;
- фінансисти, банки, які кредитують придбання нерухомості;
- органи законодавчої та виконавчої влади, які регулюють забудову територій та землекористування;
- девелопери які проводять розвиток територій;
- компанії з управління та експлуатації нерухомості;
- інформаційно-аналітичні видання з нерухомості;
- громадські професійні об'єднання фахівців з нерухомості.

Держава виконує важливі функції регулювання ринку нерухомості, реєстрацію нерухомості, збори та оподаткування доходів від операцій з нерухомістю, зонування територій, архітектурно-будівельний контроль за створенням та введенням в експлуатацію об'єктів будівництва, регулювання професійної діяльності учасників ринку нерухомості.

За критеріями економічної теорії ринок вважається досконалим у разі відповідності таким умовам [5]:

- попит та пропонування близькі до рівноваги або можуть бути легко приведені до рівноваги застосуванням цінового механізму;
- наявність великої кількості незалежних один від одного продавців та покупців;
- покупці та продавці добре інформовані про стан та тенденції ринку;
- попит та пропонування еластичні за ціною;
- витрати на здійснення угод невеликі відносно ціни товару;
- ринок відкритий для приєднання нових учасників;
- ліквідність товару висока.

Проте на ринку нерухомості:

- попит та пропонування, як правило, не збалансовані і дуже обмежені можливості привести їх до стану рівноваги за рахунок цін;
- число продавців та покупців обмежене;
- інформація про ринок знаходиться в руках професійних операторів і обмежена в доступі для прямих учасників угод;
- витрати на здійснення угод досить великі (юридичні послуги перевірки прав, послуги ріелторів, нотаріусів, оцінювачів, державної реєстрації, податки та збори);
- пропонування зовсім не еластичне, а попит менш еластичний порівняно з іншими ринками;
- вхід на ринок нових учасників із немалими труднощами;

- низька ліквідність.

На підставі цього можна зробити висновок, що ринок нерухомості можна вважати *недосконалим ринком*. Пропонування нерухомості є майже стабільною категорією, бо нерухомість має стале місце розташування, а процес будівництва досить тривалий. Попит же може деяким чином змінюватись відповідно до очікуваних вигод від володіння нерухомим майном під впливом економічних, політичних та соціальних умов у суспільстві, але рівноваги між попитом та пропонуванням не існує. Ось чому ринок нерухомості вважають нерівноважним [14]. В результаті ринкова вартість нерухомості, визначена шляхом оцінки, як для гіпотетичної угоди і ціна як реальний факт, можуть не співпадати. З цієї ж причини фактично не має знаку рівності між витратами на створення і вартістю нерухомості. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок дає таке визначення, як *обмежений ринок* – це ринок, на якому конкуренція серед продавців та покупців відсутня зовсім або обмежена.

Розрізняють *первинний ринок* нерухомості – після будівництва та *вторинний ринок*, де об'єкти продажу запропоновані після користування, інколи дуже тривалого. Ринкова вартість нерухомого майна на первинному ринку дещо вища, хоча зазвичай до продажу пропонують приміщення вільного планування без оздоблення, які потребують ще значних капітальних внесокень. Крім того, на первинному ринку популярні іпотечні програми, які залучають довгострокові позики. За ступенем готовності до експлуатації розглядають ринок нерухомості, нового будівництва та об'єктів незавершеного будівництва. За формою власності розрізняють ринки комунального та державного нерухомого майна, військового тощо.

Ринки впливають один на одного через певний час. На ринку рідко спостерігається рівновага між попитом та пропонуванням та однаковий рівень активності внаслідок різних причин. Трапляються раптові або сезонні зміни попиту та пропонування, на що ринок реагує зміною цін і оцінка на певну дату повинна виконуватися з урахуванням подібних коливань. *Активність ринку* визначається кількістю угод у певному секторі нерухомості за деякий термін часу. Вона завжди коливається, хоча протягом тривалого періоду можна визначити середній рівень активності. Рівні ринку визначають у відносному вираженні без межі між активним та неактивним ринком. Коли попит перевищує пропонування ціни, як правило, зростають, що викликає підвищення активності ринку. У протилежному випадку при низькому



попиті, ціни падають. Наскільки попит-пропозиція впливають на рівень ринкової вартості майна, настільки ринкова вартість майна впливає на рівень попиту та пропонування.

Нерухомістю потрібно керувати як при використанні для власних потреб, так і при комерційному використанні. Нерухомість потребує ремонтів, інколи реконструкції, страхування, обслуговування, пошуку орендарів. Нерухоме майно підлягає державній реєстрації, процедури якої встановлюють законодавчі акти. Існують визначені процедури, інколи досить дорогі та тривалі, пов'язані зі зміною цільового призначення, узаконення об'єктів будівництва та введення в експлуатацію, землевідводу та ін. Це призводить до значних витрат при відчуженні та інших транзакціях, значна частка яких припадає на посередників. Нерухомість досить дорога, і важко зібрати потрібну суму на її придбання, тому, як правило, для її купівлі залучають банківські кредити, позики.

Зараз на ринку нерухомості розвинений *девелопмент* – професійна діяльність з управління інвестиційними проектами у нерухомість. Діяльність девелопера полягає в аналізі можливостей інвестиційного проекту з урахуванням стану та перспектив зміни законодавства, фінансово-економічних умов, розвитку регіону та попиту. На підставі розробленого проекту залучають фінансові ресурси, будівельні організації контролюють будівництво, продаж та здавання в оренду об'єкта.

*Ринок сегментований* за різними критеріями:

- за місцем розташування (місто, селище, район, оціночна зона);
  - за призначенням (земельний ринок, котеджі, дачі, квартири, торговельна, офісна, промислова, складська нерухомість);
  - за видом угод ( купівлі-продажу, оренди, іпотеки);
  - за розміром (будинки, приміщення, площі яких відрізняються на декілька порядків);
  - за якістю (за класифікацією нерухомості, наприклад: офіси класів А, В, С);
  - за ціною ( наприклад: покупці нерухомості вартістю 30-60 тис.\$ та 300-600 тис.\$ мають зовсім різні уявлення про цінність нерухомості);
  - за мотивацією: для власного використання, з метою отримання доходу від оренди або перепродажу, для збереження капіталу з потенціалом приросту;
  - за схемою фінансування (власні кошти, іпотека)
- У нерухомості є ряд особливостей, які впливають на її вартість:

- *унікальність* нерухомості. Навіть у типовій забудові кожна будівля має свою земельну ділянку, яка має прив'язку до географічних координат та властиві тільки їй особливості, корисність та вартість;

- *стаціонарність* не дозволяє переміщувати її як інший товар із місця з малим попитом у місця з великим попитом;

- *довговічність та тривалий час створення нерухомості*, з одного боку та обмеженість з іншого не дозволяють швидко нарощувати пропозицію, окрім того, зазначені особливості зумовлюють стале збільшення вартості (за винятком періодів криз та різних катаклізмів);

- *низька ліквідність, великі витрати на трансакції та необхідність державної реєстрації нерухомості*.

Особливості нерухомості як фінансового активу такі:

- високий рівень порогів інвестицій;

- нерівномірні грошові потоки на різних етапах будівництва та експлуатації;

- необхідність у кваліфікованому управлінні;

- можливість розділу прав;

- забезпеченість зберігання інвестованих коштів;

- специфічні для даного виду майна ризики;

- найбільш характерне стале зростання, хоча можливе і зменшення ринкової вартості у часі.

Ліквідність нерухомості обернено пропорційна середньому часові її експозиції на ринку – середньому терміну, необхідному для продажу нерухомості. Треба достатньо часу, поки виставлений на продаж об'єкт нерухомості знайде свого покупця. Коротшому терміну експозиції відповідає більша ліквідність, а тривалішому терміну – менша ліквідність.

Для достовірної оцінки нерухомості треба мати достатню ринкову інформацію. Пошук та аналіз необхідної інформації на ринку нерухомості можуть викликати значні труднощі і потребують відповідних зусиль та достатньо часу. Ринок нерухомості – це складна структура, де покупці та продавці за підтримки посередників (ріелторів, оцінювачів, нотаріусів, адвокатів, кредиторів, страхувальників та ін.) передають власність і права власності та формують ціни. Операції з нерухомістю носять, як правило, конфіденційний характер. Публічна інформація про результати угод купівлі-продажу та оренди нерухомості в Україні не завжди відповідає дійсним умовам угод. Доступна під час оцінки інформація щодо пропонування до продажу нерухомості теж не завжди є повною та достовірною. Крім того, не всі учасники

ринку нерухомості достатньо проінформовані, деякі приймають рішення під впливом особистих уявлень, симпатій та приватних обставин. На деяких сегментах ринку нерухомості представлена обмежена кількість учасників операцій з нерухомістю. У результаті можлива значна розбіжність цін на подібні об'єкти. Тому оцінка вимагає від оцінювачів ретельно перевіряти та неупереджено аналізувати всю доступну вихідну інформацію з ринку нерухомості.

Оціночні процедури, як правило, включають аналіз ринку нерухомості та визначення місця об'єкту оцінки на цьому ринку. Тому оцінювачі повинні з повною відповідальністю усвідомлювати необхідність належного знання особливостей місцевого ринку нерухомості.

## 6.2. Угоди на ринку нерухомості

Основними угодами на ринку нерухомості є: купівля – продаж, міна, найм, приватизація, іпотека, застава, спадщина, дарування та інші події на підставі вчинених правочинів. *Правочином* є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Правочин, який вчинено щодо нерухомого майна, підлягає нотаріальному посвідченню та підлягає державній реєстрації у разі зміни власника. Правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним. Підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину сторонами вимог, які встановлені Цивільним кодексом. Недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається. Укладання угод виконується шляхом підписання документів про встановлення, зміну або припинення правових відносин щодо нерухомого майна, а також про перехід грошових сум, цінних паперів, банківських документів від однієї особи до іншої.

*Купівля-продаж* – це правочин, у якому продавець зобов'язується передати товар у власність покупця, а покупець зобов'язується прийняти цей товар і сплатити за нього визначену грошову суму. Окрема реєстрація землі та поліпшень вимагає укладення і окремих договорів. За чинним законодавством власник будівлі може мати право на земельну ділянку на підставі придбання поліпшень.

*Оренда* об'єктів нерухомого майна досить поширена і є окремим сегментом ринку нерухомості. Величина ринкової орендної плати за-

лежить від ринкової вартості нерухомості, та все ж це окремі сегменти ринку зі своїми показниками попиту та пропонування, конкуренції та ін. Тому динаміка ринкових цін нерухомого майна та ринкової оренди може бути різною, у той час як ринкова вартість майна зменшується, ринкова оренда може зростати. І це зрозуміло, коли підприємці залежно від економічних умов відмовляються від купівлі нерухомості, вони вимушені переключатися на оренду, що спричиняє зростання попиту і відповідно ринкової орендної плати.

Для нерухомого майна державної та комунальної власності відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» ставки орендної плати визначаються на підставі ринкової вартості та ставок, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 р. № 786. Призначення ставок оренди у розмірі, вищому від рівня орендних ставок на ринку нерухомості практично знищило оренду державного та комунального майна.

У зв'язку з високою вартістю будівництво здійснюється, як правило, за рахунок залучених грошових коштів. Широко застосовується *іпотечне кредитування* – залучення кредитів на придбання або будівництво об'єктів нерухомості під заставу цієї нерухомості. Відповідно до закону України «Про іпотеку» *іпотека* це - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки. Обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації. Іпотечний кредит надається в грошовій формі або у формі іпотечних облігацій під заставу об'єкта нерухомості з метою придбання або будівництва цієї нерухомості. Сутність іпотечного кредиту полягає не просто в оформленні нерухомості у якості застави, а в його цільовому використанні – придбанні або будівництві нерухомості. Такий кредит має характерні риси:

- забезпеченість нерухомим майном приватної власності;
  - іпотека існує на визначений термін у розмірі вимоги;
  - іпотека носить довгостроковий характер, як правило, 10-25 років;
  - позика має значні розміри і видається у значно меншому розмірі, ніж ринкова вартість іпотеки, як правило 40-70 відсотків, інша частина іде на судові витрати та витрати, пов'язані із продажем об'єкту іпотеки
- Якщо вимоги кредитного договору не будуть виконані;
- застава залишається в руках боржника до кінця строку кредитного

договору.

Суб'єктами іпотечної системи є іпотечні банки, реєстраційні органи державної влади, будівельні компанії, інвестори, страхові фірми, ріелтори.

Оцінка з метою застави займає важливе місце в оціночній діяльності. Законом України "Про заставу" визначено, що в основу гарантій покладено заставу майна чи майнових прав, за допомогою яких забезпечуються зобов'язання боржника. Згідно з цим законом, *застава* – це спосіб забезпечення зобов'язань, якщо інше не встановлено законом. У силу застави кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами. Застава виникає на підставі договору, закону або рішення суду. Відповідно до Закону України "Про заставу" об'єктами, що можуть бути предметом застави, виступають нерухомість, товари, цінні папери, майнові права.

*Заклад* – застава рухомого майна, при якій майно, що складає предмет застави, передається заставодавцем у володіння заставодержателя. За угодою заставодержателя із заставодавцем предмет застави може бути залишено у заставодавця під замком та печаткою заставодержателя (тверда застава). Індивідуально визначена річ може бути залишена у заставодавця з накладенням знаків, які засвідчують заставу.

*Спадщина* передбачає, що у разі смерті громадянина право власності на майно, що йому належить, переходить за спадщиною до інших осіб згідно із законом.

*Дарування* це безоплатний перехід майна у власність. Особливим видом дарування є пожертвування. Існує низка законодавчих обмежень на цей правочин та свої вимоги до оподаткування таких доходів.

*Міна* передбачає перехід у власність товару в обмін на інший товар. Правила міни схожі на правила купівлі-продажу, тільки вимагають додаткового визначення різниці вартості товарів та порядок виконання обміну.

*Страхування майна* виконується на випадок його загибелі та пошкодження. Відповідно до договору страхувальник зобов'язується за грошову винагороду виплатити збиток у разі страхового випадку в межах страхової суми.

*Приватизація* проходить згідно з вимогами Закону України «Про приватизацію державного майна». Об'єкти приватизації визначає

Державна програма приватизації, яка розробляється Фондом державного майна України, затверджується законом України строком на три роки і діє до завершення її виконання. До об'єктів державної власності, що підлягають приватизації, належать: акції підприємства, об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, окреме індивідуально визначене майно, об'єкти соціально-культурного призначення, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких вони розташовані.

З метою раціонального застосування способів приватизації об'єкти приватизації за Методикою оцінки майна, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. №1891 класифікуються за такими групами:

група А – єдині майнові комплекси державних підприємств, їх структурних підрозділів, які можуть бути виділені в самостійні суб'єкти господарювання, на яких середньооблікова чисельність працівників за звітний рік не перевищує 100 осіб, а обсяг валового доходу від реалізації продукції, робіт, послуг за такий період не перевищує 70 мільйонів гривень та вартості майна яких недостатньо для формування статутного капіталу господарського товариства, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких вони розташовані, а також окреме індивідуально визначене майно, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких таке майно розташоване. Окремим індивідуально визначеним майном вважається рухоме та нерухоме майно державних підприємств, у тому числі будівлі, споруди, нежитлові приміщення;

група В – єдині майнові комплекси державних підприємств, їх структурних підрозділів, на яких середньооблікова чисельність працюючих за звітний рік перевищує 100 осіб, а обсяг валового доходу від реалізації продукції, робіт, послуг за такий період перевищує 70 мільйонів гривень та вартість майна яких достатня для формування статутного капіталу акціонерного товариства, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких вони розташовані; акції акціонерного товариства, утвореного в процесі приватизації та корпоратизації, крім об'єктів групи Г; єдині майнові комплекси підприємств і організацій сільського, рибного господарства та агропромислового комплексу незалежно від вартості майна та середньооблікової чисельності працівників, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких вони розташовані;

група Г – єдині майнові комплекси державних підприємств та акції

акціонерних товариств, які на момент прийняття рішення про приватизацію мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави або ознаки домінування на загальнодержавному ринку товарів, робіт, послуг, підприємств оборонно-промислового комплексу, а також об'єкти, визначені уповноваженими органами управління як такі, що потребують застосування індивідуального підходу до приватизації, такі, що мають унікальні виробництва, використовують рідкісні ресурси, нематеріальні активи, ноу-хау включно з науково-дослідними та проектно-конструкторськими організаціями та установами, які відповідають таким вимогам;

група Д – об'єкти незавершеного будівництва, будівлі, споруди, передавальні пристрої, які не введені в експлуатацію, законсервовані об'єкти, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких вони розташовані;

група Е – акції, частки, паї, що належать державі в статутному капіталі господарських товариств, інших господарських організацій і підприємств, заснованих на базі об'єднання майна різних форм власності та розташованих на території України або за її межами;

група Ж – об'єкти соціально-культурного призначення, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких вони розташовані, крім тих, що не підлягають приватизації. До об'єктів соціально-культурного призначення належать об'єкти освіти, охорони здоров'я, культури, фізичної культури та спорту, туризму, інші об'єкти, призначені для задоволення соціальних та культурних потреб.

Продаж об'єктів приватизації на аукціоні, за конкурсом та на фондових біржах здійснюється у порядку, що затверджується Фондом державного майна України, Антимонопольним комітетом України, Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Продаж об'єкта приватизації разом із земельною ділянкою державної власності, на якій він розташований, здійснюється після визначення розміру та меж такої земельної ділянки. Рішення державного органу приватизації про продаж об'єкта приватизації, про внесення земельної ділянки державної власності до статутного капіталу господарського товариства є підставою для проведення робіт із землеустрою відповідних земельних ділянок. Виконавець робіт із землеустрою визначається на конкурентних засадах в порядку, що затверджується Фондом державного майна України. Оцінка об'єкта приватизації разом із земельною ділянкою державної власності, на якій він розташо-

ваний, проводиться відповідно до законодавства про оцінку майна та оціночну діяльність за методикою оцінки майна, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Вартість земельної ділянки державної власності, що вноситься до статутного капіталу господарського товариства, визначається відповідно до законодавства про оцінку земель на підставі результатів експертної грошової оцінки такої ділянки.

Інформація про приватизацію розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України, в офіційних друкованих виданнях державних органів приватизації – Державному інформаційному бюлетені про приватизацію та додатку до нього.

Визначення вартості об'єктів приватизації проводиться відповідно до Методики оцінки майна, що затверджується Кабінетом Міністрів України. У разі застосування конкурентних методів приватизації (аукціон, конкурс) визначається *початкова ціна* – ціна, встановлена державним органом приватизації з урахуванням результатів оцінки майна, проведеної відповідно до Методики оцінки майна, з якої розпочинається продаж майна встановленими законодавством про приватизацію способами, що передбачають конкуренцію покупців та зміну ціни під час продажу.

Методика оцінки майна передбачає застосування *незалежної оцінки* – визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності-суб'єктом господарювання за договором із замовником та *стандартизованої оцінки*, що здійснюється самостійно державними органами з використанням стандартної методології та стандартного набору вихідних даних, за результатами якої визначається *оціночна вартість*. Незалежна оцінка майна проводиться відповідно до вимог національних стандартів з урахуванням положень цієї Методики та Міжнародних стандартів оцінки. Затвердження оцінки майна державними органами приватизації чи виконавчими органами відповідних органів місцевого самоврядування здійснюється на підставі результатів рецензування звіту про оцінку майна.

Приватизація об'єктів нерухомості була масово проведена у 95-тих роках. Найбільш популярним був викуп майна трудовими колективами з використанням приватизаційних сертифікатів населення. Чинне законодавство вимагає приватизувати нерухомість за ринковою вартістю, процедури конкурентного продажу в таких умовах виконують суто формальні функції.

Чинне законодавство розповсюджує правовий режим нерухомого майна також на підприємства як на єдиний майновий комплекс, на



повітряні, морські судна, та все ж у класичному розумінні з позиції оцінки це земля та поліпшення. Нерухоме майно - це не стільки фізичні об'єкти, як пов'язані з ним права власності. Вони можуть бути розподілені на права розпорядження та права володіння, користування, наприклад, між орендодавцем та орендарем. Таким чином, з позиції оцінки можна розглядати вартість нерухомого майна, що відповідає повному праву власності, а також вартість часткових прав, таких, як права орендаря та права орендодавця. Під час оцінки слід враховувати, що власність та майнові права нерухомого майна можуть бути обтяжені заставою, сервітутами тощо.

### **6.3. Державна реєстрація та бухгалтерський облік нерухомого майна**

Державна реєстрація нерухомого майна згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є обов'язковою. Закон визначає такі терміни:

- *державна реєстрація речових прав на нерухоме майно* – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

- *державний реєстр речових прав на нерухоме майно* – єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав;

- *обтяження* – заборона розпоряджатися або користуватися нерухомим майном, яка встановлена законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.

*Адміністратор Державного реєстру* прав на нерухоме майно – це державне підприємство, що належить до сфери управління Міністерства юстиції України, здійснює заходи зі створення та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав та відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних, що містяться у Державному реєстрі прав. *Державним реєстратором* може бути громадянин України, який має вищу юридичну освіту, стаж юридичної роботи не менш ніж два роки. У результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном державним

реєстратором у визначених законом випадках може бути нотаріус, який вчинив таку дію як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Обов'язковій Державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, що знаходиться на території України, фізичних та юридичних осіб, держави, територіальних громад, іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а також обмеження на ці права. Державній реєстрації підлягають право власності на нерухоме майно та інші речові права, такі як: право володіння, право користування чужою земельною ділянкою (*сервітут*), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (*емфітевзис*), право забудови земельної ділянки (*суперфіцій*).

Державний реєстр прав є державною власністю та складовою Національного архівного фонду і підлягає довічному зберіганню. Процедура державної реєстрації прав та їх обтяжень включає:

- прийняття і перевірку документів;
- реєстрацію заяви;
- встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень;
- прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмову в ній або зупинення державної реєстрації;
- внесення записів до Державного реєстру прав;
- видачу свідоцтва про право власності на нерухоме майно;
- надання витягів з Державного реєстру прав про зареєстровані права та їх обтяження.

Технічна інвентаризація нерухомого майна, яка раніше служила основою системи реєстрації прав на нерухоме майно, залишила за собою допоміжні функції. *Технічна інвентаризація* (опис нерухомого майна) – це обстеження, обмір, оцінка об'єкта нерухомого майна з визначенням його технічного стану, а також кадастрові роботи щодо земельних ділянок. Раніше інвентаризація об'єктів нерухомого майна проводилася комунальними підприємствами – Бюро технічної інвентаризації. Відповідно до наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» зі змінами, внесеними наказами Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, технічна інвентаризація об'єктів неру-

хомого майна проводиться суб'єктами господарювання, в складі яких працюють один або більше виконавців робіт з технічної інвентаризації, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сертифікат відповідно до вимог Закону України «Про архітектурну діяльність» та постанови Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року N 554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури».

Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна визначає порядок та методику проведення технічної інвентаризації збудованих (реконструйованих) будинків, допоміжних будівель та споруд з метою визначення їх фактичної площі та об'єму (щодо проектних), обстеження та оцінки технічного стану наявних об'єктів та встановлення вартості об'єктів.

Технічна інвентаризація проводиться у таких випадках:

- перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, у тому числі після проведення реконструкції та капітального ремонту;

- перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва;

- перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився в результаті поділу, об'єднання об'єкта нерухомого майна або виділення частки з об'єкта нерухомого майна. В інших випадках технічна інвентаризація проводиться за бажанням замовника.

На підставі матеріалів технічної інвентаризації складаються інвентаризаційні справи та технічні паспорти. Інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається в органі державної реєстрації прав за місцезнаходженням такого об'єкта.

До об'єктів, що підлягають технічній інвентаризації, належать:

- багатоквартирні житлові будинки, гуртожитки;
- одноквартирні (садибні) житлові будинки;
- багатофункціональні будинки і комплекси;
- будинки і споруди громадського та виробничого призначення, інженерні мережі, елементи благоустрою тощо;
- господарські будівлі – сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформа-

торні підстанції, сміттєзбірники тощо;

- господарські споруди – колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо;

- садові та дачні будинки, гаражі, що не відносяться до господарських: багатоповерхові, підземні, одноповерхові-блокові;

- захисні споруди цивільної оборони.

Технічній інвентаризації підлягають об'єкти нерухомості всіх форм власності, розташовані на земельних ділянках (за окремими поштовими адресами), незалежно від того, побудовані вони за відповідно оформленими документами чи самочинно.

Установлення інвентаризаційної вартості об'єктів передбачає визначення:

- площ і об'ємів будинків, допоміжних будівель та споруд;

- одиниці виміру (ціна одного кубометра або одного квадратного метра будинку, квартири, кімнати, жилого блоку, секції в гуртожитках, інших приміщень) за таблицями збірників з відповідними поправками;

- будівельної та інвентаризаційної вартості будинків включно з прибудовами, підвалами (цокольними поверхами, погребами під будинками), а також господарськими будівлями та спорудами.

Наявність самочинного будівництва не є перешкодою для проведення технічної інвентаризації. Виявлені під час інвентаризації самочинно збудовані об'єкти відмічаються штампами встановленого зразка. Під час проведення технічної інвентаризації завершеного будівництвом об'єкта, зведеного на підставі дозволу про надання у власність чи користування земельною ділянкою і не прийнятого в експлуатацію, виконується звірка плану будинку та плану ділянки із затвердженим проектом та планом земельної ділянки. У разі виявлення розходжень на оригіналах та копіях інвентаризаційних планів на вільному місці з лицьового боку проставляють відмітку. Після одержання суб'єктом господарювання інформації про прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва у примітку раніше проставленого штампа вноситься запис номера та дати документа про прийняття в експлуатацію.

Не належать до самочинного будівництва для одноквартирних (садибних), дачних та садових будинків:

- зведення на земельній ділянці тимчасових будівель та споруд, навісів, альтанок, наметів, накриття, сходів, естакад, літніх душових, теплиць, свердловин, криниць, люфт-клозетів, вбиралень, ви-

грібних ям, замошень, парканів, відкритих басейнів та басейнів із накриттям полегшеної конструкції, погребів, входів в погреби, підпирних стін, воріт, хвірток, приямків, терас, ганків;

- перестановка санітарно-технічного обладнання в межах призначення приміщень, установка сантехнічних та інженерних приладів у приміщеннях нежитлового призначення;

- улаштування чи закриття дверних (віконних) прорізів у внутрішніх не капітальних стінах, збільшення або зменшення житлової або допоміжної площі за рахунок демонтування або влаштування перегородок (без порушення капітальних несучих стін, несучих конструкцій, опор, балок), комор, утеплення і оздоблення стін;

- засклення балконів, лоджій, веранд, терас, крім будинків, що занесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, заміна матеріалу стін будинків, господарських будівель без збільшення розміру фундаменту та поверховості;

- зміна призначення господарських будівель;

- індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі та споруди, прибудови до них, побудовані до 5 серпня 1992 року.

Для квартир багатоквартирних житлових будинків, гуртожитків:

- перепланування, пов'язані зі збільшенням житлової або підсобної площі за рахунок демонтажу перегородок без порушення капітальних несучих стін, несучих конструкцій, опор, балок за рахунок площ коридорів та допоміжних приміщень;

- влаштування чи закриття дверних (віконних) прорізів у внутрішніх некапітальних стінах; влаштування перегородок в підсобних приміщеннях;

- демонтування або влаштування шаф, антресолей, комор;

- демонтування камінів, грубок, печей (без перекривання вентиляційних шахт, димоходів);

- зменшення площ за рахунок утеплення, оздоблення стін; перестановка інженерного та сантехнічного обладнання в межах призначених приміщень; засклення балконів та лоджій, крім будинків, що занесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Для громадських та виробничих будівель (приміщень):

- перепланування, пов'язані зі зміною загальної, основної та площі за рахунок демонтування та влаштування перегородок (без порушення несучих конструкцій);

- збільшення або зменшення площі за рахунок демонтування чи влаштування перегородок (без порушення несучих стін, несучих конструкцій, опор, балок), комор, утеплення і оздоблення стін;

- збільшення або зменшення площі за рахунок демонтування печей, грубок, камінів (без перекривання вентиляційних шахт, димоходів);

- зведення на земельній ділянці тимчасових господарських будівель та споруд, навісів, альтанок, тамбурів, терас, веранд, наметів, накриття, сходів, естакад, літніх душових, теплиць, свердловин, криниць, люфт-клозетів, вбиралень, вигрібних ям, замошень, парканів, воріт, хвірток, відкритих басейнів та басейнів із накриттям полегшеної конструкції, погребів, ганків тощо;

- зміна призначень невиробничих приміщень;

- улаштування чи закриття віконних або дверних прорізів у внутрішніх не капітальних стінах;

- перестановка обладнання в межах призначення приміщень;

- влаштування допоміжних приміщень санвузлів, душових, ванних;

- заміна матеріалу частини стін без збільшення розміру фундаменту; застосування балконів і лоджій, крім будинків, що занесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Визначення інвентаризаційної вартості малоповерхових житлових будинків, будівель та споруд проводиться в такій послідовності:

а) розраховується вартість заміщення (відтворення) об'єктів оцінки (земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд) на основі показників відповідних об'єктів-аналогів, наведених у Збірнику укрупнених показників;

б) коригується вартість заміщення (відтворення) об'єктів оцінки шляхом застосування коефіцієнтів, що враховують їх функціональне й економічне знецінення залежно від періодів уведення об'єктів в експлуатацію, наведених у таблиці Збірника;

в) розраховується фізичний знос (знецінення) об'єктів оцінки;

г) визначається *інвентаризаційна вартість* об'єктів оцінки з врахуванням фізичного зносу в скоригованій на дату оцінки вартості заміщення (відтворення) цих об'єктів.

Визначення вартості заміщення чи відтворення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд під час оцінки об'єктів малоповерхового житлового будівництва, у тому числі садибного типу, проводиться відповідно до Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень - будинків, будівель та споруд

малоповерхового житлового будівництва, затвердженого наказом Фонду державного майна України та Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 23.12.2004 №2929/227 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 січня 2005 року за №54/10334. Додатком до цього Порядку є Збірник укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд.

У разі виявлення змін щодо складу, технічного стану, власників будинків тощо суб'єкти господарювання вносять до інвентаризаційних документів відповідні виправлення та доповнення. При наявності змін технічний паспорт замінюється на новий з позначкою про це в старому технічному паспорті, який залишається у замовника.

*Державна реєстрація земельної ділянки* відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» виконується шляхом внесення до Державного земельного кадастру відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера. *Державний земельний кадастр* – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження в їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами. *Кадастровий номер земельної ділянки* - індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

Держателем Державного земельного кадастру є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Адміністратором Державного земельного кадастру є державне підприємство, що належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами центрального органу виконавчої влади, і реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Державним кадастровим реєстратором може бути громадянин України, який має вищу землевпорядну або юридичну освіту та стаж землевпорядної або юридичної роботи не менш ніж два роки. Державний кадастровий реєстратор є державним службовцем. Державний

кадастровий реєстратор:

- здійснює реєстрацію заяв про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей;
- перевіряє відповідність поданих документів вимогам законодавства;
- формує поземельні книги на земельні ділянки, вносить записи до них, забезпечує зберігання таких книг;
- здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надає відмову у їх внесенні;
- присвоює кадастрові номери земельним ділянкам;
- надає відомості з Державного земельного кадастру та відмову у їх наданні;
- здійснює виправлення помилок у Державному земельному кадастрі;
- передає органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомості про земельні ділянки.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку. *Поземельна книга* є документом Державного земельного кадастру, який містить такі відомості про земельну ділянку:

- кадастровий номер;
- площа;
- місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця);
- склад угідь;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- нормативна грошова оцінка;
- відомості про обмеження у використанні земельної ділянки;
- відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- дата державної реєстрації земельної ділянки;
- інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей;
- інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- дані про бонітування ґрунтів.



До Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про кадастрове зонування земель у 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.

*Кадастрова зона* – сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів. *Кадастровий квартал* – компактна територія, що визначається з метою раціональної організації кадастрової нумерації та межі якої, як правило, збігаються з природними або штучними межами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель, лінійними спорудами тощо).

Відомості про цільове призначення земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру:

а) щодо категорії земель:

- на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок щодо земельних ділянок, які формуються;
- на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яким передбачена зміна її цільового призначення;

б) щодо виду використання земельної ділянки в межах певної категорії земель:

- на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок щодо земельних ділянок, які формуються;

- на підставі письмової заяви власника (користувача) земельної ділянки державної чи комунальної власності, у разі зміни виду використання земельної ділянки (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони);

- на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яким передбачена зміна її цільового призначення.

Оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру відповідно до закону виконується на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Відомості Державного земельного кадастру надаються державними кадастровими реєстраторами у формі:

- витягів із Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру;

- довідок, що містять узагальнену інформацію про землі (території) за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру;

- вкопійовань з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру.

Користування відомостями Державного земельного кадастру може здійснюватися у формі надання доступу до нього в режимі читання. Доступ до Державного земельного кадастру надається банкам, центральному органу виконавчої влади, який здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, та особам, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, і особам, які отримали ліцензії на проведення землеоціночних робіт та земельних торгів у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. На отримання відомостей Державного земельного кадастру про земельну ділянку мають право:

- власник (власники) та користувачі земельної ділянки або уповноважені ними особи;

- спадкоємці ( правонаступники – для юридичних осіб) осіб або уповноважені ними особи;

- особи, в інтересах яких встановлено обмеження, або уповноважені ними особи;

- органи державної влади та органи місцевого самоврядування для реалізації своїх повноважень, визначених законом;

- особи, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та Державного реєстру інженерів-геодезистів, і особи, які отримали ліцензії на проведення землеоціночних робіт та земельних торгів для виконання зазначених робіт.

Відомості про земельну ділянку містять інформацію про її власників, користувачів, зареєстровані речові права відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Відповідно до законодавства у сфері державної реєстрації прав державні реєстратори мають "он-лайн" доступ до Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Державного реєстру обтяжень рухомого майна та Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, тобто до реєстрів держателями яких є Міністерство юстиції та Державна реєстраційна служба. Щодо Дер-

жавного земельного кадастру передбачається, що інформацію про земельні ділянки та речові права на них державні реєстратори отримують у режимі "запит-відповідь" за допомогою електронних каналів передавання даних.

*Бухгалтерський облік нерухомості* здійснюється на підставі Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 "Основні засоби". Терміни, що наведені в стандартах бухгалтерського обліку, мають таке значення.

*Основні засоби* – матеріальні активи, які підприємство утримує з метою використання їх у процесі виробництва або постачання товарів, надання послуг, здавання в оренду іншим особам або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання яких більше одного року або операційного циклу, якщо він довший за рік.

*Знос основних засобів* – сума амортизації об'єкта основних засобів з початку його корисного використання.

*Справедлива вартість* – сума, за якою може бути здійснений обмін активу, або оплата зобов'язання в результаті операції між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами.

*Чиста вартість реалізації необоротного активу* – справедлива вартість необоротного активу за вирахуванням очікуваних витрат на його реалізацію.

*Вартість, яка амортизується*, – первісна або переоцінена вартість необоротних активів за вирахуванням їх ліквідаційної вартості.

*Первісна вартість* – історична собівартість необоротних активів у сумі грошових коштів або справедливої вартості інших активів, сплачених, витрачених для придбання або створення необоротних активів.

*Залишкова вартість* – різниця між первісною вартістю необоротного активу і сумою його накопиченої амортизації (зносу).

*Амортизація* – систематичний розподіл вартості, яка амортизується, необоротних активів протягом строку їх корисного використання.

*Переоцінена вартість* – вартість необоротних активів після їх переоцінки.

*Ліквідаційна вартість* – сума коштів або вартість інших активів, яку підприємство очікує отримати від реалізації необоротних активів після закінчення строку їх корисного використання за ви-

рахованням витрат, пов'язаних з продажем.

*Строк корисного використання* – очікуваний період часу, протягом якого необоротні активи будуть використовуватися підприємством або з їх використанням буде виготовлено очікуваний підприємством обсяг продукції.

Для цілей бухгалтерського обліку основні засоби класифікуються за такими групами:

#### 5.1. Основні засоби

##### 5.1.1. Земельні ділянки.

5.1.2. Капітальні витрати на поліпшення земель, не пов'язані з будівництвом.

##### 5.1.3. Будівлі, споруди та передавальні пристрої.

Первісна вартість об'єкта основних засобів складається з таких витрат:

- суми, що сплачують постачальникам активів та підрядникам за виконання будівельно-монтажних робіт (без непрямих податків);

- реєстраційні збори, державне мито та аналогічні платежі, що здійснюються у зв'язку з придбанням (отриманням) прав на об'єкт основних засобів;

- суми ввізного мита;

- суми непрямих податків у зв'язку з придбанням (створенням) основних засобів, якщо вони не відшкодовуються підприємству;

- витрати зі страхування ризиків доставки основних засобів;

- витрати на транспортування, установку, монтаж, налагодження основних засобів;

- інші витрати, безпосередньо пов'язані з доведенням основних засобів до стану, у якому вони придатні для використання із запланованою метою.

Підприємство може переоцінювати об'єкт основних засобів, якщо залишкова вартість цього об'єкта суттєво відрізняється від його справедливої вартості на дату балансу.

Об'єктом амортизації є вартість, яка амортизується, окрім вартості земельних ділянок, природних ресурсів і капітальних інвестицій. Нарахування амортизації здійснюється протягом строку корисного використання об'єкта, який встановлюється підприємством. Амортизація основних засобів нараховується із застосуванням таких методів:

- прямолінійного, за яким річна сума амортизації визнача-

ється діленням вартості, яка амортизується, на строк корисного використання об'єкта основних засобів;

- зменшення залишкової вартості, за яким річна сума амортизації визначається як добуток залишкової вартості об'єкта на початок звітного року або первісної вартості на дату початку нарахування амортизації та річної норми амортизації. Річна норма амортизації у відсотках обчислюється як різниця між одиницею та результатом кореня ступеня кількості років корисного використання об'єкта з результату від ділення ліквідаційної вартості об'єкта на його первісну вартість;

- прискореного зменшення залишкової вартості, за яким річна сума амортизації визначається як добуток залишкової вартості об'єкта на початок звітного року або первісної вартості на дату початку нарахування амортизації та річної норми амортизації, яка обчислюється, із врахуванням строку корисного використання об'єкта і подвоюється;

- кумулятивного, за яким річна сума амортизації визначається як добуток вартості, яка амортизується, та кумулятивного коефіцієнта. Кумулятивний коефіцієнт розраховується діленням кількості років, що залишаються до кінця строку корисного використання об'єкта основних засобів, на суму числа років його корисного використання;

- виробничого, за яким місячна сума амортизації визначається як добуток фактичного місячного обсягу продукції (робіт, послуг) та виробничої ставки амортизації. Виробнича ставка амортизації обчислюється діленням вартості, що амортизується, на загальний обсяг продукції, робіт, послуг, який підприємство очікує виробити з використанням об'єкта основних засобів.

Нарахування амортизації може здійснюватися з урахуванням мінімально допустимих строків корисного використання основних засобів, встановлених податковим законодавством, крім випадку застосування виробничого методу.

Метод амортизації обирається підприємством самостійно з урахуванням очікуваного способу отримання економічних вигод від його використання.

## Розділ 7. Порівняльний підхід до оцінки нерухомості

Теорія використовує три методичні підходи до оцінки (market approach), що базуються на однойменних концепціях оцінки: порівняльний, дохідний та витратний підходи. За визначенням Національного стандарту №1, *методичні підходи* – це загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

*Порівняльний підхід* (sales comparison approach) використовує ціни продажу подібної нерухомості як базові для аналізу. В основі порівняльного підходу, або його ще називають ринковим підходом (market approach), міститься припущення, що раціональний покупець не заплатить за нерухомість більше, ніж за подібне майно з такими самими властивостями. Ціни продажу нерухомості відображують точку зору учасників ринку, і достатня кількість даних про ціни аналогічного майна є основою для визначення ринкової вартості нерухомості з допомогою порівняльного підходу.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення, внеску, попиту та пропонування і базується на інформації про попередні угоди на ринку нерухомості. Оцінювач повинен на основі принципу очікування прогнозувати відповідний вплив усіх умов на майбутній рівень цін на підставі власного прогнозу або за даними аналітичних досліджень учасниками ринку нерухомості. Ринкові ціни нерухомості формуються продавцями та покупцями під впливом різних обставин, наприклад, політики кредиторів, які у сприятливих умовах збільшують інвестиційні ресурси та сприяють оживленню ринку нерухомості. Співвідношення цін попиту та пропонування визначає динаміку ринкових цін на нерухомість. Перевага попиту веде до зростання ринкових цін і обернуто перевага пропонування є причиною зменшення ринкових цін на нерухомість. Оцінювач на підставі ринкової кон'юнктури аналізує ринкову ситуацію, визначає прогнозовані ціни нерухомості, які лежать в основі порівняльного підходу, та вносить відповідні коригування на термін складання угоди до цін об'єктів порівняння.

*Об'єктом порівняння* називають подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу. Це може бути *аналог* за основними ціноутворювальними кількісними та якісними характеристиками нерухомості: фізичними, просторовими, економічними, екологічними та ін. А може бути *функціональний аналог* – нерухоме майно, яке за своїми споживчими характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки. Основними елементами

порівняння - ціноутворюючими факторами є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Нерухомість з однаковими показниками всіх ціноутворювальних факторів майже не існує, збіжність може бути лише за окремими із них. Важливо, щоб елементи порівняння, що впливають на вартість нерухомості, були подібні в об'єкта оцінки та в об'єктів порівняння. Та чим менша різниця між об'єктом порівняння та об'єктом оцінки, тим менша похибка результату оцінки.

Зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими *одинацями зіставлення*, як ціна об'єкта порівняння або ціна одиниці довжини, площі чи об'єму тощо. Одиниці зіставлення поліпшень (приміщень, будівель, споруд) залежать від їх функціонального призначення. Будівлі та приміщення, як правило, порівнюють за вартістю одного квадратного метра, але виробничі та складські приміщення, будівлі та споруди різної висоти можуть бути порівняні за ціною одного кубічного метра. Лінійні об'єкти такі як дороги, лінії комунікацій вимірюють в одиницях довжини (метри, кілометри). Одиниці зіставлення земельних ділянок традиційно різняться залежно від цільового призначення земель. Для земель сільськогосподарського призначення, лісового та водного фонду одиницями зіставлення виступають гектари, для земель житлової та громадської забудови – квадратні метри, а для присадибних та дачних ділянок – сотки. Об'єктом оцінки може бути земля для подальшого розвитку або земля, поділена на окремі ділянки. В останньому випадку може розглядатись ціна за лот – ділянку під забудову. За стандартних розмірів та форми земельної ділянки коливання цін може бути незначним, але можливі коригування на зручність місця розташування, рельєф, підтоплення тощо.

Для порівняння дохідної нерухомості можуть виступати одиниці, які генерують дохід. Так, наприклад, для спортивних арен це може бути одне посадочне місце (кількість посадочних місць), для готелів – одне місце у готелі (кількість місць). Вартість автозаправної станції залежить від обсягу реалізації палива.

Порівняльний підхід передбачає аналіз *цін продажу* як результатів угод купівлі-продажу, так і пропонування до продажу подібного майна з відповідними коригуваннями цін продажу на вплив відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. Класична теорія оцінки передбачає існування відкритого конкурентного ринку,

але ринок нерухомості далеко не такий. Інформація про реальні ціни продажу нерухомості в Україні практично недоступна оцінювачам. Цьому сприяли окрема державна реєстрація землі та поліпшень, нарахування протягом довгого часу податків та зборів від інвентаризаційної вартості поліпшень та нормативної оцінки земель, а також відсутність сталої обґрунтованої системи оподаткування нерухомості. Тому типовим під час оцінки є опрацювання інформації про пропонування до продажу нерухомості. Це ускладнює процедури оцінки, бо виникає потреба додатково визначати відповідність цін пропонування результатам угод купівлі-продажу, ринковим умовам та проводити коригування ціни пропонування на типову торгову скидку. Таке коригування треба виконувати перед проведенням усіх інших коригувань цін аналогів продажу.

За даними учасників ринку нерухомості, торговельна знижка в розмірі до 10% від ціни пропонування є досить поширеною під час укладання угод з продажу. В умовах низького попиту для заохочення покупців знижки можуть бути більшими, однак для їх обґрунтування в оцінювачів, зазвичай, бракує інформації, такі дані можна отримати від ріелторів або на підставі аналізу лістингу нерухомості. Коли ж ціни пропонування до продажу знаходяться на нижньому рівні цін нерухомості, на ринку знижки взагалі маловірогідні.

Головними джерелами інформації про об'єкти порівняння виступають періодичні видання з нерухомості, дані реєстраційних та інформаційних служб, ріелторів, архіви оцінювачів та інформація, надана учасниками угод. Для визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям:

- інформація про ринкові ціни аналогів походить з відкритого ринку нерухомості;
- умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості;
- мотивація сторін угоди купівлі-продажу є типовою для такого виду угод;
- сторони добре проінформовані про стан ринку;
- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані.

Дані про всі об'єкти порівняння повинні перевірятися оцінювачем,



треба бути певним, що мотивація продавця та покупця була типовою та раціональною, без впливу специфічних обставин. Інформація, що не відповідає таким критеріям, не може бути використана в межах порівняльного підходу. Викликають, як правило, підозру занадто поспішні продажі, угоди між пов'язаними особами та випадки, коли стороною угоди виступає особа, яка недостатньо розуміє стан та процеси ринку нерухомості. Не можуть виступати об'єктами порівняння угоди за рішенням суду, угоди з видатними пам'ятками архітектури, примусові продажі застави та при банкрутстві або коли стороною угоди є держава або органи місцевого самоврядування,

У порівняльному підході має велике значення інформація про об'єкти порівняння. Описання їх характеристик повинно проводитись із врахуванням порядку внесення в подальшому коригувань. Необхідно наводити у звіті про оцінку нерухомості фотографії об'єкта оцінки, а також бажано додавати і фотографії об'єктів порівняння. Ці фотографії повинні підкреслювати основні особливості об'єктів, які вплинули на оцінку. Такі фото значно збільшують доказову базу оцінки.

Ринковий підхід оцінки майна дає можливість отримати зрозумілі та легко доказові результати, тому його прагнуть використовувати за найменшої можливості. Цей підхід включає методи оцінки майна на підставі відомих даних про ціни об'єктів порівняння. Найпоширеним є метод прямого порівняння цін продажу нерухомості. В умовах обмеженої кількості даних є важливою інформація навіть про діапазон, в якому може знаходитись ринкова вартість об'єкта оцінки. Таку інформацію можна використовувати із застосуванням методом групування цін аналогів продажів шляхом зіставлення гірше-краще, або експертним методом внесення коригувань.

### **7.1. Метод прямого порівняння цін продажу**

За принципом заміщення раціональний інвестор або покупець не заплатити за конкретну нерухомість більше, ніж треба заплатити за подібну нерухомість із такою ж корисністю. Таким чином, ціни продажу аналогічної чи подібної нерухомості відповідають ринковій вартості нерухомості, що оцінюється. Тому за найпоширенішим методом прямого порівняння оцінювач аналізує недавні ціни продажу нерухомості, відбирає об'єкти порівняння на ринку, що аналогічні до об'єкта оцінки, і вносить коригування у їх ціни зважаючи на можливі

відмінності між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння. Тим самим визначається ціна продажу кожного об'єкта порівняння, який має такі ж самі характеристики, що й об'єкт оцінки. Відкориговані ціни аналогів продажу нерухомості дають можливість визначити вартість об'єкта, що оцінюється. *Відкоригована ціна об'єкта порівняння* – це ринкова ціна аналога після внесення до неї коригувань, пов'язаних з відмінностями з об'єктом оцінки. Відкоригована ціна дає підставу зробити висновок про те, якою є вартість нерухомості, що оцінюється на ринку. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми, із застосуванням коефіцієнта, відсотка до ціни продажу зазначеного майна або шляхом їх комбінування.

Метод прямого порівняння цін продажу передбачає наступну послідовність оціночних процедур.

1. Збирання та аналіз інформації про продаж подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння. Для цього оцінювачі складають власні інформаційні бази даних. Використовують всю доступну інформацію ріелторів, преси, мережі Інтернет, оголошень про продаж та здачу в оренду тощо. Здійснюється перевірка зібраної інформації щодо цін продажу аналогів. Дані про зібрані ціни продажу повинні бути підтверджені продавцем, покупцем або їх уповноваженим агентом. Слід переконатися у конкурентній здатності об'єктів порівняння з точки зору типової мотивації покупця та достатньої інформованості про стан ринку. Також варто пересвідчитись в тому, що оплата та фінансування угод купівлі-продажу відповідає нормальним ринковим умовам. Підозру повинні викликати занадто поспішні угоди купівлі-продажу або дуже тривалі пропонування до продажу нерухомості, угоди між пов'язаними сторонами. Повинні відхилитися результати угод, що залежать від режиму оподаткування однієї зі сторін угоди, стосуються майна померлих осіб та майна під заставою.

2. Унесення поправок (коригувань) до цін об'єктів порівняння. Зважаючи на те, що ціни продажу об'єктів порівняння відомі, але існують деякі відмінності між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння, належить визначити, скільки коштували б об'єкти порівняння у разі їх повної відповідності об'єкту оцінки. Для цього до цін об'єктів порівняння вносять на підставі принципу внеску коригування на дані відмінності. Коригування вносять від об'єкту оцінки до об'єкту порівняння, щоб можна було відповісти на питання: «Яка була б ціна продажу об'єкта порівняння, якби він мав ті самі характеристики,

що й об'єкт оцінки. Так, наприклад, коли об'єкт порівняння поступається об'єкту оцінки за якоюсь характеристикою, ціна продажу такого об'єкта порівняння повинна збільшитись на величину внеску такої характеристики.

Коригування визначають на підставі міркувань типового покупця, тому деякі витрати на внесення змін до характеристик нерухомості не завжди відповідають приросту вартості. Так, наприклад, вартість ремонту може бути більшою від зростання вартості нерухомості, а може бути і меншою. Усе залежить від стану ринку нерухомості що й треба враховувати під час оцінки.

3. Узгодження отриманих результатів розрахунку – це визначення вартості об'єкта оцінки на підставі скоригованих цін об'єктів порівняння. Визначають середнє значення, середнє зважене значення, моду, медіану тощо.

При застосуванні методу прямого порівняння оцінювачі виконують порівняльний аналіз об'єкта оцінки з кожним аналогом – об'єктом порівняння за всіма факторами – елементами порівняння. Основними *елементами порівняння* є характеристики подібного майна за умовами продажу, місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками тощо. Зазвичай, розглядають елементи порівняння аналогів продажу, що наведені у таблиці 7.1.

*Коригування на майнові права* враховують тотожність прав на об'єкт оцінки та об'єкти порівняння. Досить часто виникає проблема приведення правоустановчих документів у відповідність до чинного законодавства або, як кажуть, «узаконення» нерухомості. У такому випадку слід враховувати витрати грошей та часу на таку процедуру.

У разі продажу нерухомості, обтяженої договором оренди по суті продається право орендодавця. Якщо орендна плата за довгостроковим договором оренди менша за ринкову орендну плату, ринкова вартість такої нерухомості буде меншою внаслідок подібного обтяження. Є випадки продажу права оренди. Продавцем виступає орендар, і така угода доцільна, коли орендна плата за довгостроковим договором оренди менша за ринкову орендну плату. Оцінка прав орендаря та прав орендодавця виконується за процедурою оцінки часткових прав.

Таблиця 7.1.

## Елементи порівняння нерухомості

| Елементи порівняння                    | Характеристики нерухомості  |
|--|---|
| 1                                      | 2   |
| 1. Майнові права, що передаються       | Підтвердження прав на нерухоме майно, обтяження нерухомого майна договором оренди, невід'ємні поліпшення орендарів. Обмеження та обтяження земельної ділянки, сервітути, захисні та санітарні зони, охоронні зони пам'ятки архітектури.   |
| 2. Умови фінансування                  | Пільгове кредитування продавця покупцем, платіж еквівалентом грошових коштів, на виплату тощо.  |
| 3. Умови правочинів                    | Відхилення від типових умов договору, тиск зовнішніх обставин, пільги та субсидії на розвиток.  |
| 4. Необхідні витрати                   | Витрати, що необхідно понести відразу після покупки. Витрати, що пов'язані з приведенням індивідуальних споживчих характеристик об'єкта оцінки у відповідність зі споживчими характеристиками об'єктів порівняння, приведення до працездатного стану.   |
| 5. Ринкові умови                       | Зміна цін нерухомості в часі, зміни законодавства та оподаткування.   |
| 6. Місцеположення                      | Оціночні зони, червоні лінії, поверх, доступність, оточення.  |
| 7. Технічні характеристики нерухомості | Розміри, форма, рельєф, орієнтація в плані земельної ділянки. Розміри, якість будівництва, вік, архітектурно-технічні характеристики, рівень відповідності зручності, комфорту та сучасним вимогам споживача, поверх, технічний стан земельних поліпшень. Екологія та впливи довкілля. Комунікації, умови паркування. |
| 8. Економічні характеристики           | Експлуатаційні витрати, умови договорів оренди, склад орендарів, адміністративні витрати. Можливості ресурсозбереження.   |
| 9. Використання нерухомості            | За функціональним призначенням приміщень та відповідно до зонування для земельних ділянок.  |
| 10. Інші елементи порівняння           | Складові, що не відносяться до нерухомості. Обладнання для бізнесу, меблі тощо.   |

*Коригування на умови фінансування* вноситься з огляду на цілий ряд факторів, а саме: на різницю в способі розрахунку покупця з продавцем готівкою чи безготівковими перерахунками, урахування ПДВ, розрахунок грошима чи боргами, фінансування з відстроченням платежів або іпотека. У останньому випадку враховується плата за фінансування, коефіцієнт іпотечної заборгованості, процентна ставка, строк кредиту, угоди про участь у будівництві. Якщо угоду купівлі-продажу фінансує продавець за ставкою кредиту, меншою від ринкової, покупці оплачують за нерухомість ціни, вищі за ринкові, що дає змогу продавцю компенсувати собі таке пільгове фінансування. І на-

впаки, коли процентні ставки за кредит більші від ринкових, це дає можливість купувати нерухомість за ціною, нижчою від ринкової вартості.

*Коригування на умови продажу* визначають на основі аналізу взаємовідносин між покупцем та продавцем. Ціна може бути нижчою за ринкову У разі гострої потреби покупця в грошах. Ціни пропонування можуть не відповідати ринковим умовам, коли продавець недостатньо розуміє стан та процеси ринку нерухомості.

*Коригування на необхідні витрати* відразу після придбання нерухомості потрібно проводити у разі невідповідності вимогам технічного стану об'єкта оцінки та для приведення у відповідність із споживчими характеристиками об'єкта порівняння. Такі витрати проводять також для перепрофілювання нерухомості у відповідність із найбільш ефективним використанням, на демонтаж непридатних будов, що не підлягають відновленню, та для очищення забрудненої земельної ділянки.

*Коригування на ринкові умови* враховують зміни ринкових цін з часом. Коригування на дату продажу або пропонування, як правило, уникають визначати, для цього використовують дані в межах терміну півроку – один рік. В іншому випадкові враховують статистичні темпи зміни ринкових цін на нерухомість та вплив інфляції. Окремим випадком є різкі зміни курсу гривні, зміни в оподаткуванні та зміни інших очікувань, які можуть ураз суттєво змінити ціни пропонування протягом короткого терміну часу.

*Коригування на місце розташування* враховує інвестиційну привабливість та престижність території, локальні вигоди або недоліки дислокації в оціночному районі, оточення та інше. Це один із найбільш впливових факторів, за оцінками фахівців з нерухомості, він на 70-80% визначає варіацію ціни [15], тому об'єкти порівняння вибирають, як правило, з таким же місцем розташування, у тій же оціночній зоні або на території, що за своїми характеристиками аналогічна об'єкту оцінки. Коригування на місце розташування залежить не тільки від відстані між об'єктом оцінки та об'єктом порівняння, а й від оточення та просторового розташування приміщень. Так, наприклад, нерухомість, розташована на перших та верхніх поверхах, у підвалах та на цокольних поверхах і всередині будівель має різну вартість. Для висотних будівель мають суттєве значення висота розташування поверху та краєвид з вікон. Магазини з виходом на кут вулиць мають перевагу у кількості відвідувачів, що збільшує вартість

такої нерухомості.

*Коригування на технічні характеристики нерухомості* враховують розмір та привабливість нерухомості, вік та технічний стан будов, упорядження та екологію території, наявність комунікацій тощо. Ринкова вартість нерухомості, як правило, пропорційна площі об'єкта оцінки, але ринкова вартість одного квадратного метра приміщень великої площі може бути меншою, ніж у приміщень малої площі. Ця різниця може бути суттєвою, наприклад, у торговій площі 3 кв.м та 30 кв.м, або для офісних приміщень 100 кв.м та 1000 кв.м. Ринкова вартість квадратного метра однокімнатних квартир, зазвичай, більша, ніж для багатокімнатних квартир. У той же час вартість невеликих земельних ділянок у престижному районі може бути меншою, ніж вартість земельної ділянки після їх приєднання до іншої з отриманням оптимального розміру. Коригування поліпшень та земельної ділянки на розмір проводять окремо, в останньому випадку з урахуванням щільності забудови.

Коригування на технічний стан нерухомості оцінюється за величиною накопиченого зносу в процесі експлуатації. Фізичний знос оцінюється за станом будівельних конструкцій та опорядження і розраховується на підставі величини внеску за ринковими даними, кошторисом на усунення зносу або за наведеними показниками вартості робіт для доведення об'єкта порівняння до технічного стану об'єкта оцінки.

Коригування на конструктивні особливості та матеріали, з яких побудована нерухомість, враховують переваги, що віддають покупці, наприклад, цегляним стінам перед панельними, залізобетонним перекриттям перед дерев'яними та ін.

Коригування на наявність комунікацій та сервісу особливо часто виконується під час оцінки індивідуальних житлових будівель у передмісті, у селищах та селах, де ще не всюди є газопроводи, водопроводи, лінії каналізації. У багатоквартирних будинках покупці віддають переваги будинкам з виділеними оздобленими територіями з охороною та відокремленими місцями паркування автотранспорту.

*Коригування на економічні характеристики* враховують під час оцінки дохідної нерухомості з розглядом характеристик, що впливають на величину доходу. Суттєву роль відіграють такі чинники, як експлуатаційні витрати, якість управління, адміністративні витрати, умови договорів оренди, відшкодування невід'ємних поліпшень орендарів, склад орендарів та ін. Вплив цих характеристик визначають

на підставі розрахунку чистого операційного доходу.

*Коригування на використання нерухомості* визначається порівнянням поточного та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки та об'єкта порівняння. У разі їх невідповідності слід виконати таке коригування шляхом визначення внеску цього фактора та витрат на ринковій основі на перепрофілювання такого об'єкта нерухомості. Оцінку земельних ділянок слід виконувати із врахуванням цільового призначення земель та вимог зонування територій у містах для об'єкта оцінки та об'єкта порівняння.

*Коригування на майно, що не відноситься до нерухомості*, виникає потреба проводити, коли нерухомість продається разом з меблями або із обладнанням для бізнесу. Якщо ці предмети вплинули на ціну нерухомості, слід визначити окремо їх ринкову вартість і внести відповідне коригування.

Відмінностей між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння не може бути багато, і якщо об'єкти порівняння підібрані коректно, то характеристик порівняння, які на 95% визначають вартість нерухомості, у середньому п'ять – шість [16]. Критерієм коректності підбору об'єктів порівняння-аналогів є величина загального значення величини коригування ціни аналога, яка не повинна перебільшувати, як правило, 15-25%. Характерні елементи порівняння об'єкта оцінки та аналогів є різними залежно від особливостей нерухомості, деякі з них наведені у таблиці 7.2.

Для коригування цін об'єктів порівняння застосовують різні методи:

- *метод парних порівнянь* на основі підбору пар продажів об'єктів нерухомості, які відрізняються тільки однією відмінністю і коригування на цю відмінність визначається усередненою різницею цін даних пар об'єктів нерухомості;
- *метод врахування витрат*, розрахованих на ринковій базі, з допомогою якого усуваються розбіжності за даним фактором між об'єктом оцінки та об'єктом порівняння;
- *метод статистичного аналізу ринку нерухомості* – на базі апарату математичної статистики;
- *метод графічного аналізу* на побудованих графічних залежностях ринкових цін нерухомості від характеристик нерухомості;
- *метод експертних оцінок* базується на результатах професійних експертиз і застосовується у разі неможливості розрахувати коригування на підставі ринкових цін.

Таблиця 7.2.

## Впливові елементи порівняння нерухомості

| Вид нерухомості      | Елементи порівняння нерухомості  |
|----------------------|--|
| Офісні приміщення    | Місце розташування, оточення, площа, архітектурно-планувальні характеристики, технічний стан, оздоблення приміщень, обладнання, поверх, окремий вхід, окремі або спільні допоміжні приміщення, умови паркування, охорона, зв'язок.         |
| Торгові приміщення   | Місце розташування, оточення, площа, архітектурно-планувальні характеристики, технічний стан, оздоблення приміщень, вітрина, холодильне обладнання, поверх, окремий вхід, паркування, охорона, співвідношення торгової та підсобної площі. |
| Складські приміщення | Доступність до транспортних магістралей (автомобільних магістральних доріг, залізниці, річних та морських портів, причалів), розміри, конструкція, технічний стан приміщень, опалення, холодильне обладнання, пристосованість, охорона.    |
| Виробничі приміщення | Місце розташування, розміри, конструкція, технічний стан приміщень, обладнання, комунікації, під'їзди, системи пожежного захисту, відношення до ринку робочої сили, технологія виробництва.  |

Для коригування цін об'єктів порівняння за методом парних порівнянь шукають на ринку пари аналогів продажу, що відрізняються тільки однією відмінністю. Коригування на цю відмінність дорівнює усередненій різниці цін продажу даних пар аналогів. Цей метод є найпереконливішим і зрозумілим, однак нелегко знайти аналоги, що відрізняються тільки одним елементом порівняння. Цей метод легше застосувати для досить простих об'єктів порівняння на розвинутому ринку нерухомості.

Метод врахування витрат має тверду доказову базу, необхідні похідні дані та загально визнані методики розрахунку, але завжди потребує підтвердження тотожності витрат та внеску даного фактора. Не слід забувати про *надмірні поліпшення*, які не призводять до відповідного зростання ринкової вартості. Цей метод можна застосовувати тільки за умови додержання таких принципів оцінки нерухомості: внеску, збалансованості, економічного розміру. Так, наприклад, надмірна щільність забудови земельної ділянки не призводить до очікуваного зростання її вартості, і навпаки, здійснення деяких поліпшень може призводити до зростання ринкової вартості, що що суттєво пе-



ревищує витрати на здійснення таких поліпшень.

Метод статистичного аналізу потребує значної кількості аналогів продажу, і цей метод більше придатний для масової оцінки. Статистична обробка вибірки, яка не складається із аналогів продажу, не має прямого відношення до ринкової вартості об'єкта оцінки, а лише описує цю вибірку, у той час, як знайти на ринку достатню кількість аналогів для застосування методів математичної статистики дуже проблематично.

Метод графічного аналізу досить наглядний. Він ґрунтується на побудові графічних залежностей ринкових цін об'єктів нерухомості від різних факторів, за якими можна визначити коригування цін пропонування на відмінності цих факторів у об'єктів порівняння та об'єкта оцінки. Його застосовують, наприклад, для визначення залежності ціни пропонування земельних ділянок від відстані до населеного пункту або ціни 1 кв.м приміщення від площі та ін.

Метод експертних оцінок досить суб'єктивний, бо він базується на рішенні експерта, щодо того, як у відсотках фактори впливають на ціну об'єкта порівняння. Усе залежить від кваліфікації, досвіду та об'єктивності експертів, які беруть на себе сміливість робити подібні висновки. Слід ретельно обґрунтовувати такі висновки положеннями теорії оцінки, даними ринкової інформації і завжди мати під рукою доказову базу на випадок необхідності відстоювати власну точку зору. Персональні інтерв'ю з учасниками ринку нерухомості та іншими фахівцями застосовують для оцінки нескладних об'єктів та для визначення впливу окремих факторів.

Розглянемо на прикладі визначення методом парних порівнянь коригування на наявність центрального газопостачання для будинку із присадибною ділянкою (Таблиця 7.3).

Коригування на наявність центрального газопостачання для будинку із присадибною ділянкою за результатами розрахунків складає 7 000\$.

На іншому прикладі продемонстровано застосування метода парних порівнянь на підставі ринкових цін трьох об'єктів аналогів, коригування проведене з огляду на місце розташування та на поверх торгових приміщень, що мають лише наведені в таблиці 7.4 розбіжності. Усі інші елементи порівняння приміщень, що не відображені в таблиці, подібні.

Таблиця 7.3.

Реалізація методу парних порівнянь

| Об'єкти порівняння      | Ціни продажів об'єктів порівняння (\$) |         |        |        |        |
|-------------------------|--|---------|--------|--------|--------|
|                         | Пара 1                                 | Пара 2  | Пара 3 | Пара 4 | Пара 5 |
| Будинок газифікований   | 85 000                                 | 98 000  | 96 000 | 94 000 | 87 000 |
| Будинок негазифікований | 80 000                                 | 89 000  | 89 000 | 87 000 | 89 000 |
| Різниця цін             | 5 000                                  | 9 000   | 7 000  | 7 000  | 8 000  |
| Середнє арифметичне     |  | Медіана |        | Мода   |        |
| 7200                    |  | 7000    |        | 7000   |        |

Таблиця 7.4.

Розв'язання задачі методом парних порівнянь

| Елемент порівняння         | Аналог 1          | Аналог 2          | Аналог 3           |
|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Поверх                     | Перший поверх     | Підвал            | Перший поверх      |
| Місце розташування         | На червоній лінії | На червоній лінії | У глибині кварталу |
| Ціна продажу за 1кв.м (\$) | 1 800             | 1 450             | 1 600              |

Розв'язання задачі.

1. Коригування ціни продажу аналога на місце розташування дорівнює різниці цін продажу аналога 1 та аналога 3, бо ці аналоги розташовані на однакових поверхах, а відрізняються тільки розташуванням у межах кварталу:  $1800\$ - 1600\$ = 200\$$ .

2. Коригування ціни продажу на поверх дорівнює різниці ціни продажу аналога 1 та аналога 2, бо вони мають однакове розташування в межах кварталу і відрізняються тільки поверхами:  $1800\$ - 1450\$ = 350\$$ .

В умовах обмеженого ринку застосовують інші методи коригування цін об'єктів порівняння. У методі експертних оцінок можна застосовувати метод коригування цін продажів із застосуванням стандартних визначень якості характеристик порівняння:

- висока якість;
- якість вище середньої;
- середня якість;

- якість нижче середньої;
- низька якість.

Якісні методи коригування можуть бути використані в комбінації із кількісними методами. Так, наприклад, оцінювач встановив, що діапазон зміни цін приміщень залежно від наявності ремонту складає 100\$/кв. м. Аналіз ринку нерухомості даного населеного пункту показав, що вплив якості ремонту на ціну пропонування наступний:

- висока якість ремонту +100 \$/кв. м.;
- якість ремонту вище середньої +80 \$/кв. м. ;
- середня якість ремонту +60 \$/кв. м.;
- якість ремонту нижче середньої +30 \$/кв. м.;
- низька якість ремонту - 20 \$/кв. м.;
- без ремонту – 0.

Коригування ринкових цін продажу об'єктів порівняння можуть приймати різні форми:

- *грошові коригування* – це грошові суми, що додають або віднімають від ціни продажу об'єктів порівняння;

- *процентні коригування на незалежній основі* визначають як розрахунок алгебраїчної суми процентних коригувань і внесення коригування в ціну об'єкта порівняння на підсумковий процент з урахуванням знаку додавання або віднімання;

- *послідовні процентні коригування* виконують щоразу до раніше відкоригованої величини, слід кожен раз коригувати ціну на визначений відсоток і тільки після цього переходити до наступного коригування;

- *коригування на кумулятивній основі*, коли коригування мають вигляд коефіцієнтів більших або менших за одиницю і їх перемножують.

Грошові коригування вносять частіше до цін об'єктів порівняння на підставі розрахунку їх внеску. Застосування процентних коригувань до цін продажу використовують, коли важко визначити точні грошові суми, але є впевненість в існуванні залежності вартості майна від деяких характеристик нерухомості. У якості прикладу слід розглянути задачу із проведення коригування ціни об'єкта порівняння за різними формами (Таблиця 7.5).

Таблиця 7.5

## Коригування цін продажу за різними формами

| Елементи порівняння  | Результати аналізу ціни продажу об'єкта порівняння | Коригування на незалежній основі | Послідовні коригування | Коригування на кумулятивній основі |
|--|--|----------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Ціна об'єкта порівняння, \$  | 100 000  |                                  |                        |                                    |
| Площа  | Збільшує ціну продажу на 14%                       | +14%                             | 14 000                 | 1,14                               |
| Відкоригована ціна об'єкта порівняння на розбіжність у площі                                     |  |                                  | 114 000                |                                    |
| Розміщення на поверсі  | Зменшує ціну продажу на 8%                         | -8%                              | 9 120                  | 0,92                               |
| Відкоригована ціна об'єкта порівняння на розбіжність у розміщенні на поверсі                     |  |                                  | 104 880                |                                    |
| Стан оздоблення  | Збільшує ціну продажу на 6%                        | +6%                              | 6 293                  | 1,06                               |
| Відкоригована ціна об'єкта порівняння на розбіжність у стані оздоблення                          |  |                                  | 111 173                |                                    |
| Умови паркування   | Зменшують ціну продажу на 7%                       | -7%                              | 7 782                  | 0,93                               |
| Відкоригована ціна об'єкта порівняння на розбіжність в умовах паркування                         |  |                                  | 103 391                |                                    |
| Екологічні умови   | Зменшують ціну продажу на 4%                       | -4%                              | 4 136                  | 0,96                               |
| Відкоригована ціна об'єкта порівняння на розбіжність в екологічних умовах                        |  |                                  | 99 255                 |                                    |
| Обладнання   | Зменшує ціну продажу на 5%                         | -5%                              | 4963                   | 0,95                               |
| Відкоригована ціна об'єкта порівняння на розбіжність в обладнанні                                |  |                                  | 94 292                 |                                    |
| Архітектурно-планувальні характеристики  | Зменшують ціну продажу на 9%                       | -9%                              | 8 486                  | 0,91                               |
| Відкоригована ціна об'єкта порівняння на розбіжність в архітектурно-планувальних характеристиках |  |                                  | 85 806                 |                                    |
| Загальне коригування   |  | -13%                             | 14 194                 | 0,85806                            |
| Ціна об'єкта порівняння після коригування, \$  |  | 87 000                           | 85 806                 | 85 806                             |
| Ціна об'єкта порівняння після коригування та округлення, \$                                      |  | 87 000                           | 86 000                 | 86 000                             |

Процентні коригування на незалежній основі визначають у процентах щодо кожного об'єкта порівняння, підсумовують процентні зна-

чення коригувань з урахуванням їх знаків та вносять коригування в ціну об'єкта порівняння на підсумковий процент з урахуванням знака. Послідовні процентні коригування додають по черзі, кожне до попередньої відкоригованої ціни за відповідним об'єктом порівняння. А при коригуванні на кумулятивній основі визначають спочатку коефіцієнти коригування за кожною характеристикою (у разі, коли коригування виражені у відсотках кожне коригування додають або віднімають із 100% та ділять на 100%, у результаті одержують коефіцієнт), потім отримані коефіцієнти коригування перемножують між собою і ціну продажу об'єкта порівняння множать на підсумковий коефіцієнт коригування.

Як видно з цього прикладу, результати коригування ціни об'єкта порівняння на кумулятивній основі збігаються із результатами послідовного коригування. А коригування ціни об'єкта порівняння на незалежній основі дало інший результат. Тому слід дотримуватися відповідних правил під час проведення коригування. Процентні коригування на незалежній основі слід застосовувати у разі, коли покупці оцінюють вплив елементів порівняння незалежно один від іншого. Тобто величина внеску фактора не залежить від величини інших факторів. А коригування на кумулятивній основі застосовуються, коли коригування впливають одне на інше [2].

Важливо правильно застосовувати коригування на збільшення чи на зменшення ціни об'єкта порівняння. Коригування виконують від об'єкта оцінки до об'єкта порівняння. Тобто, коли об'єкт порівняння гірший, ніж об'єкт оцінки, коригування буде додатним (коефіцієнт коригування більший за одиницю), коли об'єкт порівняння кращий за об'єкт оцінки, коригування буде від'ємним (коефіцієнт коригування менший за одиницю). За умови поступання об'єкта порівняння об'єкту оцінки щодо даного елемента порівняння ціна продажу об'єкта порівняння збільшується до того значення, за яке він був би проданий, якби у нього був такий же елемент порівняння. І навпаки, коли об'єкт порівняння має перевагу над об'єктом оцінки за даним елементом порівняння, ціна продажу об'єкта порівняння зменшується на величину внеску переваги за даним елементом порівняння.

В оціночній практиці коригування цін об'єктів порівняння прийнято проводити в певній послідовності [15]. Деякі коригування приво-

дять ціни нерухомості у відповідність до характерних ринкових умов. Це такі коригування, як на майнові права, умови продажу та фінансування. Після їх виконання ринкова вартість об'єкта порівняння приводиться до типових ринкових умов, а після коригування за часом продажу ціну продажу аналога наведено до такого ж стану і за цим фактором. Поправки загального характеру (1-6 таблиці 7.6) прийнято вносити першими послідовними коригуваннями. Їх виконують щоразу до раніше відкоригованої величини. Слід кожен раз коригувати ціну на визначений відсоток або грошову суму і тільки після цього переходити до наступного коригування. Спочатку вносять коригування на умови фінансування, потім на умови продажу, ринкові умови, час продажу. Після цього вносять коригування на незалежній основі, що враховують індивідуальні особливості майна (7-11 таблиці 7.6). Підсумкове коригування визначають як суму коригувань за кожним елементом порівняння з урахуванням їх знаків. Вносять коригування в ціну об'єкта порівняння на підсумковий процент.

Вважають, що загальне коригування за першою групою порівнянь не повинне перебільшувати 15%, а загальне коригування за двома групами факторів повинне бути не більше 25%. В іншому випадку застосовані об'єкти порівняння не є аналогами продажу і оцінювач повинен це розкрити У звіті про оцінку.

Заключним етапом порівняльного підходу є *узгодження* скоригованих цін об'єктів порівняння – це приведення декількох цін аналогів після коригування до єдиної величини, якій дорівнює вартість об'єкта оцінки.

Узгодження цін об'єктів порівняння нерухомості після їх коригування здійснюється:

- із застосуванням показників: медіани, моди, середньоарифметичного значення цін;
- на основі визначення середньозваженої ціни;
- за ціною об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;
- на основі цін об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу та характеристики яких найбільш достовірна.

Таблиця 7.6

## Послідовність внесення коригувань до цін продажу

| Елементи порівняння                               | Ринкові коригування | Коригування ціни продажу, грн. |
|---|---------------------|--------------------------------|
| Ціна пропонування до продажу                      |                     | 1 260 000                      |
| 1. Торговельна знижка з ціни пропонування         | - 5%                | -63 000                        |
| Ціна після коригування                            |                     | 1 197 000                      |
| 2. Майнові права, що передаються                  | -124 000 грн.       | -124 000                       |
| Ціна після коригування                            |                     | 1 073 000                      |
| 3. Умови фінансування                             | -                   | 0                              |
| Ціна після коригування                            |                     | 1 073 000                      |
| 4. Умови продажу                                  | +10%                | +107 300                       |
| Ціна після коригування                            |                     | 1 180 300                      |
| 5. Необхідні витрати                              | -                   | 0                              |
| Ціна після коригування                            |                     | 1 180 300                      |
| 6. Ринкові умови                                  | +1%                 | 11 803                         |
| Ціна після коригування 1-6                        |                     | 1 192 103                      |
| 7. Місце розташування                             | +6%                 |                                |
| 8. Технічні характеристики (матеріал стін)        | -4%                 |                                |
| 9. Економічні характеристики                      | 0%                  |                                |
| 10. Використання нерухомості                      | 0%                  |                                |
| 11. Інші елементи порівняння (меблі)              | 0%                  |                                |
| Загальна поправка за елементами 7-11              | +2%                 | 23 842                         |
| Скоригована ціна продажу об'єкта порівняння, грн. |                     | 1 215 945                      |

*Медіана* – це значення ознаки, що лежить в основі ранжованого ряду та поділяє цей ряд на дві рівні частини за кількістю значень ознак. При непарній кількості значень медіана дорівнює значенню середнього члена ранжованого ряду. Наприклад, треба виконати узгодження результатів коригування п'яти цін аналогів продажу квартир за медіаною: 920, 880, 860, 930, 850 тис. грн. Ранжований ряд має вигляд: 850, 860, **880**, 920, 930 тис. грн., і У такому випадкові середній член ряду визначає медіану: 880 тис. грн. У разі парної кількості значень слід розрахувати середньоарифметичне значення із двох серед-

ніх членів ряду. Так, для ранжованого ряду 850, 860, **880**, **900**, 920, 930 тис. грн. медіанне значення дорівнює  $(880+900)/2=890$  тис. грн. Відповідно до методики експертної грошової оцінки земельних ділянок *медіанне значення скоригованих цін продажу* – це середнє значення цін продажу для ранжованого ряду без урахування найбільшого та найменшого значень.

*Модальне значення* скоригованих цін продажу – це найпоширеніше значення цін продажу об'єктів, обраних для порівняння. Наприклад, для ряду коригованих цін продажу **900**, 880, **900**, 920, 850 тис. грн. медіанне значення дорівнює 900 тис. грн., бо два члени ряду мають таке значення, а інші члени ряду зустрічаються тільки одного разу.

*Середньоарифметичне значення* дорівнює частці від ділення суми скоригованих цін продажу, розділеній на кількість об'єктів порівняння.

*Середньозважене*, точніше середнє арифметичне зважене, що застосовують для визначення вартості нерухомості  $V$  на підставі скоригованих цін продажу  $P_1, P_2 \dots P_n$  з ваговими коефіцієнтами  $k_1, k_2 \dots k_n$ , визначається як:

$$V = \frac{k_1 P_1 + k_2 P_2 + \dots + k_n P_n}{k_1 + k_2 + \dots k_n} \quad (7.1)$$

Коли всі вагові коефіцієнти рівні між собою, середнє арифметичне зважене дорівнює середньому арифметичному.

Середньозважене значення є найпопулярніше серед оцінювачів, бо дозволяє враховувати достовірність інформації, використаної при розрахунку, та кількість і величину внесених коригувань. Звичайно, чим менша кількість та величина внесених коригувань у ціну аналога, тим більший ваговий коефіцієнт застосовується при узгодженні коригованих цін продажів.

Вартість земельної ділянки на вимогу Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

Порівняльний підхід широко застосовується в оціночній практиці для різного виду нерухомості за умови її активного обігу на ринку. Цей підхід дає найоб'єктивнішу оцінку майна та максимально враховує ринкову ситуацію. Окрім визначення ринкової вартості нерухомості, цей підхід може бути використаний для оцінки орендних ставок, коефіцієнтів наповнюваності, зносу (знецінення) та інших ринкових даних, що використовують у межах інших підходів. Але порів-



няльний підхід використовують за умови, коли є достовірна та достатня інформація про об'єкти порівняння. Оцінювач потрапляє в скрутне становище з цим методом на обмеженому ринку, коли немає або недостатньо необхідних аналогів продажу або така інформація недоступна для оцінювача, коли об'єкт оцінки має виключні вигоди або обмеження. У таких випадках використовують інші підходи та методи оцінки.

## 7.2. Математичні методи аналізу ринку

Для визначення величини коригувань цін пропонування на відмінності із об'єктом оцінки може бути застосований *метод лінійної алгебри*. Він використовує функціональний зв'язок між вартістю та характеристиками об'єкта порівняння. У такому випадку вартість об'єкта оцінки за інформацією про ціну продажу і-го аналога подають у вигляді лінійних рівнянь із суми цін продажу аналогів та коригувань на відмінності. Кількість рівнянь відповідає кількості об'єктів порівняння. Метод лінійної алгебри може бути застосований, коли кількість елементів порівняння ( $k$ ), збільшена на одиницю, дорівнює в точності кількості об'єктів порівняння ( $n$ ). Інакше кажучи, за умови  $n = k + 1$ . У такому випадку складають лінійні алгебраїчні рівняння (7.2).

$$\begin{aligned} V_{01} &= P_1 + \Delta P_{11} + \Delta P_{12} + \dots + \Delta P_{1k} \\ V_{02} &= P_2 + \Delta P_{21} + \Delta P_{22} + \dots + \Delta P_{2k} \\ V_{0n} &= P_n + \Delta P_{n1} + \Delta P_{n2} + \dots + \Delta P_{nk}, \end{aligned} \quad (7.2)$$

де:  $V_{01}$ - вартість об'єкта оцінки за інформацією про ціну продажу і-го аналога;  $P_i$ - ціна продажу і-го аналога;

$\Delta P_{ij}$ - коригування ціни продажу і-го аналога за  $j$ -м елементом порівняння.

Коригування визначають таким чином:

$$\Delta P_{ij} = (x_{0j} - x_{ij}) \Delta V_j = \Delta x_{ij} \Delta V_j, \quad (7.3)$$

де:  $x_{0j}$ - значення  $j$ -го елемента порівняння об'єкта оцінки;

$x_{ij}$ - значення  $j$ -го елемента порівняння  $j$ -го об'єкту порівняння;

$\Delta x_{ij}$ - різниця значень елементів порівняння;

$\Delta V_j$ - внесок у вартість одиниці  $j$ -го елемента порівняння.

Якщо в результаті коригувань ціни аналогів будуть приведені до єдиної величини ринкової вартості об'єкту оцінки:

$$V = V_{01} = V_{02} = \dots = V_{0n},$$

рівняння 7.2 та 7.3 можна переписати наступним чином:

$$\begin{aligned} V &= P_1 + \Delta x_{11} \Delta V_1 + \Delta x_{12} \Delta V_2 + \dots + \Delta x_{1k} \Delta V_k \\ V &= P_2 + \Delta x_{21} \Delta V_1 + \Delta x_{22} \Delta V_2 + \dots + \Delta x_{2k} \Delta V_k \\ V &= P_n + \Delta x_{n1} \Delta V_1 + \Delta x_{n2} \Delta V_2 + \dots + \Delta x_{nk} \Delta V_k \end{aligned} \quad (7.4)$$

Ця система рівнянь має лише одне рішення, і розв'язується воно за допомогою відомих методів алгебри (методом Гауса, матричним методом та ін.) із застосуванням програм для розв'язання типових задач, у тому числі і в режимі онлайн Інтернет.

Цей метод апріорі застосовує спрощений функціональний зв'язок вартості нерухомості з ціноутворювальними факторами, тому при його застосуванні велике значення має підбір досить близьких до об'єкту оцінки аналогів продажу. До того ж непросто оцифрувати якісні характеристики нерухомості. Ось чому якість вихідних даних визначає достовірність отриманих результатів. Не буде зайвим наголосити на тому, що аналіз результатів оцінки в таких випадках потребує перевірки на здоровий глузд.

*Метод кореляційно – регресивного аналізу* потребує значну кількість аналогів продажу. Стохастичний зв'язок між вартістю об'єкта та його характеристиками враховує його випадковий характер. Це значить, що кожен процес під час повторення буде реалізований з деякими відхиленнями від закономірності, що лежить в його основі, з елементом випадковості. При вивченні конкретних залежностей у статистиці вивчають вибіркові дані (вибірку), тому що насправді завжди розглядають тільки частину всієї можливої інформації про ціни об'єктів порівняння. Для того, щоб результати спостережень можна було поширювати на всю статистичну сукупність (генеральну сукупність), формування вибірки треба проводити за певними правилами, що ґрунтуються на законі великих чисел, який є чинним за умови достатньо великої кількості спостережень:

- статистична вибірка повинна бути однорідною та складатися із однотипних об'єктів;
- статистична вибірка повинна бути досить чисельною;
- показники, що вивчаються, повинні бути приведені до однакових умов обчислення для всіх об'єктів вибірки та виміряні з однаковою точністю;
- досліджувані факторні ознаки повинні бути незалежні одна від одної.

Вимога однорідності входить у суперечність з вимогою до її повноти, бо чим жорсткіші вимоги до однорідності, тим меншою буде вибірка. Тому треба обрати певну середину.

Кореляційний зв'язок свідчить про усереднену тенденцію залежності вартості об'єкта від характеристик порівняння, але існує ще залежність і від інших факторів, деякі з них можуть бути взагалі невідомі. Їх вплив оцінюється окремою складовою, яку називають помилкою апроксимації. У цьому полягає відмінність кореляційного зв'язку від функціонального.

Існують різні типи кореляцій:

- парна кореляція – це зв'язок між результативною ознакою та факторною ознакою;
- часткова кореляція – залежність між результативною ознакою та однією із факторних ознак, коли інші факторні ознаки фіксовані;
- множинна кореляція – залежність результативної ознаки від декількох факторних ознак.

У якості результативної ознаки виступає досліджувана величина, у даному випадку це може бути ринкова вартість нерухомості, ринкова орендна плата тощо. Факторні ознаки – це показники характеристик об'єктів порівняння.

Визначення аналітичної залежності зв'язку між результативною ознакою та факторними ознаками (факторами) забезпечує регресивний аналіз, який дає можливість на підставі підібраних даних створити математичну модель залежності середнього значення результативної ознаки від факторних ознак. Щільність зв'язку між результативною ознакою та факторними ознаками описують коефіцієнти кореляції. За різновидами зв'язку регресія може бути лінійною та нелінійною.

Застосування кореляційного та регресивного аналізу дає можливість визначити закономірність впливу головних факторів на ринкову вартість об'єкта нерухомості. Кореляційний аналіз як метод математичної статистики дозволяє визначити форму математичної залежності ринкової вартості нерухомості від факторів (елементів порівняння) та оцінити щільність такої залежності. Тобто спочатку визначають кореляційну математичну модель, за якою можна розрахувати значення результативної ознаки за даними факторних ознак, а потім визначають надійність отриманого результату. Функцію  $f(x_1, x_2, \dots, x_k)$  залежності результативної ознаки від факторних ознак називають *рівнянням регресії*.

Для визначення парних кореляційних залежностей під час оцінки використовують такі функції:

- лінійна функція:  $y = a_0 + a_1x + e$ ;
- функція ступеня:  $y = a_0x^a + e$ ;
- показова функція:  $y = a_0a_1x + e$
- лінійно-показова функція  $y = a_0 + a_1a_2^x + e$ ;

(7.5)

тут:  $y$  – результативна ознака,  $x$  – фактор;  $a_0, a_1, a_2$  – коефіцієнти регресії;  $e$  – помилка апроксимації, що виникає внаслідок впливу інших факторів, що не взяті до уваги. Є ще гіперболічні, логарифмічні та інші функції. Вибір функції або, як це називають, специфікацію, виконують емпіричним шляхом, наприклад нанесенням точок кореляційного поля на графік та вибором виду кривої апроксимації, що краще віддзеркалює таку залежність (рис. 7.1.), або за критеріями тісноти зв'язку для різних функцій. Визначення величини коефіцієнтів називають калібруванням.

Як видно із прикладу на рисунку 7.1, краще за всіх таку вибірку описує гіперболічна функція.

Множинна кореляційна модель описує залежність результативної ознаки (наприклад, ринкової вартості нерухомості) від декількох факторів  $x_1, x_2, x_3, \dots, x_k$ . Використовують для цього такі види функцій:

- лінійну функцію:  $y = a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_kx_k$ ;
- показову функцію:  $y = a_0a_1^{x_1}a_2^{x_2} \dots a_k^{x_k}$ ;
- функцію ступеня:  $y = a_0x_1^{a_1}x_2^{a_2} \dots x_k^{a_k}$

(7.6)

Кореляційний аналіз включає такі етапи:

- аналіз ринкової інформації та формування статистичної вибірки однорідних об'єктів;
- визначення головних факторів, що впливають на ринкову вартість об'єкта нерухомості, який оцінюється;
- перевірка вибірки на нормальність за відповідними критеріями;
- визначення форми зв'язку результативної ознаки (ринкової вартості об'єкта нерухомості) та факторів (характеристик об'єктів порівняння);
- математична обробка даних, отримання кореляційної моделі;
- оцінка статистичних показників моделі;
- аналіз та перевірка результатів.

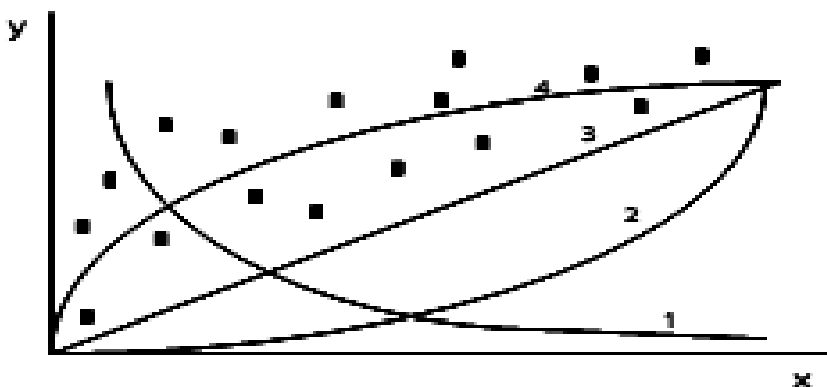


Рис.7.1 Графічне представлення функцій: 1 – експоненційна функція, 2 – функція ступеня, 3 – лінійна функція, 4 – гіперболічна функція.

Величину коефіцієнтів кореляції визначають методом найменших квадратів. Розв'язання системи рівнянь виконують методами лінійної алгебри. Множинну функцію ступеня приводять до лінійної форми шляхом логарифмування та заміни підставних.

Отримати рівняння регресії, оцінити його параметри та їх значимість можна за допомогою різних програм та пакету Microsoft Excel (програма Регресія). У меню «Сервіс» треба увійти у підменю «Інструменти аналізу» та вибрати «Регресія».

Для того, щоб зробити вибір із декількох кореляційних рівнянь виконують перевірку рівнянь на щільність зв'язку, яка вимірюється коефіцієнтом кореляції, дисперсією та коефіцієнтом варіації, за допомогою критерія Стюдента та коефіцієнта Фішера. Якість регресивних моделей перевіряють із застосуванням таких статистичних показників.

1) Стандартне відхилення помилки рівняння регресії – це діапазон відхилення фактичних значень результативної ознаки, у якому знаходиться 68% реальних значень, отриманих за регресійною моделлю, або вдвічі більший діапазон, де знаходиться 95% реальних значень. Чим менша ця величина, тим більша точність застосованої моделі.

2) Коефіцієнт варіації результативної ознаки – стандартне відхилення помилки рівняння регресії, виражене у відсотках до середнього

значення результату. Якщо цей показник перевищує 33%, то такий результат не рекомендовано використовувати.

3) Коефіцієнт детермінації (квадрат коефіцієнта множинної кореляції) показує, яка частка варіації результативної ознаки описана впливом усіх урахованих факторів. Його значення знаходиться від нуля до одиниці, в ідеальному варіанті він дорівнює одиниці, а в моделях оцінки він, як правило, не перевищує 0,6-0,7.

4) Середня помилка апроксимації – це середня відносна різниця у відсотках між фактичними та розрахованими значеннями результативної ознаки. При значенні цього показника менше 7% точність моделі вважають високою, а при значенні більше 15% - недостатньою.

5) Стандартна помилка коефіцієнта регресії – чим вона менша для кожного коефіцієнта регресії, тим надійніша оцінка цих коефіцієнтів.

6) Коефіцієнт Фішера оцінює значимість коефіцієнта детермінації і розраховане значення цього коефіцієнта повинно бути більшим за табличне значення.

7) Критерій Стьюдента оцінює ступінь надійності зв'язку за коефіцієнтом регресії. Його значення повинно бути більшим за критичне значення, яке наведено у вигляді таблиць.

8) Мультиколінеарність враховує ефект зв'язку між факторами, для чого розраховують коефіцієнти парної кореляції, і у разі, коли їх значення більші за 0,8, один із цих факторів виключають із розглядання.

9) Коефіцієнти еластичності показують, на скільки процентів у середньому збільшиться результат при зміні показника фактора на 1%.

Всі ці показники характеризують якість регресивних моделей для даної вибірки. Але не слід забувати, що при визначенні ринкової вартості нерухомості вибірка повинна бути сформована з аналогів продажів конкретного об'єкта оцінки. Відповідність вибірки до об'єкта оцінки забезпечує безпосередньо оцінювач. Вимоги до похідної інформації включають однорідність вибірки, а фактори повинні бути точно виміряні та незалежні між собою.

Під час оцінки доводиться визначати залежність нерухомості від декількох факторів. Для побудови множинної кореляційної моделі треба мати велику вибірку однорідних даних про аналоги продажу. Вважають, що кількість об'єктів у вибірці повинна у 5-10 разів перебільшувати кількість факторів. Ці фактори не повинні залежати один

від одного. Такі умови досить важко використати під час реальної оцінки, тому метод множинної кореляції ширше застосовують під час масової оцінки.

### 7.3. Інші методи порівняльного підходу

*Відносний порівняльний аналіз* аналогів продажу полягає у порівнянні об'єкта оцінки із аналогами в цілому, без розгляду окремих факторів. У такому випадку вся отримана інформація про об'єкти оцінки порівняння групується у вигляді ряду із зростанням цін пропонування нерухомості У такому порядку:

- набагато кращий;
- суттєво кращий;
- трохи кращий;
- однаковий;
- трохи гірший;
- суттєво гірший;
- набагато гірший.

Наприклад, оцінювач зібрав інформацію щодо пропонування до продажу забудованих дачних ділянок із рівнозначними характеристиками без врахування поліпшень. Інформація згрупована у вигляді:

- набагато краща забудована дачна ділянка – 55 000\$;
- трохи краща забудована дачна ділянка – 10 000\$;
- трохи гірша забудована дачна ділянка – 6 000\$;
- суттєво гірша забудована дачна ділянка – 4 000\$;

На підставі зібраної інформації після її групування ринкова вартість об'єкта оцінки визначена як:  $(6\,000 + 10\,000) / 2 = 8\,000\$$ . Слід зауважити, що при застосуванні таких методів оцінки слід ретельно перевіряти отриману інформацію про об'єкт оцінки та об'єкти порівняння.

У практиці оцінки використовують методи співвідношення ціни та доходу. Такими є *метод валового рентного мультиплікатора* та *метод загальної ставки капіталізації*, побудовані на визначенні співвідношення ціни та доходу за результатами аналізу ринку. *Валовий рентний мультиплікатор* (ВРМ) – це коефіцієнт відношення ціни продажу аналога (ЦП) до його потенційного валового доходу (ПВД) або дійсного валового доходу (ДВД). Використання потенційного валового доходу чи дійсного валового доходу залежить від місцевої традиції або від бажання оцінювача. У типовому випадку розрахунку

доходу від оренди потенційний валовий дохід може дорівнювати річній орендній платі, а дійсний валовий дохід визначають за фактичними даними або за розрахунком з урахуванням недоотримання доходу. Валовий рентний мультиплікатор розраховують наступним чином:

$$BPM = \frac{ЦП}{ПВД} \quad \text{або} \quad BPM = \frac{ЦП}{ДВД} . \quad (7.7)$$

Валовий рентний мультиплікатор розраховують за цими формулами як середнє значення за декількома об'єктами порівняння. Розрахунок виконують у такій послідовності:

- 1) визначають ціни аналогів продажу;
- 2) оцінюють валовий дохід від об'єкта оцінки та від аналогів продажу;
- 3) визначають відношення цін продажу кожного аналогу до його валового доходу;
- 4) розраховують усереднене значення валового рентного мультиплікатора як середнє значення відношень цін аналогів продажу до їх валового доходу;
- 5) множать валовий дохід від об'єкта оцінки на усереднене значення валового рентного мультиплікатора.

Приклад застосування рентного мультиплікатора наведено у таблиці 7.7. Треба визначити ринкову вартість офісних приміщень із потенціальним валовим доходом від оренди 120 000 грн. за рік. Результати цін пропонування до продажу та річний потенціальний валовий дохід від оренди (за відсутності торгових знижок) наведено у таблиці для трьох інших приміщень.

Таблиця 7.7

Приклад розрахунку ринкової вартості приміщення на підставі валового рентного мультиплікатора

| Об'єкти порівняння           | Ціна пропонування до продажу, грн. | Річний потенціальний валовий дохід від оренди, грн. | BPM   |
|------------------------------|------------------------------------|---|-------|
| Приміщення 1                 | 1068000                            | 98900   | 10,8  |
| Приміщення 2                 | 1375000                            | 144700  | 9,5   |
| Приміщення 3                 | 1625000                            | 154800  | 10,5  |
| Середнє арифметичне значення |                                    |   | 10,27 |
| Ринкова вартість             | 120 000 x 10,27 = 1 232 400 (грн.) |   |       |



Перевагою цього методу є те, що не треба вносити ніяких коригувань на відмінності між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння, тому що ціна пропонування до продажу та річний потенціальний валовий дохід від оренди прийняті для одного і того ж об'єкта. Ця інформація відповідає ситуації «продам або здам в оренду».

При застосуванні методу валового рентного мультиплікатора треба дотримуватись таких вимог:

- об'єкт оцінки повинен знаходитись на тому самому ринку, що й об'єкти порівняння;
- похідні дані приймають з конкурентного ринку продажів та оренди нерухомості з метою отримання доходу;
- ризики та норма повернення капіталу в об'єкта оцінки та об'єктів порівняння не повинні значно відрізнятись;
- коефіцієнт завантаження приміщень протягом року та частка операційних витрат в об'єкта оцінки та об'єктів порівняння повинні бути близькими.

При застосуванні методу загальної ставки капіталізації обмежень менше. Цей метод нагадує вищенаведений, але тут замість валового рентного мультиплікатора розраховують загальну ставку капіталізації на основі аналізу співвідношень чистих операційних доходів від оренди для аналогів продажу до їх ринкових цін, а потім як середнє значення розраховують загальну ставку чистого операційного доходу та ринкову вартість об'єкта оцінки шляхом прямої капіталізації чистого операційного доходу від об'єкта оцінки за загальною ставкою капіталізації.

Для розв'язання багатьох задач важливо розуміти *точність оцінки*. Вважають, що точність економічних розрахунків може коливатися в діапазоні від 5% до 25% [5]. Це залежить від багатьох факторів. Так, наприклад, собівартість продукції визначається із похибкою 3-5%, а похідні дані 10-20%. Похибка розрахунків за зведеними показниками може досягати 30%. Точність розрахунків з оцінки нерухомості теж не досить висока. Ринок нерухомості недосконалий за своїми характеристиками конкуренції, відтвореності, еластичності цін. Крім того, має місце недостатня інформованість учасників ринку про ціни нерухомості, низька ліквідність відносно інших товарів та обмеженість і навіть можлива відсутність конкуренції. Під час оцінки постає питання про визначення рівня точності отриманого результату, і практично щоразу оцінювач приймає рішення, до якого знаку скоротити розрахунок вартості нерухомості у звіті. Тут існує просте загальноприйняте правило, кількість значущих цифр повинна відповідати точності розрахунків. А абсолютна похибка повинна бути на рівні половини

одиниці розряду задньої значущої цифри результату оцінки. Немає смислу приводити значення до останнього знака результату оцінки, коли вони в межах похибки, а для цього треба вміти оцінити похибку.

Похибку можна розрахувати за допомогою моделей теорії вірогідності на підставі аналізу похибок у похідній інформації та похибок математичних або логічних моделей розрахунку. Розрахунки з оцінки включають ряд елементарних математичних функцій, і їх похибка може бути розрахована із використанням математичного апарату дисперсійного аналізу на підставі даних про похибки аргументів. Для суми, різниці та лінійної функції розраховують абсолютну похибку  $\Delta$ , а для добутку, ділення та функції ступеня – відносну похибку  $\delta$ . Коли відомі похибки параметрів аргументів, то похибка результату, розрахованого за допомогою певної функції, може бути визначена [15] відповідно до даних таблиці 7.8.

Таблиця 7.8.

Похибки функцій

| Назва функції   | Функція                         | Похибка   |
|-----------------|---------------------------------|---|
| Сума            | $y = \sum_{i=1}^k x_i$          | $\Delta y = \sqrt{\sum_{i=1}^k \Delta x_i^2}$               |
| Сума            | $y = \sum_{i=1}^k b_i x_i$      | $\Delta y = \sqrt{\sum_{i=1}^k b_i^2 \Delta x_i^2}$         |
| Лінійна функція | $y = a + \sum_{i=1}^k b_i x_i$  | $\Delta y = \sqrt{\sum_{i=1}^k b_i^2 \Delta x_i^2}$         |
| Різниця         | $y = x_1 - x_2$                 | $\Delta y = \sqrt{\Delta x_1^2 + \Delta x_2^2}$             |
| Різниця         | $y = b_1 x_1 - b_2 x_2$         | $\Delta y = \sqrt{b_1^2 \Delta x_1^2 + b_2^2 \Delta x_2^2}$ |
| Добуток         | $y = \prod_{i=1}^k x_i$         | $\delta y = \sqrt{\sum_{i=1}^k \delta x_i^2}$               |
| Добуток         | $y = a \prod_{i=1}^k x_i$       | $\delta y = \sqrt{\sum_{i=1}^k \delta x_i^2}$               |
| Ділення         | $y = \frac{x_1}{x_2}$           | $\delta y = \sqrt{\delta x_1^2 + \delta x_2^2}$             |
| Ступінь         | $y = a \prod_{i=1}^k x_i^{b_i}$ | $\delta y = \sqrt{\sum_{i=1}^k (b_i \delta x_i)^2}$         |

Абсолютна похибка в сумарного показника завжди зростає зі збільшенням кількості складників, а його відносна похибка  $\delta$  може суттєво зменшитися. У теорії помилок наближених задач існує теорема про те, що відносна похибка суми лежить між найменшою та найбільшою відносною похибкою.

Під час реалізації порівняльного підходу джерелом основних похибок є ціни аналогів та виконані коригування.

Тому для забезпечення точності розрахунків слід застосовувати більшу кількість аналогів і виконувати якнайменше коригувань. Для цього слід застосовувати об'єкти порівняння, максимально наближені до об'єкта оцінки. Результати розрахунків похибок можна використувати при визначенні ваги коефіцієнтів у якості обґрунтування під час узгодження результатів оцінки.

## 8. Оцінка нерухомості на основі дохідного підходу

Оцінка нерухомості з використанням дохідного підходу базується на розрахунку вартості нерухомості залежно від доходів, які очікується отримати від подальшого її використання. *Дохідний підхід* (income approach) – це сукупність методів оцінки, заснованих на визначенні очікуваних доходів від використання майна. Оцінку нерухомості дохідним підходом визначають за даними прогнозу доходів та періоду їх отримання. Головним джерелом доходу від нерухомості вважається здача її в оренду за визначеною у договорі орендною ставкою. *Орендною ставкою* називають плату за одиницю площі (наприклад, один квадратний метр приміщення, один гектар земельної ділянки) за певний період (місяць або рік). Але можна розглядати й інші види доходів, наприклад, дохід від продажу квартир або дохід від бізнесу. В останньому випадку слід із доходу, що генерує бізнес, виділити дохід, який припадає на нерухомість.

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів очікування та заміщення, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включно із доходом від його можливого перепродажу. Дохідний підхід використовують тільки для оцінки *дохідної нерухомості*, метою існування якої є отримання доходу.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні або очікувані доходи і витрати, пов'язані з об'єктом оцінки та подібним майном. Оцінювач прогнозує і обґрунтовує обсяги доходів та витрат від теперішнього використання об'є-

кта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від наявного використання.

Існує декілька методів визначення вартості нерухомості на підставі даних про очікувані доходи.

1. Метод прямої капіталізації доходу, за яким вартість нерухомості розраховують діленням чистого операційного доходу за період (частіше 1 рік) на ставку капіталізації. Використовують за умови стабільного доходу протягом тривалого періоду.

2. Метод дисконтування грошових потоків (метод непрямої капіталізації), заснований на перетворенні у поточну вартість нестабільних в часі майбутніх доходів з використанням ставок дисконту, які відповідають стану та очікуванню ринку.

3. Капіталізація за розрахунковими моделями використовує процедуру визначення вартості нерухомості діленням чистого операційного доходу на ставку капіталізації, визначену залежно від характеру сталої зміни доходу з часом.

4. Метод іпотечно-інвестиційного аналізу – оцінка на основі вартості власного та позикового капіталу.

Найбільш поширеними методами дохідного підходу є методи прямої та непрямої капіталізації. Вибір методів оцінки залежить від інформації щодо очікуваних доходів, строку економічного життя об'єкта та стабільності отримання доходів, від мети оцінки та використання об'єкта оцінки, а також від виду вартості, що підлягає визначенню. *Капіталізація* – це визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Пряма капіталізація здійснюється із застосуванням ставки капіталізації, а непряма капіталізація (дисконтування) - із застосуванням ставки дисконту. Результати оцінки за цим підходом більш значимі під час оцінки нерухомості, єдиним мотивом придбання якої є отримання доходу від оренди або іншої комерційної діяльності. До такого типу нерухомості належать готелі, кінотеатри, автозаправні станції тощо. Однак цей підхід має і свої суттєві недоліки, тому що необхідність довготривалого прогнозування доходу та ризику збільшують вірогідність неточної оцінки. Не можна також використання цього методу для оцінки нерухомості, що не передбачена для отримання доходу, та на обмежених ринках, на яких конкуренція серед продавців та покупців відсутня зовсім або обмежена.

## 8.1. Оцінка нерухомості методом прямої капіталізації

Метод прямої капіталізації доходу застосовують у разі, коли прогнозовано постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у часі. Метод прямої капіталізації використовують для оцінки придатної до експлуатації нерухомості. Якщо не треба спочатку протягом певного часу виконувати значні будівельні та інші роботи із суттєвими витратами. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом його ділення на ставку капіталізації:

$$V = \frac{I}{R}, \quad (8.1)$$

де:  $V$  – вартість нерухомості, вартість нерухомості на дату оцінки (present value),  $I$  – чистий операційний або рентний дохід від використання нерухомості (net operation income),  $R$  – ставка капіталізації (capitalization rate).

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з урахуванням умов оренди та використання;
- прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу або рентного доходу, як правило, із розрахунку на один рік з дати оцінки;
- обґрунтування вибору оціночної процедури, визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

Виконання таких оціночних процедур для нерухомості має такі особливості.

### 1. Прогнозування валового доходу.

*Валовий дохід* – це сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки. Валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися на підставі припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. Прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна. Дані про фактичний валовий

дохід та фактичні операційні витрати, що отримує власник або користувач від наявного використання об'єкта оцінки, можуть застосовуватися у разі, коли вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна. Під час проведення оцінки також урахуються типові умови договорів оренди подібного нерухомого майна. При цьому може проводитися відповідне коригування даних під час прогнозування розміру орендної плати з метою приведення їх у відповідність з характерними умовами ринку оренди подібного нерухомого майна.

Прогнозування валового доходу проводять на підставі даних про ринкову орендну плату, таку, що переважно представлена на ринку. Для цього вивчають ринок оренди – фактичні орендні ставки та пропонування до оренди, визначають об'єкти порівняння, вносять коригування в орендну плату на відмінності об'єкта оцінки та об'єкта порівняння, визначають ринкову орендну ставку (за 1 кв. м подібної нерухомості) шляхом узгодження відкоригованих орендних ставок об'єктів порівняння. Для цього використовують методи розрахунку та внесення коригувань, розглянуті у порівняльному підході, тільки коригування вносять до величини орендної ставки об'єктів порівняння.

*Потенційний валовий дохід* (potential gross income – PGI) від оренди визначають як дохід із усіх можливих джерел, тобто як загальний потенціальний дохід за деякий період, звичайно рівний одному року. Потенційний валовий дохід від орендної плати можна розрахувати як добуток ринкової орендної ставки та орендованої площі:

$$PGI = S \times A \times n, \quad (8.2)$$

де: S – площа об'єкта оцінки, кв.м,

A – орендна ставка за період, грн./кв. м,

n – кількість орендних періодів (протягом року).

Типовим доходом для нерухомості є орендна плата, але поряд з цим може бути врахований дохід від розміщення платіжних та торгових автоматів, паркування автотранспорту тощо. Окремою оціночною процедурою дохідного підходу є визначення розміру ринкової орендної плати. Відповідно до Міжнародних стандартів *ринкова орендна плата* – це очікувана грошова сума, за яку майно буде надаватись на відповідних умовах в оренду на дату оцінки добровільним орендодавцем добровільному орендарю, які не пов'язані між собою, після належного маркетингу та за умов, що сторони обізнані та діяли розсудливо і без примусу. Це той оцінений орендний потенціал, який інвестор очікує отримати в якості доходу від здачі нерухомості в оренду на

дату оцінки. На конкурентному ринку ринкова орендна плата є константою, до якої намагається наблизитися орендна плата, що визначається орендодавцем та орендарем під час укладання договору оренди на дату оцінки. Ринкова орендна ставка – це найімовірніша ставка з розрахунку орендної плати за одиницю площі, за яку типові орендар та орендодавець погодяться укласти договір оренди на певних умовах. Типовими джерелами для визначення ринкової орендної ставки в Україні є оголошення з пропонуванням до оренди, розміщені в пресі, мережі Інтернет, на щитах з оголошеннями та в інформаційних базах ріелторів і оцінювачів.

Орендну плату, яку фактично сплачує орендар власнику нерухомості відповідно до умов конкретного договору оренди за весь об'єкт оренди – за будинок, приміщення, кімнату чи деяку площу, називають *контрактною орендною платою*. Таку інформацію можна отримати від орендаря, орендодавця, менеджера з управління нерухомістю та від ріелтора. Для визначення ринкової орендної плати під час оцінки слід розглядати об'єкти порівняння на ринку оренди нерухомості, які відповідають об'єкту оцінки за найбільш ефективним використанням, місцем розташування, конструктивними особливостями, віком та технічним станом, умовами паркування, розташуванням відносно червоних ліній та іншими факторами, від яких залежить величина ринкової орендної плати. Якщо характеристики цих факторів неоднакові в об'єкта оцінки та в об'єктів порівняння, слід уносити коригування в орендну плату об'єктів порівняння таким же чином, як у порівняльному підході вносять коригування до цін продажу аналогів.

*Історична орендна плата* – це орендна плата за минулі терміни часу. Зазвичай, з часом історична орендна плата зростає із деяким трендом, приблизно однаковим для подібної нерухомості. У разі, коли фактичний тренд суттєво відрізняється від ринкового, оцінювач повинен розуміти причину такого відхилення.

Як правило, існують втрати доходу власника внаслідок неповної зайнятості орендованих приміщень. Не всі приміщення, що здаються в оренду, зайняті орендарями бо, наприклад, при зміні орендарів потрібен час на пошуки нового орендаря, також потрібен ремонт приміщень тощо. Втрати від 5% до 10% потенційного рентного доходу є типовими, для їх визначення слід вивчати ринкову інформацію та обґрунтувати прогнозований коефіцієнт завантаження:

$$K_{wl} = \frac{EGI}{PGI} \quad (8.3)$$

де: EGI – *дійсний валовий дохід* (effective gross income) – це потенційний валовий дохід з урахуванням втрат через невикористані можливості оренди.

Наприклад, за результатами аналізу ринку встановлено, що на об'єкті оренди зміна орендаря відбувається в середньому один раз на п'ять років (60 місяців). Під час зміни орендаря піврічний термін (6 місяців) необхідний для ремонту приміщення та пошуку нового орендаря, власник приміщення не отримує в цей час орендну плату. Коефіцієнт завантаження приміщення  $U$  такому випадку складатиме 0,9. Він розрахований як:

$$K_{wl1} = \frac{T_1}{T_2} = \frac{54}{60} = 0,9, \quad (8.4)$$

де:  $T_1$  – кількість місяців, яку об'єкт перебуває в оренді;  
 $T_2$  – календарна кількість місяців протягом строку оренди.

У разі оцінки об'єктів нерухомості, які орендують декілька орендарів, треба вивчити фактичний коефіцієнт завантаження приміщення або будівлі та на основі аналізу попиту та пропонування подібних об'єктів оренди визначити його прогнозоване значення.

$$K_{wl2} = \frac{S_{ap}}{S_{пол}}, \quad (8.5)$$

де:  $S_{ap}$  – площа приміщень, що прогнозована до здачі у оренду;  
 $S_{заг}$  – загальна площа приміщень, придатних до оренди.

Втрати орендної плати характеризує *коефіцієнт недовикористання та втрат* при зборі платежів  $K_{ca} = 1 - K_{wl}$ , який визначається відношенням величини прогнозованих втрат від неповного збору орендних платежів та недовикористання орендної площі до потенційного валового доходу.

У загальному вигляді дійсний валовий дохід розраховують наступним чином:

$$EGI = PGI - L_1 - L_2 - L_3 + I_{add}, \quad (8.6)$$

де:  $L_1$  – втрати орендної плати від хронічного недовикористання об'єкта оренди;

$L_2$  - втрати орендної плати при зміні орендарів;

$L_3$  - втрати орендної плати від неплатежів;

$I_{add}$  – додатковий дохід від об'єкта оцінки, наприклад, від авто-



матів обслуговування, паркування тощо.

Оцінка нерухомості базується на ринкових орендних ставках та типових коефіцієнтах завантаження, характерних для даного виду нерухомості в умовах місцевого ринку.

Валовий дохід від деяких видів нерухомості визначають за результатами аналізу та прогнозу господарської діяльності, наприклад, для автозаправних станцій, готелів, кінотеатрів тощо.

Для оцінки земельних ділянок дохідним підходом розглядають *рентний дохід (земельна рента)* – дохід, що може бути отриманий із землі як засобу виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отриманої на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника.

2. Прогнозування операційних витрат. *Операційні витрати* – прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу. До операційних витрат під час оцінки нерухомості не відносять витрати на обслуговування боргу та податки, що сплачуються від прибутку, отриманого при використанні об'єкта оцінки, єдиного податку, фіксованого податку.

Цінність дохідної нерухомості вимірюється чистим операційним доходом, який очікується отримати протягом залишкового строку економічного життя земельних поліпшень або протягом прогнозованого періоду. Чистий операційний дохід розраховують відніманням операційних витрат власника нерухомості від дійсного валового доходу. Операційні витрати – це витрати, пов'язані з основною діяльністю, а також з іншими видами діяльності, які не є витратами інвестиційної або фінансової діяльності. Це періодичні (щорічні) відрахування коштів із доходу, направлені на експлуатацію нерухомості та підтримку здатності нею генерувати дохід. Операційні витрати залежать від виду нерухомості та послуг, що надаються власником і прогножуються в цінах, що діють на дату оцінки. Імовірно, що для орендованої нерухомості потрібен швейцар або портье, технічний персонал обслуговування, садівник, крім того можливі інші експлуатаційні витрати, у тому числі на страхування, оподаткування нерухомості та менеджмент. Обслуговування та ремонт комунікацій і опорядження, як правило, теж є обов'язком орендодавця.

Прогнозування операційних витрат здійснюють на підставі аналізу витрат орендодавця на управління, підтримання та оподаткування

нерухомості. Операційні витрати підрозділяють на постійні, змінні та резерви на заміщення.

*Постійні витрати* – це більш-менш стабільні витрати, що не змінюються з часом. Вони включають страхові платежі, податки на нерухомість (земельний податок).

*Змінні витрати* характеризують витрати на менеджмент, заробітну плату персоналу, обслуговування комунікацій та інші експлуатаційні витрати орендованих об'єктів на їх підтримку у працездатному стані.

*Резерви на заміщення* враховують необхідність заміни та ремонту елементів будівлі та обладнання з малим терміном служби: покрівлі, ліфтів, кондиціонерів, покриття підлоги, оздоблення, озеленення та благоустрою території та інше. Оцінювач визначає резерви на заміщення як витрати на заміну та ремонт швидко зношуваних елементів у розрахунку на один рік шляхом ділення цих витрат на строк корисного використання швидко зношуваних елементів.

3. Визначення чистого операційного доходу. *Чистий операційний дохід* (net operation income) – прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми. Чистий операційний дохід визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами:

$$I = EGI - OE \quad (8.7)$$

де OE – прогнозовані операційні витрати (operating expenses).

В якості чистого операційного доходу може бути використаний нормалізований чистий операційний дохід за один рік, отриманий шляхом усереднення доходів за декілька років. Операційні витрати, що враховуються під час оцінки нерухомості, не співпадають із витратами у визначенні для бухгалтерського обліку. Не включають до операційних витрат під час оцінки нерухомості фінансові витрати, крім випадку іпотеки. Не враховують капітальні внесокення, податок з доходу та амортизаційні відрахування при оцінці нерухомості. Комунальні послуги, як правило, сплачує орендар.

Приклад реконструйованого звіту про доходи та операційні витрати відповідно до умов договору оренди наведено у таблиці 8.1. Потенційний валовий дохід відкориговано з урахуванням приміщень, які займає власник. Втрати від вакантних приміщень та безнадійних боргів розраховані в розмірі 5%. Інші витрати прийняті на рівні фактичних річних за результатами звітності. Резерви на заміщення в сумі 10 тис. грн. розраховані як витрати на заміну швидко зношуваних елементів системи водопостачання, каналізації та ремонт опорядження в

розрахунку на один рік шляхом ділення цих витрат на строк корисного використання швидко зношуваних елементів. Так, наприклад, витрати на ремонт опорядження склали 20 тис. грн. При 5-річній періодичності таких робіт резерв на заміщення складає 4 тис. грн. на рік. Витрати на заміну системи водопостачання та каналізації 90000 грн. при 15-річному строку експлуатації визначили відповідний резерв на заміщення 6 тис. грн. на рік.

Таблиця 8.1.

Реконструйований звіт про доходи від нерухомості та операційні витрати

|                      | Доходи та витрати, грн.                       | Дані бухгалтерського обліку | Відкориговані дані оцінювача |
|----------------------|---|-----------------------------|------------------------------|
|                      | Потенційний валовий дохід                     | 672000                      | 717000                       |
|                      | Вакантна нерухомість та безнадійні борги (5%) |                             | 35850                        |
| Змінні витрати       | Заробітна плата робітників та службовців      | 72034, 87                   | 72000                        |
|                      | Відрахування на соціальне страхування         | 25121,34                    | 25000                        |
|                      | Малярні роботи та ремонт                      | 5235                        | 5000                         |
|                      | Матеріали та товари                           | 6234,76                     | 6000                         |
|                      | Менеджмент                                    | 13276,00                    | 13000                        |
|                      | Юридичні та бухгалтерські послуги             | 7896                        | 8000                         |
|                      | Інші операційні витрати                       | 3423                        | 3000                         |
| Постійні витрати     | Договір страхування на три роки               | 15412                       | 5000                         |
|                      | Земельний податок                             | 60400                       | 60400                        |
| Резерви на заміщення | Ремонт опорядження та комунікацій             | -                           | 10000                        |
|                      | Амортизація основних засобів                  | 38648                       | -                            |
|                      | Загальні витрати                              | 247680.97                   | 207400                       |
|                      | Чистий дохід                                  | 424319,03                   | 473750                       |

4. Визначення ставки капіталізації. *Ставка капіталізації* (capitalization rate) – це норма доходу на капітал, що встановлює зв'язок між доходом та вартістю об'єкта оцінки. Це коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта з оглядом на очікува-

ний дохід від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний або позиковий) і норму його повернення.

Існує декілька шляхів визначення ставки капіталізації для нерухомості. Оцінювач може розглядати подібну до об'єкта оцінки нерухомість, що недавно продана або пропонується до продажу, і робить висновок, що для подібної нерухомості притаманна така сама ставка капіталізації, як і для об'єкта оцінки. Або оцінювач може аналізувати складові частини ставки капіталізації для об'єкта оцінки шляхом порівняння їх з відомими альтернативними видами інвестування.

Визначення ставки капіталізації та її розрахунок можливий із застосуванням таких оціночних процедур:

- порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу або рентного доходу та ціни продажу щодо подібного нерухомого майна методом екстракції;

- аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком та іншими додатковими ризиками інвестування, пов'язаними з об'єктом оцінки, з використанням методу кумулятивного побудування;

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

Метод співставлення прогнозованого річного чистого операційного доходу та цін продажу подібного нерухомого майна можна застосовувати у разі, коли є ринкова інформація одночасно про вартість нерухомості та про орендну плату. Він носить назву – *методу екстракції* (market extraction method). Цей метод найпростіший та найзрозуміліший, тому оцінювачі завжди віддають йому перевагу у разі наявності відповідної інформації. Ставку капіталізації розраховують за даними продажу та оренди декількох подібних об'єктів нерухомості:

$$R_i = \frac{I_i}{P_i}, \quad (8.8)$$

де:  $I_i$  – річний чистий операційний дохід  $i$ -го об'єкта аналога;

$P_i$  – ціна продажу  $i$ -го аналога (price).

Після цього розраховують ставку капіталізації як середнє арифметичне або середнє зважене значення. При цьому важливо, щоб інфор-

мація збиралась з того самого сегменту ринку, де знаходиться і об'єкт оцінки, із об'єктів з переліком таких самими ціноутворювальних факторів: з подібними умовами фінансування, місцем розташування, датою продажу, функціональним призначенням, класом нерухомості, ризиками, із такими ж операційними втратами, співвідношенням вартості землі та поліпшень та залишковим строком економічного життя.

Не дуже важливо в цьому випадку, щоб показники факторів об'єктів були дуже близькими до об'єкта оцінки, тому що кращі об'єкти нерухомості мають більшу вартість і орендну плату, але їх відношення залишається сталим. Наприклад, інвестор заплатив (готовий заплатити) за приміщення 5000000 грн., що може приносити за рівнем ринкової орендної плати щорічно чистий операційний дохід 500000 грн. Ставка капіталізації при цьому буде складати  $500000 / 5000000 = 0,1$  або 10%. Для отримання надійніших результатів слід аналізувати декілька таких випадків зі співставленням отриманих результатів та розрахунком осередненого значення ставки капіталізації одним із відомих методів (середнє арифметичне, середнє зважене, мода, медіана тощо). Зазвичай подібна нерухомість повинна мати однакові ставки капіталізації. У випадку, коли оцінювач отримує в результаті розрахунку значно більші або менші значення ставки капіталізації відносно інших, треба відбракувати такі результати. При детальнішому розгляданні можуть бути з'ясовані обставини та причини таких результатів, наприклад, такі як наслідок відносин осіб, пов'язаних між собою. Результати розрахунку вартості нерухомості з використанням методу прямої капіталізації досить чутливі до значення ставки капіталізації. Один відсоток різниці у величині ставки капіталізації може призвести до різниці результату оцінки нерухомості приблизно у 12%. Розглянемо наступний приклад. Під час оцінки промислової будівлі з чистим операційним доходом у 1 400 000 грн. визначені подібні об'єкти нерухомості із відомими цінами продажу та розраховані відповідні значення чистих операційних доходів на підставі ринкових даних про орендну плату, характерний рівень завантаження та операційні витрати (таблиця 8.2).

Результат розрахунку ставки капіталізації для об'єкта нерухомості Д випадає з ряду значень для інших об'єктів порівняння і повинен бути відбракованим. Тобто реальне значення знаходиться у діапазоні від 10,8 до 11,6. Середнє арифметичне значення дорівнює 11,3 і може бути прийняте для подальших розрахунків вартості цієї промислової будівлі:  $1\,400\,000 / 0,113 = 12\,389\,000$  грн.

Таблиця 8.2.

Приклад розрахунку ставки капіталізації методом співставлення чистого операційного доходу та цін продажу нерухомості

| Об'єкти порівняння | Ціна продажу грн. | Чистий операційний дохід | Ставка капіталізації |
|--------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|
| А                  | 12 600 000        | 1 362 000                | 10,8                 |
| Б                  | 9 250 000         | 1 064 000                | 11,5                 |
| В                  | 11 760 000        | 1 364 000                | 11,6                 |
| Г                  | 10 540 000        | 1 180 000                | 11,2                 |
| Д                  | 15 500 000        | 845 000                  | 5,5                  |

На обмеженому ринку недостатньо даних продажу та оренди для використання методу екстракції. Існує інший метод визначення ставки капіталізації – *метод кумулятивного побудування* за рахунок аналізу альтернативних видів інвестування порівняно з інвестиціями із мінімальним ризиком та з урахуванням додаткових складових ставки капіталізації, пов'язаних з об'єктом оцінки. Цей метод заснований на роздільному урахуванні ставки доходу на інвестиції та ставки повернення капіталу.

Ставка капіталізації, що використовується для оцінки нерухомості, включає дохід на інвестований капітал (return on investment, interest rate, discount rate) та повернення інвестованого капіталу (return of investment). Дохід на інвестований капітал – це компенсація інвестору за цінність грошей з урахуванням фактору часу, за ризик, а також менеджмент тощо, це відсоток за використані кошти, який ще називають віддачею (yield). Повернення інвестованого капіталу означає погашення суми початкових інвестицій (capital recovery). У визначеннях, характерних для оцінки нерухомост, ставка капіталізації складається із доходу на інвестиції та повернення інвестованої суми, у той час, як у фінансових та економічних визначеннях ставка капіталізації визначається просто як ставка доходу на інвестиції. Повернення капіталу необов'язкове у випадках, коли прогнозований дохід від інвестицій у нерухомість буде рівновеликим протягом нескінченно довгого періоду часу та коли очікується, що капітальна вартість активів залишається незмінною [2].

Інвестиції здійснюються з метою отримання доходу, при цьому розраховують на повернення інвестованого капіталу протягом строку служби нерухомості. Так, наприклад, інвестовані 4000000 грн. у ко-

мерційний об'єкт нерухомості зі строком економічного життя 20 років. Інвестиційна компанія очікує отримати 10% річних доходу протягом строку економічного життя нерухомості та повернути внесокні кошти протягом цього періоду. Для досягнення поставленої мети чистий операційний дохід повинен мати наступний вигляд:

Дохід на капітал: 4000000 грн.  $\times 0,1 = 400000$  грн.

Повернення капіталу: 4000000 грн. / 20 = 200000 грн.

Річний чистий операційний дохід: 400000 грн. + 200000 грн. = 600000 грн.

Для цього прикладу нерухомості із вартістю 4000000 грн. та з чистим операційним доходом 600000 грн. ставка капіталізації складає:

$$R = \frac{NOI}{PV} = \frac{600000}{4000000} = 0,15 \text{ або } 15\%.$$

У тому числі ставка доходу на інвестований капітал  $R_1=10\%$  та норма повернення інвестованого капіталу  $R_2=5\%$ . Тобто ставка капіталізації повинна включати дохід на інвестований капітал (ставку дисконтування) та повернення цього капіталу.

Дохід на капітал – це компенсація інвестору за цінність грошей з урахуванням часу, за ризик та інші фактори залежно від особливостей конкретних інвестицій. Теоретично ставка доходу на капітал повинна враховувати безризикову ставку, за якою інвестор отримує дохід незалежно від будь-яких обставин та компенсації за різні ризики:

1. Компенсацію за безризикові ліквідні інвестиції  $R_f$ .
2. Компенсацію за ризик  $R_r$ .
3. Компенсацію за низьку ліквідність  $R_l$ .
4. Компенсацію за інвестиційний менеджмент  $R_m$ .

*Ризик* – це можливість того, що доходи можуть відрізнятись від прогнозованих та інвестиції у нерухомість не забезпечать очікуваних доходів.

Метод кумулятивного побудування передбачає визначення ставки капіталізації на основі базової безризикової ставки, до якої додають компенсації за ризик, низьку ліквідність та інвестиційний менеджмент. Безризикова ставка характеризує дохід на найбільш ліквідні активи з низькою ставкою доходу та з гарантією повернення, доступні інвестору в якості альтернативних інвестицій. Безризикова ставка визначає мінімальну компенсацію за грошові кошти з урахуванням фактора часу. Вона приносить мінімальний дохід, що тільки покриває рівень інфляції у країні та ризик, пов'язаний із цією країною. Зрозумі-

ло, що абсолютно безризикових інвестицій не буває, тому можна говорити лише про відносну відсутність ризику. У світовій практиці в якості безризикової ставки використовують зазвичай ставку доходу за довгостроковими державними борговими зобов'язаннями, наприклад, ставка за 20-річними довгостроковими казначейськими облігаціями Уряду США. Ризик держави враховують за даними міжнародних рейтингових агентств (таких, як Moody's, Fitch, BERI та Standard&Poor's), Асоціації швейцарських банків, транснаціональної аудиторської компанії Ernst & Young та інших. В Україні в якості базової – безризикової ліквідної ставки оцінювачі використовують ставки депозитних валютних внесоків у найбільш надійних банківських установах, де кошти внесокників застраховані державою. Вважається, що держава є надійним гарантом за своїми зобов'язаннями і її банкрутство маловірогідне.

Компенсація за ризик залежить від особливостей об'єкта нерухомості, що оцінюється. Визначення цієї величини здійснюється зазвичай за шкалою експертних оцінок від 1% до 5%. Рівень ризику відповідає такій градації:

- низький ризик 1%;
- ризик нижче від середнього 2%;
- середній ризик 3%;
- ризик вищий від середнього 4%;
- високий ризик 5%.

Так, наприклад, ризик вважається невисоким, коли нерухомість знаходиться у довгостроковій оренді в орендаря з стабільним джерелом фінансування. І навпаки, ризик стає високим, коли орендар має хиткий фінансовий стан, а договір оренди короткотерміновий. Приклад розрахунку компенсації за ризик наведено у таблиці 8.3.

Ліквідність показує наскільки швидко нерухомість може перетворитися на грошові кошти. Взагалі нерухомість вважають низьколіквідною порівняно, наприклад, з акціями або облігаціями. Особливо це істотно для ринків нерухомості із низьким попитом та у разі неможливості отримати іпотечні кредити на прийнятних умовах. Ризик ліквідності знаходиться у прямій залежності від прогнозованого строку експозиції об'єкту оцінки – терміну від розміщення об'єкта на ринку до його продажу, розраховується як:

$$R_l = R_f \frac{T_e}{12}, \quad (8.9)$$

де  $R_f$  – безризикова ставка;



$T_c$  – прогнозований строк експозиції об'єкта оцінки у місяцях.

Банки рекомендували характеризувати ліквідність нерухомості залежно від можливостей реалізації у прогнозовані строки продажу.

Таблиця 8.3

Приклад визначення ризику внесокення у нерухомість

| Вид ризику                                 | Рівень ризику, % |       |       |        |   |
|--|------------------|-------|-------|--------|---|
|  | 1                | 2     | 3     | 4      | 5 |
| Співвідношення попиту та пропонування      |                  |       |       | +      |   |
| Виникнення природних надзвичайних ситуацій | +                |       |       |        |   |
| Зміни до законодавства                     |                  | +     |       |        |   |
| Зміни містобудівних норм                   |                  |       |       | +      |   |
| Зміни до законодавства                     |                  |       | +     |        |   |
| Зміна економічної ситуації                 |                  | +     |       |        |   |
| Ризик управління нерухомістю               |                  | +     |       |        |   |
| Вплив криміногенної ситуації               |                  |       | +     |        |   |
| Становище орендарів                        |                  |       |       | +      |   |
| Зважений результат                         | 1x1=1            | 2x3=6 | 3x2=6 | 4x3=12 | 0 |
| Сума зважених результатів                  | 25               |       |       |        |   |
| Кількість врахованих ризиків               | 9                |       |       |        |   |
| Величина ризику                            | 2,8%             |       |       |        |   |

Інвестиційний менеджмент у сфері банківських внесоків потребує мінімальних зусиль, у той час як для нерухомості він більш складний і залежить від властивостей нерухомості. Визначення величини ризику виконують, як правило, методом експертних оцінок за прийнятою в розрахунках шкалою (наприклад, за звичайних обставин від 1% до 5%.) Ризик інвестиційного менеджменту – це ризик неякісного управління нерухомістю. Не слід плутати його з витратами на управління нерухомістю, які враховують в операційних витратах. Цей ризик зростає при спробі отримати високий дохід. Крім того, він буде більшим, наприклад, для торгових приміщень, ніж для складських, тому що для перших висуваються набагато суворіші вимоги щодо стану,

санітарних та експлуатаційних характеристик.

У разі, коли очікується зменшення вартості внесокеного капіталу в нерухомість внаслідок накопичення зносу та з інших причин, передбачають відшкодування внесокених інвестицій з поточного доходу. Тому ставка капіталізації поточного доходу повинна включати як дохід на інвестиції, так і повернення інвестованого капіталу.

Таблиця 8.4.

Градація ліквідності нерухомості залежно від строку її продажу

| Рівень ліквідності  | Висока | Вище середньої | Середня | Нижче середньої | Низька       |
|---------------------|--------|----------------|---------|-----------------|--------------|
| Строк продажу, міс. | До 1   | 1-2            | 2-4     | 4-6             | Більше від 6 |

Повернення капіталу – це повернення початкових інвестицій за рахунок доходу або перепродажу. Для врахування повернення капіталу застосовують норму повернення капіталу. *Норма повернення капіталу* відображає повернення капіталу протягом строку економічного життя даної нерухомості. Вона відноситься лише до поліпшень і не стосується землі.

Визначити норму повернення інвестованого капіталу можна різними методами. По-перше, слід розглянути, чи змінюється вартість капіталу протягом строку експлуатації об'єкта оцінки. За наявності зносу з часом будівель та споруд, безумовно, буде зменшуватися їх вартість, яка на момент закінчення строку економічного життя земельних поліпшень дорівнюватиме вартості ліквідації цього об'єкту нерухомості. Земля не підлягає зносу. Прогнозоване підвищення вартості нерухомості з часом також може перекривати втрати від фізичного зносу та старіння будівель. У разі відсутності зменшення вартості капіталу немає потреб враховувати повернення капіталу. В інших випадках, коли очікується зменшення вартості інвестованого капіталу з часом ставка капіталізації, крім доходу на інвестований капітал, повинна включати і повернення інвестованого капіталу з поточного доходу. Існують три способи повернення інвестованої суми:

- прямолінійне повернення капіталу;
- повернення капіталу по фонду відшкодування та за ставкою доходу на інвестиції;
- повернення капіталу по фонду відшкодування та за безризиковою ставкою проценту.

*Прямолінійне повернення капіталу* (straight-line method of recapture) називають ще методом Рінга, за якого повернення капіталу очікують щорічно рівними частками. Так, коли повернення 100% вартості будівлі очікується протязігом її економічного життя (Т), це означає, що річна норма повернення капіталу складатиме:

$$R_2 = \frac{100\%}{T} \quad (8.10)$$

Для використання цього методу оцінювач повинен вміти визначати строк економічного життя поліпшень. Для цього можна використовувати довідкові Дані про нормативні строки експлуатації будов залежно від їх типу та враховувати поточний стан нерухомості, що оцінюється. Оцінювач повинен враховувати особливості об'єкту оцінки: вік, технічний стан, умови експлуатації. Цей метод застосовують для будівель із незначним зносом. При значному віці будівель слід враховувати виконані протягом експлуатації капітальні, поточні ремонти, реальний стан будівельних конструкцій та їх залишковий ресурс. Строк економічного життя земельних поліпшень можуть обмежувати функціональний та моральний зноси. Тому говорять про *залишковий строк економічного життя земельних поліпшень*. Цей строк визначає оцінювач на підставі даних про технічний стан поліпшень та аналізу їх фізичних і функціональних характеристик з урахуванням зовнішніх факторів.

Відповідно до вище наведеного методу Рінга розраховують погашення суми початкових інвестицій без урахування відсотка за використані кошти – без компенсації інвестору за цінність грошей з урахуванням фактору часу, за ризик, менеджмент та ін. Необхідно ще раз наголосити на тому, що у зв'язку із високою вартістю нерухомості під час її придбання дуже часто залучаються позикові кошти, за використання яких необхідно платити. Тому широкого застосування в оцінці нерухомості дохідним підходом знайшов спосіб розрахунку повернення капіталу методом Інвуда *по фонду відшкодування та за ставкою доходу на інвестиції* (sinking fund capital recovery at investment earnings rate):

$$PMT = FV \frac{i}{(1+i)^n - 1} \quad (8.11)$$

Тут PMT – норма щорічного повернення капіталу, n – строк економічного життя поліпшень, i – ставка доходу на інвестиції. Тобто норма повернення інвестицій в складі ставки капіталізації дорівнює

фактору фонду відшкодування при тій же ставці відсотка, що і за здійсненими інвестиціями. У деяких випадках, коли інвестиції характеризуються досить високим прибутком і маловірогідно реінвестування за таким ж високими ставками, як і для первісного капіталу розраховують повернення капіталу методом Хоскольда по фонду відшкодування та за безризиковою ставкою відсотка (sinking fund capital recovery at safe interest rate). При цьому у формулі (8.11) застосовують безризикову ставку відсотка.

Часткове повернення капіталу слід враховувати, коли інвестиції втрачають не всю свою вартість. Наприклад, не втрачає вартість земля, а здешевлення стосується тільки поліпшень. у такому разі норма повернення капіталу повинна складати лише відповідну частку, а інша частка може бути отримана від перепродажу нерухомості.

Наприклад, при прямолінійному поверненні капіталу, якщо через п'ять років нерухомість може бути продана за 50% поточної вартості, то на повернення капіталу щорічно повинно направлятися:

$$100\% / 5 = 20\% \text{ при повній втраті вартості нерухомості;}$$

$$20\% \times 0,5 = 10\% \text{ при втраті вартості 50\% нерухомості.}$$

РозПОДІЛ інвестицій на складові під час розрахунку ставки капіталізації доцільно при оцінці нерухомості, бо поліпшення мають обмежений строк економічного життя, а земля існує вічно.

Наприклад, вартість землі в складі нерухомості складає 50%. Очікувана ставка доходу (дисконту) для нерухомості 12%. Залишковий строк економічного життя будівлі 20 років, після чого її вартість зменшиться на 90%.

У такому випадку вартість поліпшення буде весь час зменшуватись, а вартість землі залишається незмінною. Норма повернення інвестованого капіталу в будівлю складатиме:

$$100\% \times 0,9 \div 20 = 4,5\%.$$

У перерахунку на всю суму інвестиції це складатиме 2,25%. А ставка капіталізації для об'єкту нерухомості дорівнює  $12\% + 2,25\% = 14,25\%$

У таблиці 8.5 наведено приклад розрахунку вартості офісного приміщення методом прямої капіталізації, де використані попередньо розраховані у звіті про оцінку майна окремі величини.

Метод прямої капіталізації має низку переваг, серед яких найсуттєвішою є простота розрахунків, яка належним чином відображає стан ринку та мотивацію інвестора і дає обґрунтовані результати для стабільного ринку з незначними ризиками.

Таблиця 8.5.

Приклад розрахунку вартості офісного приміщення методом прямої капіталізації

|   | Показник  | Од. виміру   | Значення                                    | Примітка       |
|---|---|--------------|---|----------------|
| 1 | Орендна ставка  | грн. / кв. м | 140   | Дані табл. п.п |
| 2 | Площа приміщень   | кв. м        | 2 059, 69                                   | Дані власника  |
| 3 | Річний потенційний валовий дохід, PGI   | грн.         | 288 356                                     | стр.1 x стр.2  |
| 4 | Коефіцієнт завантаження приміщення  | -            | 0,94  | Дані табл. п.п |
| 5 | Річний дійсний валовий дохід, EGI   | грн.         | 271 055                                     | стр.3 x стр.4  |
| 6 | Операційні витрати<br>У тому числі:<br>- з управління та обслуговування<br>- земельний податок<br>- на страхування<br>- на підтримку технічного стану приміщень | грн.         | 31 804<br>14 800<br>3 652<br>3 950<br>9 402 | Дані власника  |
| 7 | Річний чистий операційний дохід, NOI  | грн.         | 239 251                                     | стр.5 - стр.6  |
| 8 | Ставка капіталізації  | -            | 0,12  | Дані табл. п.п |
| 9 | Вартість приміщень за дохідним підходом   | грн.         | 1 993 758                                   | стр.7 : стр.8  |

У той же час цей метод недоцільно використовувати за відсутності достатньої ринкової інформації та коли нерухомість знаходиться в стадії будівництва або реконструкції, а також для об'єктів із значним ступенем руйнування.

## 8.2. Метод дисконтування грошових потоків

*Метод дисконтування грошових потоків* (непрямої капіталізації) застосовується в 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. У якості об'єкта оцінки може бути як готовий до експлуатації об'єкт нерухомості, так і вільна від забудови земельна ділянка та об'єкт незавершеного будівництва або об'єкт, який відповідно до принципу найбільш ефективного використання

потребує реконструкції. Така нерухомість вважається в стадії розвитку.

Прогнозовані грошові потоки та вартість реверсії підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості. *Грошовий потік* – рух грошових коштів у результаті використання майна (оренди). Загальна модель методу дисконтування грошових потоків має наступний вигляд:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+Y)^i} + \frac{FV}{(1+Y)^n}, \quad (8.12)$$

де: PV – поточна вартість нерухомості;

FV - ціна перепродажу об'єкта в кінці прогнозованого періоду, реверсія, грн.;

Y – ставка дисконту;

n – період володіння (років);

i – рік прогнозованого періоду.

*Реверсія* – вартість нерухомості наприкінці прогнозованого періоду. Вартість нерухомості визначається як сума поточних вартостей доходів за кожний прогнозований період володіння та реверсії.

Метод дисконтування грошового потоку передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- обґрунтування періоду прогнозування;

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

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

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

- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;

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

*Період прогнозування* – це період у майбутньому протягом якого від дати оцінки виконують прогнозування кількісних показників, що впливають на вартість нерухомості – валового доходу, операційних витрат, ризиків. В умовах розвинутого ринку нерухомості в якості періоду прогнозування визначають типовий строк володіння нерухо-

містю, який складає, зазвичай, 3-5 років. Завжди вважають, що наприкінці періоду прогнозування доходи стабілізуються і всі доходи після прогнозованого періоду можна врахувати за рахунок реверсії.

Прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду виконується шляхом дослідження здатності нерухомості приносити грошовий потік як у межах прогнозованого періоду, так і після нього. За визначенням грошовий потік – це сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності об'єкта оцінки. Для його розрахунку треба ретельно проаналізувати ринок нерухомості та тенденції його змін. У грошових потоках у межах періоду прогнозування враховують витрати на ремонт та реконструкцію. Для вільних від використання об'єктів враховують неповне завантаження в початковий період, коли, наприклад, потрібен пошук орендарів. При цьому слід враховувати, що з часом операційні витрати можуть змінюватись. Такі зміни можуть мати передбачуваний і непередбачуваний характер. у якості передбачених змін розглядають зміни вартості активів, зносу нерухомості, зміни ділової активності в регіоні. До непередбачених змін відносять ті, що мають випадковий характер. Це, як правило, всі зміни податкового, містобудівного, земельного законодавства, зміни попиту та пропонування тощо.

Ризик усіх цих змін оцінювач враховує у вигляді відповідної премії до ставки дисконту. Обґрунтування вибору оціночної процедури та розрахунок ставки дисконту зазначаються у звіті про оцінку майна. *Ставка дисконту* (discount rate) – коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості грошових потоків, які прогнозуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту – це мінімальна норма прибутку, на яку розраховує інвестор при купівлі дохідної нерухомості. Це норма складного проценту, що відповідає дохідності внесоків у аналогічні об'єкти нерухомості за рівнем ризику та із врахуванням цінності грошей у часі. У цьому розумінні ризик враховує можливість, що доходи будуть відрізнятись від прогнозованих, бо існує вірогідність неотримання прогнозованого доходу внаслідок виникнення додаткових витрат під час провадження прогнозованої діяльності. Тому, чим більший ризик, тим менш прийнятний для інвестора бізнес і тим більший прибуток буде для інвестора необхідною компенсацією такому ризику. Наприклад, операції з нерухомістю більш ризиковані, ніж операції з цінни-

ми паперами, а операції з цінними паперами скоріше більш ризиковані, ніж банківські депозити, тому інвестор очікує більший прибуток від операцій з нерухомістю і згоден на менший прибуток від банківських депозитів. Норма прибутку на інвестиції в актив пропорційна ризику інвестування в цей актив. Чим більший ступінь ризику отримання доходу від виду діяльності, тим більшою повинна бути ставка дисконту. Найпоширенішими методами визначення ставки дисконту є:

- метод екстракції (ринкового аналізу);
- метод кумулятивного побудування;
- метод порівняння альтернативних інвестицій;
- метод інвестиційної групи.

*Метод екстракції* базується на аналізі ринкових даних про продаж та про доходи від оренди нерухомості. За наявності необхідної інформації вважається найточнішим методом визначення ставки дисконту. Вище було наведено визначення ставки капіталізації нерухомості методом екстракції. Без урахування в ставці капіталізації норми повернення інвестованого капіталу отримують значення ставки дисконту.

Визначення ставки дисконту (interest rate, discount rate) *методом екстракції* оцінювач виконує за результатами продажу та здаванні в оренду подібної нерухомості шляхом віднімання частки чистого операційного доходу, належної до повернення капіталу від чистого операційного доходу та ділення залишку на ціну продажу нерухомості.

Наприклад, нерухомість Н коштує 2000000 грн., земельна ділянка коштує 500000 грн. і будівля має залишковий строк економічного життя 40 років. Чистий операційний дохід складає 300000 грн.

Отже тоді вартість поліпшення – будівлі складає:

$$2000000 - 500000 = 1500000 \text{ (грн.)}$$

Ставка повернення капіталу  $100\% / 40 = 2,5\%$ . Щорічне повернення капіталу У такому випадку:

$$1500000 \times 0,025 = 37500 \text{ (грн.)}$$

Щорічне повернення капіталу 37500 грн. відносно вартості нерухомості 2000000 грн. відповідає нормі повернення капіталу 1,875% :

$$37500 / 2000000 = 0,01875$$

Чистий операційний дохід нерухомості після відрахування щорічного повернення капіталу 37 500 грн. залишається:

$$300000 - 37500 = 262500 \text{ (грн.)}$$

Після розділення чистого операційного доходу нерухомості з відрахуванням щорічного повернення капіталу на ціну продажу нерухомості:



$$262500 / 2000000 = 0,13125.$$

Отже, ставка дисконту нерухомості дорівнює 13,125%. А ставка капіталізації нерухомості:

$$0,13125 + 0,1875 = 0,15 \text{ або } 15\%.$$

*Метод кумулятивного побудування*, або метод підсумування, найпоширеніший метод визначення ставки дисконтування в умовах обмеженого ринку, детально розглядався в даному параграфі. Цей метод заснований на визначенні ставки дисконту шляхом підсумування безризикової ставки та премій за ризик виду діяльності, ліквідність та менеджмент.

*Метод порівняння альтернативних інвестицій* заснований на положенні, що інвестиційні проекти з таким же рівнем ризику повинні мати такі самі значення ставки дисконтування. Цей метод вимагає враховувати показники доходу та капіталу за весь інвестиційний період. У якості об'єктів порівняння для інвестицій у нерухомість обирають норму процента за комерційними кредитами із забезпеченням заставою, норму прибутку за деякими цінними паперами. З урахування того, що ступінь ризику для кредитора нижчий, ніж для інвестора, який вносить власний капітал у нерухомість, віддача для інвестора від нерухомості має бути вищою за норму процента на кредит.

*Метод інвестиційної групи*, або метод поєднаних інвестицій, базується на визначенні часток власного та позикового капіталу у загальному обсязі інвестицій і на значенні ставок на ці складові. Розрахунок виконують за формулою (8.13), де підставляють ставки дисконту для позикових коштів та для власного капіталу. Ставка дисконтування доходів від позикових коштів є ставкою позикового процента.

$$r = m \times r_m + (1 - m)r_e, \quad (8.13)$$

де:  $r_m$  - ставка процента для позикових коштів;

$r_e$  - ставка дисконту для власного капіталу;

$m$  - частка позикового капіталу.

Наприклад, частка позикового капіталу складає 70% під ставку процента 20%, а частка власного капіталу: відповідно 30% при нормі доходу (ставка дисконту) 15%. У такому випадку ставка дисконту для об'єкта нерухомості складатиме:

$$r = 0,7 \times 0,2 + 0,3 \times 0,15 = 0,185, \text{ або } 18,5\%.$$

На дохідність інвестицій впливає інфляція. Під час інфляції зменшується купівельна спроможність грошової одиниці, тому необхідна номінальна дохідність на інвестований капітал буде зростати. З урахуванням цього застосовують реальну та номінальну ставку дискон-

ту. *Номинальна ставка дисконту* – ставка дисконту, що застосовується для визначення поточної вартості номінального грошового потоку, а *номінальний грошовий потік* – це грошовий потік у прогнозованих цінах на майбутні періоди з урахуванням прогнозованого рівня інфляції.

*Реальна ставка дисконту* – ставка дисконту, що застосовується для визначення поточної вартості реального грошового потоку, а *реальний грошовий потік* – це грошовий потік у цінах, фіксованих на дату оцінки, без урахування прогнозованого рівня інфляції. Номінальна та реальна ставка дисконту пов'язані відомою залежністю Фішера:

$$1 + \Gamma_{\text{nom}} = (1 + \Gamma_{\text{real}}) \times (1 + \lambda), \quad (8.14)$$

де  $\lambda$  - рівень інфляції.

$$\Gamma_{\text{nom}} = \Gamma_{\text{real}} + \lambda + \Gamma_{\text{real}} \times \lambda,$$

Враховуючи більш високий порядок малості останнього доданка, співвідношення між номінальною та реальною ставками дисконту можна подати як:

$$\Gamma_{\text{nom}} = \Gamma_{\text{real}} + \lambda \quad (8.15)$$

Тобто реальна ставка доходу відрізняється від номінальної на величину інфляції. Врахування або неврахування інфляції у ставці доходу є важливою підставою для визначення ставки дисконту. Номінальна ставка дисконту застосовується для визначення поточної вартості номінального грошового потоку, а реальна ставка дисконту – для визначення поточної вартості реального грошового потоку. Обидва способи дисконтування при правильному застосуванні дають такий же самий результат. Так, на підставі рівняння Фішера справедливе наступне перетворення:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{I_{\text{nom}(i)}}{(1 + \Gamma_{\text{nom}})^i} = \sum_{i=1}^n \frac{I_{\text{real}(i)} \times (1 + \lambda)^i}{(1 + \Gamma_{\text{real}})^i \times (1 + \lambda)^i} = \sum_{i=1}^n \frac{I_{\text{real}(i)}}{(1 + \Gamma_{\text{real}})^i}. \quad (8.16)$$

Ризик неочікуваної зміни доходів через інфляцію для інвестицій у нерухомість незначний, тому що і вартість нерухомості і доходи від неї мають сталу тенденцію збільшуватися разом зі зростанням інфляції. Тому як доходи та витрати, так і ставку дисконтування, зазвичай, не коригують на величину інфляції під час оцінки нерухомості. Результат оцінки нерухомості у більшості випадків однаковий з урахуванням та без урахування інфляції, за винятком ситуації, коли ставку дисконту використовують разом із іншими коефіцієнтами, визначеними на відкритому ринку, такими як проценти за іпотечними креди-

тами або ставки за депозитними внесоками та облігаціями. Таким чином, оцінку нерухомості, зазвичай, виконують без урахування прогнозованого рівня інфляції, тобто із використанням реальної ставки дисконту для реального грошового потоку.

З урахуванням того, що дохід від об'єкта, здатного до експлуатації за найбільш ефективним використанням, більш надійний, ніж від об'єкта у стадії будівництва, ризику і ставки дисконту для них відрізняються. Тому в рамках оцінки об'єкта нерухомості у стадії розвитку можна застосовувати різну премію за ризик на різних етапах прогнозованого періоду, тобто дисконтувати за ставкою, що змінюється у часі. Та все ж такий метод частіше застосовують під час оцінки інвестиційних проєктів. Оцінка ж нерухомості базується, як правило на дисконтуванні за єдиною ставкою.

Визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу) виконують шляхом приведення грошового потоку, що включає чисті операційні доходи за прогнозовані періоди, до вартості на дату оцінки. Для цього множать величину чистих грошових потоків на поточну вартість одиниці (реверсію одиниці):

$$V^i = \frac{1}{(1+r)^i}, \quad (8.17)$$

де:  $V^i$  – поточна вартість одиниці, або фактор дисконтування;

$i$  – прогнозований період.

У цій формулі грошові потоки дисконтуються як отримані наприкінці року. Якщо вони отримані протягом року, це може знизити їх поточну вартість. У такому випадку доцільно розглядати їх як отримані всередині року:

$$V^i = \frac{1}{(1+r)^{i-0,5}} \quad (8.18)$$

Метод дисконтування потребує прогнозування вартості реверсії та розрахунку її поточної вартості. *Вартість реверсії* – це вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозованим. Визначення вартості реверсії здійснюється шляхом застосування таких оціночних процедур:

- щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких необмежений протягом періоду прогнозування - розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки на початок періоду, що настає за прогнозованим;

- щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких вичерпується на кінець періоду прогнозування – розрахунку суми вартості ліквідації земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою), визначених на кінець періоду прогнозування.

Для об'єктів оцінки, строк корисного використання яких необмежений протягом періоду прогнозування, реверсія розглядається як дохід від перепродажу об'єкта після останнього прогнозованого періоду і розраховується з урахуванням тенденції зміни вартості аналогічних об'єктів або на основі доходів після прогнозованого періоду – методом капіталізації доходу за рік, наступний за прогнозованим:

$$FV = \frac{I_{(n=1)}}{R}, \quad (8.19)$$

де: FV –вартість реверсії (грн.);  $I_{(n=1)}$  - чистий операційний дохід від об'єкта оцінки за рік після прогнозованого періоду (грн.); n – період прогнозування (років); R – ставка капіталізації.

Ставка капіталізації може визначатися на базі ставки дисконту з урахуванням ставки повернення капіталу у випадку зменшення вартості майна з часом.

Алгоритм визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії викладені у таблиці 8.6.

Таблиця 8.6.

Визначення поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії для прогнозованого періоду, що дорівнює трьом рокам

| Назва показника                               | Прогнозований період                |                               |                               | Постпрогнозований період  |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
|   | 1-й рік                             | 2-й рік                       | 3-й рік                       |                           |
| Чистий операційний дохід                      | $I_1$                               | $I_2$                         | $I_3$                         | $I_4$                     |
| Вартість реверсії                             | -                                   | -                             | -                             | $FV = \frac{I_4}{R}$      |
| Фактор дисконтування                          | $V^1 = \frac{1}{(1+r)^{0,5}}$       | $V^2 = \frac{1}{(1+r)^{1,5}}$ | $V^3 = \frac{1}{(1+r)^{2,5}}$ | $V^4 = \frac{1}{(1+r)^3}$ |
| Поточна вартість грошових потоків та реверсії | $PV_1 = I_1 \times V^1$             | $PV_2 = NOI_2 \times DF_2$    | $PV_3 = NOI_3 \times V^3$     | $PV_{FV} = FV \times V^4$ |
| Вартість об'єкта оцінки                       | $PV = PV_1 + PV_2 + PV_3 + PV_{FV}$ |                               |                               |                           |

Коефіцієнти поточної вартості з першого до третього року визначені на середину відповідного періоду, а для реверсії – на кінець третього року.

Розглянемо такий приклад. Визначити вартість торговельного приміщення на підставі таких вихідних даних. Грошовий потік за перший прогнозований рік складає 19000 грн., за 2-й рік – 20000 грн., за 3-й – 22000 грн., за такі роки – 24000 грн. Ставка дисконту 16%, залишковий строк економічного життя будівлі 20 років. Вартість будівлі складає 40% від вартості нерухомості. Розв’язанні цієї задачі наведено у таблиці 8.7.

Таблиця 8.7.

Приклад розрахунку вартості об’єкта торгової нерухомості методом дисконтування грошових потоків

| Назва показника                                     | 1-й прогнозований рік            | 2-й прогнозований рік | 3-й прогнозований рік | Постпрогнозований період                |
|---|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| Грошовий потік, грн.                                | 19000                            | 20000                 | 22000                 | 24000                                   |
| Ставка капіталізації для реверсії                   | –                                | –                     | –                     | $R=0,16+1 \times 0,4/20 = 0,18$ або 18% |
| Вартість реверсії, грн.                             | –                                | –                     | –                     | $24000/0,18=133333$                     |
| Ставка дисконтування                                | 0,16                             | 0,16                  | 0,16                  | –                                       |
| Фактор дисконтування                                | 0,9285                           | 0,8004                | 0,69                  | 0,6407                                  |
| Поточна вартість грошових потоків та реверсії, грн. | 17641                            | 16008                 | 15180                 | 85426                                   |
| Вартість об’єкту оцінки, грн.                       | $17641+16008+15180+85426=134255$ |                       |                       |   |

Переваги методу дисконтування грошових потоків полягають у можливості використання в умовах нестабільного ринку з урахуванням його динаміки та нерівномірних доходів і витрат. Цей метод прийнятний для оцінки нерухомості в стадії розвитку. Однак метод складний у використанні і потребує ретельного прогнозу, під час виконання якого існують ризики дуже суттєвих помилок.

### 8.3. Капіталізація за розрахунковими моделями

У рамках методу капіталізації за розрахунковими моделями розглядають моделі капіталізації постійних грошових потоків (доходів) та таких, що регулярно міняють величину. *Капіталізація за розрахунковими моделями* використовує процедуру визначення вартості нерухомості діленням чистого операційного доходу на ставку капіталізації, визначену залежно від характеру сталої зміни доходу з часом. Так, за формулою Гордона:

$$FV = \frac{I}{R + g}, \quad (8.20)$$

де:  $g$  – довгостроковий темп падіння доходу.

Відповідно є можливість враховувати зміну з часом інвестованого капіталу при визначенні ставки капіталізації за ставкою доходу на інвестиції та нормою повернення капіталу:

$$R = R_1 \pm a \cdot R_2, \quad (8.21)$$

де  $a$  – прогнозоване зменшення або збільшення інвестованого капіталу;

$R_1$  – ставка доходу на інвестований капітал;

$R_2$  – норма повернення інвестованого капіталу.

У разі зростання вартості нерухомості її ціна перепродажу включає відповідну премію. Тому при визначенні ставки капіталізації можна відрахувати процент приросту вартості нерухомості із ставки доходу, тобто ставка капіталізації зменшується на очікуваний темп приросту капіталу.

$$R = R_1 - a \cdot R_2$$

На підставі вищенаведеного ставку капіталізації за цим методом визначають:

$$R = R_f + R_r + R_l + R_m \pm a \cdot R_2, \quad (8.22)$$

де:  $R_f$  – безризикова ставка, що дорівнює компенсації за безризикові ліквідні інвестиції;

$R_r$  – компенсація за ризик;

$R_l$  – компенсація за низьку ліквідність;

$R_m$  – компенсація за інвестиційний менеджмент;

$R_2$  – поправка на прогнозоване підвищення або зменшення вартості нерухомості.

У випадках, коли вартість та доходи від нерухомості постійно зро-

стають синхронно однаковими темпами, у розрахунках використовують *формулу Гордона*, у якій ставку капіталізації визначають наступним чином:

$$R = R_1 - g \quad (8.23)$$

де:  $R_1$  – норма доходу на капітал;  
 $g$  – коефіцієнт зростання доходу (вартості капіталу).

За результатами прогнозу валового доходу можливі такі варіанти:

- доходи стабільні;
- доходи стабільно збільшуються;
- доходи стабільно зменшуються;
- доходи змінюються безсистемно.

У такому разі в перших трьох випадках, як правило, використовують метод прямої капіталізації доходу, а в останньому випадку можна використати лише метод дисконтування.

У всіх методах капіталізації застосовують ставку капіталізації або ставку дисконту. Їх визначають шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та про його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо).

Існує зв'язок між ставкою дисконту та ставкою капіталізації, що дає можливість на підставі інформації про одну величину визначити іншу. Вище ми розібрали визначення ставки капіталізації та ставки дисконту методом екстракції та кумулятивним методом. Це дає можливість зробити такі висновки.

1. У разі зменшення вартості нерухомості з часом ставка капіталізації  $R$  дорівнює сумі ставки дисконту  $r$  та норми повернення капіталу  $R_2$ :

$$R = r + R_2$$

2. У разі, коли вартість нерухомості не змінюється з часом, ставка дисконту дорівнює ставці капіталізації:

$$R = r$$

Ця модель має підстави для застосування у двох випадках. У першому, коли грошовий потік можна розглядати як нескінченний. Так, наприклад, строк служби будівель 100-150 років для типового інвестора може розглядатись як нескінченний. У другому випадку, коли строк служби хоча і скінчений, але вартість нерухомості не змінюється з часом і повернення капіталу з доходу не потрібно.

3. У разі, коли вартість нерухомості та доходи збільшуються з часом:

$$R = r - g$$

4. Під час оцінки земельних ділянок ставка дисконту дорівнює ставці капіталізації, бо земля не має зносу і амортизація не застосовується:

$$R = r$$

5. Коли надходження прогноуються рівними сумами протягом бескінечного періоду часу, то вони капіталізуються за ставкою дисконту:

$$R = r$$

Бескінечний грошовий потік презентує економічну модель, за якою відсутня потреба повернення капіталу.

6. Коли немає зміни вартості нерухомості, ставка дисконту дорівнює ставці капіталізації:

$$R = r$$

Відповідно до *методу розподілення доходу* ставка капіталізації може складатись з урахуванням різниці у дохідності землі та поліпшень:

$$R = l \times R_1 + (1 - l) R_b, \quad (8.24)$$

де:  $R_1$  – ставка капіталізації для землі;

$R_b$  – ставка капіталізації для поліпшень;

$l$  – частка вартості землі у вартості нерухомості.

Ставку капіталізації для землі розраховують як відношення доходу, що припадає на землю, до вартості землі, а ставку капіталізації для поліпшень – як відношення доходу, що припадає на поліпшення, до вартості поліпшень.

Для окремого визначення вартості поліпшень та землі використовують методіку капіталізації розподіленням доходу, що включає два варіанти капіталізації чистого операційного доходу:

- метод залишку доходу, віднесеного до будівлі;
- метод залишку доходу, віднесеного до землі.

*Метод залишку доходу, віднесеного до будівлі*, може використовуватись, коли є дані про вартість землі, визначену раніше одним із відомих методів. Спочатку оцінювач віднімає значення чистого операційного доходу що приносить земля відповідно до її вартості. Зали-



шок чистого операційного доходу, приносить будівля. Цей дохід потім капіталізують за ставкою капіталізації, що дорівнює ставці доходу плюс норма повернення капіталу для визначення вартості будівлі.

Наприклад, оцінюється комерційна нерухомість. Вартість землі оцінена у 800000 грн., і ставка капіталізації для неї складає 10%. Відповідно до її вартості земля повинна приносити дохід:

$$800000 \times 0,1 = 80000 \text{ (грн.)}$$

Нерухомість за оцінкою приносить щорічно дохід у 380 000 грн. Залишок доходу, віднесений до будівлі, складатиме:

$$380000 - 80000 = 300000 \text{ (грн.)}$$

Ставка капіталізації для поліпшення (будівлі) буде дорівнювати сумі 10% плюс норма повернення капіталу 2,5%, визначена на основі оціненого строку економічного життя 40 років (100% / 40). Ставка капіталізації для поліпшення (будівлі) У такому разі складатиме 12,5%. За оцінкою вартість будівлі визначено 300000 / 0,125 = 2400000 грн.

Остаточна сума вартості землі та будівлі складає загальну вартість нерухомості:

$$800000 \text{ грн.} + 2400\ 000 \text{ грн.} = 3\ 200\ 000 \text{ грн.}$$

Метод залишку доходу, віднесеного до будівлі, застосовується у разі наявності стабільного ринку землі, коли вартість землі може бути без особливих труднощів визначена за результатами продажу. Цей метод також застосовують, коли вартість поліпшень та ставку повернення капіталу важко визначати через вік або конструктивні особливості будівлі.

*Метод залишку доходу, віднесеного до землі*, має оціночні процедури подібні до процедур попереднього методу, тільки земля та поліпшення тут міняються місцями. Наприклад, чистий операційний дохід від комерційної нерухомості визначений у розмірі 500000 грн. і вартість будівлі складає 2250000 грн. Дохід на капітал будівлі 10% та ставка повернення капіталу 4%.

Отже ставка капіталізації для будівлі складає 10% + 4% + 14%.

Дохід, віднесений до будівлі можна визначити, як:

$$2250000 \times 0,14 = 315000 \text{ (грн.)}$$

Залишковий дохід, віднесений до землі становить:

$$500000 - 315000 = 185000 \text{ (грн.)}$$

Вартість землі:  $185000 / 0,1 = 1850000 \text{ (грн.)}$ .

Вартість нерухомості як сума вартості землі та будівлі:

$$1850000 + 2250000 = 4100000 \text{ (грн.)}$$

Метод залишку доходу, віднесеного до землі, застосовують у разі неможливості визначити вартість землі порівняльним підходом, для нових будівель на ранній стадії експлуатації та коли поточне використання відповідає найбільш ефективному використанню земельної ділянки. Коли будівля нова, роблять висновок, що її вартість дорівнює витратам на її створення.

Оцінка землі та поліпшень (будівель) як єдиного цілого об'єкта нерухомості виконується, коли будівлі дуже старі та коли важко окремо визначити вартість землі та поліпшень. У такому випадку аналізують продажі та чистий операційний дохід від подібної нерухомості і за ринковими даними визначають діапазон ставок капіталізації нерухомості за відомою формулою  $R = I \setminus V$ , на основі якої можна обрати ставку капіталізації, що відповідає об'єкту оцінки.

Наприклад, необхідно визначити ринкову вартість дохідної нерухомості із чистим операційним доходом 165000 грн. На ринку подібної нерухомості знайдені чотири об'єкти зі значеннями вартості та чистого операційного доходу від оренди, наведеними у таблиці 8.8. Там же розраховані відповідні ставки капіталізації та визначено середнє значення 0,126.

Таблиця 8.8.

Приклад розрахунку вартості єдиного цілого об'єкта нерухомості

| Нерухомість | ЧОД, грн. | Вартість  | Ставка капіталізації |
|-------------|-----------|-----------|----------------------|
| Об'єкт 1    | 156 000   | 1 220 000 | 0,128                |
| Об'єкт 2    | 210 000   | 1 667 000 | 0,126                |
| Об'єкт 3    | 125 000   | 1 000 000 | 0,125                |
| Об'єкт 4    | 186 000   | 1 506 000 | 0,124                |

Таким чином, вартість дохідної нерухомості з чистим операційним доходом 165000 грн. буде складати після округлення:

$$165000 / 0,126 = 1310000 \text{ (грн.)}$$

Для оцінки нерухомості у разі використання іпотечного кредиту застосовують *метод поєднаних інвестицій*, що ґрунтується на врахуванні різниці вартості власного та позикового капіталу. У цьому методі ставка дисконту визначається як середньозважена з урахуванням дохідності власного і позикового капіталу (8.13).

Наприклад, у випадку іпотеки при вартості приміщення 10000000

грн. під 8% протягом 30 років щорічний платіж складає 88827,4 грн., або 0,088827 від вартості приміщення. Якщо іпотека покриває 80% вартості нерухомості, а 20% власні кошти інвестора ставка дисконту визначається наступним чином.

Частка залучених коштів:  $0,8 \times 0,089 = 0,07$ .

Частка власних коштів:  $0,2 \times 0,1 = 0,02$ .

Загальна ставка дисконту:  $0,07 + 0,02 = 0,09$  або 9%.

*Метод іпотечно-інвестиційного аналізу* – це метод оцінки на базі власного та позикового капіталу. У зв'язку із високою вартістю для придбання нерухомості типовим є залучення довгострокового позикового капіталу у формі іпотечного кредиту (mortgage credit), який видається на довгостроковій основі для придбання нерухомості, остання і виступає в якості застави. Протягом всього строку кредитування сторони іпотечного договору – позичальник (заставадавець) і кредитор (заставодержатель) не мають повних прав власності на таку нерухомість, бо не можуть вільно розпоряджатись майном, а мають лише права володіння та користування. Позичальник має використовувати нерухомість таким чином, щоб дохід від неї був достатнім для погашення боргу, сплати процентів за кредитом та податків, підтримання нерухомості у належному стані і отримання необхідної ставки доходу на власний капітал. Кредитор визначає максимально можливу суму кредиту у розмірі 75-80% вартості майна, максимальний строк кредиту, що менший за строк економічного життя земельних поліпшень, і процентну ставку, що переважає за ринкових умов. Періодичні платежі (зазвичай, щомісячні) виплачують із розрахунку від основної суми кредиту, строку кредиту та процента за кредитом.

Іпотечні кредити розрізняються за умовами участі в інвестиційному процесі та в поточних доходах, за порядком погашення боргу та сплати кредиту. Суттєве значення має графік погашення кредиту та сплати процентів, умови перепродажу об'єкту. У практиці іпотечного кредитування найпоширенішими є такі схеми, як кредити зі сталими платежами та кредити із змінними платежами, за якими з роками зміна процентної ставки проходить залежно від різних обставин, таких як темп інфляції, індекс споживчих цін, ставка рефінансування Національного банку. «Самоамортизований кредит» з рівномірними платежами включає рівновеликі рівномірні платежі, що включають у себе як проценти за кредитом, так і повернення суми кредиту. У банківській справі амортизація визначається як зменшення залишку основної суми кредиту, а відсотки за кредитом розраховують на підставі

даних про залишок суми кредиту та ставку відсотка. У кредитах із пропорційним погашенням боргу та сплатою процентів на залишок боргу можуть бути різні схеми, такі як зі сталим пропорційним погашенням боргу або сплатою у перші роки кредитування лише процентів. У кредитах з «кульовим платежем» погашення більшої частини боргу виконують наприкінці строку кредитування. Кредити з участю передбачають отримання кредитором частки доходів від нерухомості. Кредити зі змінною процентною ставкою дають можливість зменшити ризик довгострокового кредитування, бо враховують зміни ринкової ставки доходності з часом. Суттєвими є умови можливого перепродажу такої нерухомості, право дострокового повернення боргу, право продажу нерухомості разом із боргом та право кредитора на дострокову вимогу повернення боргу. Коли умови кредитування сприятливі, інвестор готовий заплатити більшу ціну за об'єкт.

Під час оцінки слід порівняти умови договору іпотечного кредитування з типовими для цього ринку. Від умов договору залежить найбільш ефективно використання об'єкту оцінки.

*Оцінка ефективності залучення позикових коштів* виконується на підставі аналізу таких даних: сума займу, процентна ставка за кредитом, строк займу, порядок погашення, інші впливові умови договору, фінансовий леверидж, коефіцієнт іпотечної заборгованості. В процесі управління нерухомістю, під час аналізу ефективності інвестицій застосовують фінансові коефіцієнти на підставі аналізу балансу та звіту про рух грошових коштів, що можуть бути використані і в процесі оцінки. Це такі коефіцієнти.

*Коефіцієнт іпотечної заборгованості* (loan to value ratio, Klv) – це відношення величини іпотечного боргу до вартості нерухомості або відношення суми позикових коштів до ціни нерухомості. Чим більше значення цього коефіцієнта, тим вища частка залучених коштів. Він характеризує фінансову залежність від кредитора. Як правило, значення цього коефіцієнта не перевищує 0,7-0,8.

*Коефіцієнт недовикористання та втрат* при зборі платежів (K<sub>ca</sub> collection allowance ratio) – це відношення величини прогнозованих втрат від неповного збору орендних платежів та недовикористання орендної площі до потенційного валового доходу. Традиційно власники намагаються забезпечити не вище 5%-10% значення цього коефіцієнту, навіть шляхом пропонування контрактної орендної плати нижче ринкової.

*Коефіцієнт завантаження* (K<sub>wl</sub>) – це відношення чистого опера-

ційного доходу до потенційного валового доходу. Сума коефіцієнта завантаження і коефіцієнта недовикористання та витрат дорівнює одиниці. Коефіцієнт завантаження окремих об'єктів оренди має характерне значення 0,95 з можливими відхиленнями відповідно до ринкових умов та пропозицій орендодавця. Для готелів найпоширенішим є значення коефіцієнта завантаження в діапазоні 0,6-0,7 з урахуванням сезонних та тижневих коливань.

*Коефіцієнт самоокупності* (break even ratio,  $K_{be}$ ) – це мінімальне значення коефіцієнта завантаження, що забезпечує покриття всіх витрат без урахування надходжень іншого роду. У такому ж значенні вживають термін точка банкрутства (default point), який дорівнює відношенню суми операційних витрат та витрат з обслуговування боргу до потенційного валового доходу. Не можна буде виплачувати кредит. Якщо цей коефіцієнт зменшиться нижче визначеного рівня.

*Коефіцієнт операційних витрат* (operating expense ratio,  $K_{oe}$ ) - це відношення операційних витрат до потенційного валового доходу. До складу операційних витрат не відносяться витрати з обслуговування боргу та податки з доходу. В умовах чистої оренди більшість операційних витрат бере на себе орендар, і значення цього коефіцієнту наближається до 0,05. Якщо власник несе частку витрат, таких як страхування, податки на нерухомість, цей коефіцієнт досягає 0,15 [5]. Оцінювач повинен вивчити фактичний стан з операційними витратами за конкретними результатами та за умови типового компетентного управління.

*Коефіцієнт покриття боргу* (debt service coverage ratio,  $K_{dsc}$ ) – це відношення чистого операційного доходу до суми відрахувань на обслуговування боргу. Цей коефіцієнт показує той «запас міцності», що дозволяє реалізувати іпотечний проект. Інвестори встановлюють мінімальний рівень цього показника, що залежить від економічних умов, стану ринку нерухомості, виду нерухомості тощо.

*Іпотечна константа* (mortgage constant,  $K_{mc}$ ) – це відношення щорічних витрат з обслуговування боргу до величини іпотечного кредиту, виражене у відсотках. Для погашення кредиту іпотечна константа повинна бути більшою за номінальну ставку відсотка за кредитом.

*Частка землі* ( $K_{le}$ ) – це відношення вартості землі до ринкової вартості нерухомості. Цей коефіцієнт застосовують при визначенні вартості землі на підставі даних про вартість нерухомості.

*Частка поліпшень* ( $K_{im}$ ) – це відношення вартості поліпшень до

ринкової вартості нерухомості. Його застосовують при визначенні долі нерухомості, що підлягає амортизації в процесі всього строку експлуатації. Зрозуміло, що сума долі вартості землі та долі вартості поліпшень дорівнює одиниці.

Значення долі поліпшень знаходиться, зазвичай, у діапазоні 0,6 - 0,9 і залежить значною мірою від місця розташування об'єкта, його функціонального призначення та конструктивних особливостей будівлі. Земля дорожча у центрі населеного пункту, тож і частка землі найбільша в центрі населених пунктів і зменшується в напрямку окраїн. Торгові центри, як правило, мають великі площі, у тому числі і незабудовані для паркування автомобілів, а поверховість не більше двох поверхів, у результаті частка землі у вартості їх квадратного метра значна. І навпаки багатоповерхові житлові будинки в містах, як правило, мають невелику придомову територію і багато поверхів, у результаті частка землі у вартості квадратного метра житлової нерухомості значно нижча. На землях індивідуальної житлової забудови ця величина може знаходитись в досить широкому діапазоні залежно від вартості і розмірів земельних ділянок та поліпшень.

Для визначення доходу інвестора розраховують різницю між чистим операційним доходом та витратами на обслуговування боргу. А вартість нерухомості  $U$  такому випадку повинна дорівнювати сумі власних коштів інвестора та іпотечного кредиту.

Показниками дохідності виступають ставка дохідності нерухомості ( $R_p$ ) та ставка дохідності на власний капітал ( $R_{oc}$ ). *Ставка дохідності нерухомості* розраховується як відношення чистого операційного доходу ( $I$ ) до вартості нерухомості ( $V$ ) або суми іпотечного кредиту та власного капіталу інвестора:

$$R_p = \frac{I}{V} \quad (8.25)$$

*Ставка доходу на власний капітал* визначається як відношення різниці чистого операційного доходу та витрат на обслуговування боргу ( $C_{mc}$ ) до суми власного капіталу ( $V_{oc}$ ), інвестованого у нерухомість:

$$R_{oc} = \frac{I - C_{mc}}{V_{oc}} \quad (8.26)$$

Фінансовий леверидж є нейтральним, коли ставка дохідності нерухомості дорівнює ставці дохідності для власного капіталу. Та ефективно використання залучених коштів характеризує позитивний фінан-

совий леверидж, коли ставка дохідності на власний капітал вища за ставку дохідності нерухомості.

Традиційною для методу іпотечно-інвестиційного аналізу є техніка дисконтування грошових потоків. Алгоритм оцінки нерухомості, що придбана з використанням кредиту, може бути наступним.

1. Визначають прогнозований період.
2. Розраховують параметри грошового потоку з урахуванням витрат на обслуговування боргу.
3. Визначають грошові надходження на власний капітал.
4. Визначають ставку доходу на власний капітал.
5. Розраховують дисконтовані грошові надходження.
6. Визначають ціну продажу об'єкта нерухомості в кінці прогнозованого періоду.
7. Визначають залишок непогашеного кредиту наприкінці прогнозованого періоду.
8. Розраховують виручку від продажу нерухомості як різницю між ціною продажу та залишком непогашеного боргу.
9. Розраховують поточну вартість виручки від продажу об'єкта.
10. Розраховують ринкову вартість власного капіталу інвестора як суму поточної вартості грошових надходжень та виручки від продажу.
11. Визначають розмір кредиту на дату оцінки.
12. Оцінюють вартість нерухомості як суму ринкової вартості власного капіталу та заборгованості на дату оцінки.

Розглянемо це на наступному прикладі. Треба визначити ринкову вартість нерухомості, до якої було залучено кредит у розмірі 80 млн. грн. на 20 років під 10% з погашенням боргу щорічно рівними частками з нарахуванням відсотків на залишок боргу. Чистий операційний дохід на прогнозований період: 1-й рік – 15 млн. грн., 2-й рік – 28 млн. грн., 3-й рік – 45 млн. грн., 4-й рік – 70 млн. грн., 5-й рік – 90 млн. грн. Ціна продажу наприкінці прогнозованого періоду 120 млн. грн. Ставка доходу на власний капітал 15%.

Розв'язання задачі іде у наступному порядку. Спочатку розраховують витрати за прогнозованими періодами на обслуговування боргу. Потім з урахуванням цих витрат визначають поточну вартість грошових потоків.

Залишок боргу на кінець п'ятого року складатиме:  $80 - 4 \times 5 = 60$  (млн. грн.).

Таблиця 8.9.

## Приклад визначення витрат на обслуговування боргу

| Показники                                  | Рік |      |      |      |      |
|--|-----|------|------|------|------|
|  | 1   | 2    | 3    | 4    | 5    |
| Погашення кредиту, млн. грн.               | 4   | 4    | 4    | 4    | 4    |
| Залишок боргу на кінець року, млн. грн.    | 76  | 72   | 68   | 64   | 60   |
| Нараховані відсотки, млн. грн.             | 8   | 7,6  | 7,2  | 6,8  | 6,4  |
| Витрати на обслуговування боргу, млн. грн. | 12  | 11,6 | 11,2 | 10,8 | 10,4 |

Таблиця 8.10.

## Поточна вартість грошових потоків

| Показники                                       | Рік    |        |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
|   | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      |
| Чистий операційний дохід, млн. грн.             | 15     | 28     | 45     | 70     | 90     |
| Витрати на обслуговування боргу, млн. грн.      | 12     | 11,6   | 11,2   | 10,8   | 10,4   |
| Грошові надходження, млн. грн.                  | 3      | 16,4   | 33,8   | 59,2   | 79,6   |
| Поточна вартість грошової одиниці               | 0,8696 | 0,7561 | 0,6575 | 0,5718 | 0,4972 |
| Поточна вартість грошового потоку, млн. грн.    | 2,609  | 12,4   | 22,224 | 33,85  | 39,577 |
| Поточна вартість грошових надходжень, млн. грн. | 110,66 |        |        |        |        |

Виручка від перепродажу:  $120-60=60$  (млн. грн.).

Поточна вартість виручки від перепродажу складатиме:  $60 \times 0,4972 = 29,832$  (млн. грн.).

Ринкова вартість власного капіталу інвестора:  $110,66 + 29,832 = 140,492$  (млн. грн.).

Ринкова вартість нерухомості за прийнятих умов фінансування складатиме:  $140,492 + 80 = 220,492$  (млн. грн.).

Техніка дисконтування досить універсальна у використанні та, на жаль, не завжди вистачає достовірних вихідних даних для реалізації



цього методу.

*Метод коефіцієнту покриття* враховує витрати на обслуговування боргу у разі застосування під час фінансування інвестицій у нерухомість позикового капіталу. Тоді ставка капіталізації може бути розрахована:

$$R = m \times R_m \times DCR, \quad (8.27)$$

де:  $m$  – частка позикових коштів;

$R_m$  – ставка капіталізації для позикових коштів;

$DCR$  – коефіцієнт покриття боргу.

Частка позикових коштів розраховується як відношення обсягу позикових коштів  $V_m$  (суми кредиту) до вартості об'єкту  $V$ :

$$m = \frac{V_m}{V} \quad (8.28)$$

Ставка капіталізації для позикових коштів:

$$R_m = \frac{DS}{V_m}, \quad (8.29)$$

де:  $DS$  – річне обслуговування боргу.

$$DCR = \frac{I}{DS}. \quad (8.30)$$

Цей метод може застосовуватись в якості допоміжного за відсутності інших ринкових даних.

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

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

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

Під час визначення обсягу необхідних витрат враховується технічна можливість та економічна доцільність усунення ознак фізичного та функціонального зносу, якщо інше не визначено законодавством щодо порядку компенсації витрат користувачу об'єкта оцінки. При цьому до розрахунку вартості об'єкта оцінки додається

калькуляція необхідних витрат, які враховуються під час проведення оцінки.

Дохідний підхід дає можливість визначити доцільність інвестування у конкретні об'єкти нерухомості та дає уявлення про об'єкт оцінки як джерело доходу. Цей підхід доцільно використовувати під час оцінки дохідної нерухомості: офісів, складів, торгових, офісних, промислових об'єктів, готелів, автозаправних станцій та ін. Основним недоліком цього підходу є необхідність довгострокового прогнозу доходу, що досить проблематично в сучасному світі, де можливі стрімкі та неочікувані зміни. Тобто вплив ризику дуже великий, що значно знижує точність оцінки. Крім того, не можна використовувати цей підхід для об'єктів, що не призначені для отримання доходу та на неактивних ринках оренди.

## **9. Витратний підхід до оцінки нерухомості**

Витратний підхід (cost approach) – це сукупність методів, що засновані на визначенні витрат на створення об'єкта оцінки – його відновлення або заміщення з урахуванням зносу. На підставі цього підходу розраховують витрати на створення будов, що оцінюються з урахуванням прибутку забудовника та всіх видів зносу поліпшень і вартості земельної ділянки або вартості права користування нею. В основі витратного підходу лежить принцип заміщення, що трактується в даному випадку так: типовий раціональний покупець не заплатить за нерухомість більше, ніж за створення нерухомості такої ж корисності (з урахуванням витрат інвестора). Разом із принципом заміщення при реалізації витратного підходу діють також принципи попиту та пропонування, принцип змін та найбільш ефективного використання. Крім того, довготривалий строк створення нерухомості від придбання земельної ділянки до введення в експлуатацію об'єкта нерухомості, обмеженість земельних ресурсів, відсутність справжньої конкуренції та коливання цін на ринку первинної нерухомості призводять до того, що сумарні витрати на землю і поліпшення не завжди відповідають ринковій вартості нерухомості, що слід враховувати під час застосування витратного підходу. Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна:

- ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, де відсутня ринкова інформація для застосування інших методів;
- спеціалізованого нерухомого майна, нерухомих пам'яток ку-

льтурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо;

- нових будов, будівництво яких можливе за умов, характерних на дату оцінки;
- для визначення зносу поліпшень;
- для розділення вартості нерухомості на вартість поліпшень та вартість землі;
- для оцінки збитків;
- для визначення ринкової вартості інших об'єктів, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та економічно доцільне на дату оцінки.

Витратний підхід важко використовувати для оцінки дохідної нерухомості, нерухомості з великим зносом та при відсутності в складі нерухомості виділеної земельної ділянки, наприклад, квартири. Цей підхід не дає коректного результату у разі відсутності необхідних ринкових даних про витрати у будівництві та без урахування терміну будівництва.

### **9.1. Метод відтворення та метод заміщення**

Застосування витратного підходу для проведення оцінки нерухомості полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки, що складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою). Під час оцінки будови земельна ділянка під нею оцінюється як вакантна, яку придбають під забудову.

*Вартість відтворення* (reproduction cost new) – це визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки. Витрати визначають за розцінками для тих самих матеріалів, конструкцій та за тією самою технологією, що використані під час будівництва об'єкта оцінки.

*Вартість заміщення* (replacement cost new) – це визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною, при цьому побудований з інших матеріалів, конструкцій та за іншими технологіями, ніж ті, що застосовані при будівництві об'єкта оцінки. При цьому важливо, щоб корисність об'єкта, для якого розраховують вартість заміщення, відповідала корисності

об'єкта 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 (прав, пов'язаних із земельною ділянкою).

*Метод прямого відтворення* полягає у розрахунку *залишкової вартості відтворення*, як правило, застосовується для проведення оцінки об'єкта у разі відповідності наявного використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню. Використовують для об'єктів масового будівництва, типових проектів, недавно побудованих об'єктів та для незавершеного будівництва.

*Метод заміщення* застосовується для визначення залишкової вартості заміщення, як правило, об'єкта, що побудований (будується) за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді. Під час використання методу заміщення для оцінки земельних поліпшень вартість заміщення визначається на основі розрахунку поточної вартості витрат на створення земельних поліпшень, що є подібними до оцінюваних згідно з проектно-кошторисною документацією, або за вартістю одиничного показника земельних поліпшень (площі, об'єму), що є подібними до тих, що оцінюються, але не тотожними. Цей метод застосовують під час оцінки старих будівель, тому що немає розцінок на матеріали та технології, що використовувались багато років назад і не використовуються на дату оцінки, а також для об'єктів, побудованих за індивідуальним проектом у разі його відсутності та для пам'яток архітектури.

Оцінка нерухомості із застосуванням витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- збір вихідних даних про об'єкт оцінки та аналіз відповідних ринкових показників;
- визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою);
- 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).

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 об'єкта оцінки або особою, яка уповноважена управляти цим об'єктом, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта господарювання або оцінювачем, який безпосередньо проводить оцінку об'єкта оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання. Зазначені вихідні дані додаються до звіту про оцінку нерухомості.

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.

Ринкова вартість земельної ділянки (її частини), що не містить земельних поліпшень, земельної ділянки (її частини), що містить земельні поліпшення та розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, або земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, найбільш ефективним використанням яких є ліквідація, визначається на підставі проведення аналізу найбільш ефективного використання. Розрахунок вартості земельної ділянки виконують на підставі Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок застосуванням підходів капіталізації чистого операційного або рентного доходу, зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, урахування витрат на земельні поліпшення.

Розрахунок витрат на нове будівництво включає витрати на відновлення або заміщення об'єкта оцінки.

$$C_b = C_d + E_o + P_e, \quad (9.1)$$

де:  $E_d$  – прямі витрати;  
 $E_o$  – побічні витрати;  
 $P_e$  – прибуток підприємця.

Прямі витрати – це матеріальні та трудові витрати у будівництві. Розраховуються на підставі даних про обсяги робіт та розцінки на матеріали та відповідні види робіт. Вони включають вартість будівельних матеріалів, виробів, інженерного обладнання, заробітну плату робітників, будівельників, вартість експлуатації будівельних машин та механізмів, вартість тимчасових будівель, споруд, інженерних мереж, комунальних послуг, прибуток та накладні витрати підрядчика, вартість заходів щодо контролю за будівництвом об'єкту.

Побічні витрати – це витрати на організацію та супровід будівництва. Включають оплату проведення вишукувань, розробки проекту та виконання експертизи проекту, адміністративні та накладні витрати забудовника, отримання дозволу на будівництво, страхування, податки та обов'язкові платежі, проценти за кредитами, витрати, пов'язані із продажем, орендою та ін. Побічні витрати визначаються коефіцієнтом до прямих витрат з урахуванням тарифів на роботи та послуги в даному районі.

Прибуток підприємця – це ринкова ставка доходу на інвестиції в будівництво, що відображає дохід на капітал, застосований у реалізацію інвестиційного проекту будівництва в нерухомість з урахуванням усіх ризиків, які несе інвестор, який придбає або візьме в оренду земельну ділянку, оформить на неї необхідну документацію, замовить проект, застосує програму залучення коштів, отримає дозвіл на початок будівництва, побудує та введе будівлю в експлуатацію, забезпечить її продаж або експлуатацію. Цей бізнес вимагає винагородження відповідного до внеску інвестора та усіх супутніх ризиків. Величина прибутку підприємця визначається за ринковими даними на підставі аналізу подібних інвестиційних проектів. Типовий очікуваний прибуток забудовника розраховують у грошових одиницях або у відсотках до витрат на створення цих поліпшень. Ринкові дані про фактичні розміри прибутку забудовника знаходиться під грифом комерційної таємниці і недосяжні, як правило, для пересічного оцінювача. Зрозуміло, що норма прибутку забудовника включає безризикову ставку доходу та компенсації за ризик та залежить від розміру та терміну будівництва, розподілення ролі інвестора та підрядника тощо. Прибуток забудовника можна розрахувати порівнянням із альтернативним розміщенням капіталу.

## 9.2. Витрати на будівництво

Витрати на будівництво визначають наступними методами:

- на основі вартості одиниці аналога;
- за вартістю укрупнених елементів;
- за даними кошторисної документації;
- на підставі історичної вартості.

*Метод визначення витрат на основі вартості одиниці аналога* найпоширеніший в оціночній практиці. Він ґрунтується на інформації про витрати на будівництво питомої одиниці – одного квадратного або кубічного метра аналога та на розмірі – площі або об'єму об'єкта оцінки відповідно. Вибір одиниць порівняння залежить від конструктивних особливостей будов та інформації про показники витрат у будівництві аналогів. У якості таких показників використовують статистичні дані за середніми фактичними витратами в будівництві в даному регіоні, наприклад, за даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, за інформацією про витрати в будівництві аналогічних об'єктів або укрупнені показники відновної вартості (УПВВ), визначені на підставі даних 39-ти галузевих збірників станом на 1969р. для будівель, побудованих до 1970 - 1972 років із відповідною індексацією:

$$C = N \times C_{69} \times K_1 \times K_2 \times K_{69-84} \times K_{84-91} \times K_{91-n} \times K_{пдв} \times K_3 \times K_p, \quad (9.2)$$

де:  $N$  – будівельний об'єм, загальна площа, довжина (одиниця виміру) будівлі або споруди ( $m^3$ ,  $m^2$ ,  $m$ );

$C_{69}$  – відновна вартість одиниці виміру об'єкта оцінки;

$K_1$  – кліматичний коефіцієнт;

$K_2$  – коригувальні коефіцієнти на конструктивні особливості, відсутність або наявність санітарних, електротехнічних приладів тощо;

$K_{69-84}$ ,  $K_{84-91}$ ,  $K_{91-n}$  – індекси зміни вартості будівельно-монтажних робіт за відповідні періоди;

$K_{пдв}$  – коефіцієнт, що враховує податок на додану вартість;

$K_3$  – коефіцієнт, що враховує побічні витрати;

$K_p$  – коефіцієнт, що враховує прибуток підприємця.

Коефіцієнти коригування, що використовують під час визначення відновної вартості  $1m^3$  об'єкта оцінки визначають за даними технічної частини збірників УПВВ. Перерахунок у ціни 1 січня 1984 р. проводять за індексами змін вартості будівельно-монтажних робіт за галузями народного господарства за даними Держбуду СРСР від 11 травня 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стои-

мости СМР и территориальных коэффициентов к ним для перерасчета сметных расчетов (сводных смет) строк». Индекс переходу від ціни 1984 р. до 1991 р. та з 1991 року на дату оцінки – на підставі листів Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства.

Таблиця 9.1

Индексы зміни вартості будівельних робіт (без урахування ПДВ)

| Період     | Индексы зміни вартості будівельних робіт |
|------------|--|
| 01.01.1991 | 32,52                                    |
| 01.01.2003 | 6,17                                     |
| 01.01.2007 | 3,24                                     |
| 01.01.2010 | 1,92                                     |
| 01.01.2011 | 1,79                                     |
| 01.01.2012 | 1,62                                     |
| 01.01.2013 | 1,53                                     |
| 01.01.2014 | 1,51                                     |
| 01.01.2015 | 1,26                                     |
| 01.04.2015 | 1,08                                     |
| 01.07.2015 | 1,02                                     |
| 01.10.2015 | 1  |

Для об'єктів, побудованих в радянський період пізніше базового періоду, застосовують збільшення відновної вартості в середньому на 2% в рік [5] за рахунок впливу науково-технічного прогресу на вартість будівництва.

Побічні витрати за російською методикою оцінки об'єктів федеральної та обласної власності для мети оренди [16], які враховують витрати на придбання потужностей (5% від нового будівництва) та витрати на благоустрій та інженерні мережі (15% від нового будівництва) складають 20%. В умовах України вони не менші.

Збірники УПВВ були розроблені для переоцінки будівель та споруд усіх галузей станом на 1 січня 1972 р. Укрупнені показники в збірниках розраховані в цінах, уведених 1 січня 1969 р. Будівлі та споруди в збірниках згруповані за видами і наведена відновна вартість 1м<sup>3</sup> або 1м<sup>2</sup> будівлі, 1 км трубопроводу, дороги тощо залежно від призначення, конструкції, капітальності, розміру, з урахуванням територіального поясу для району місця розташування.

УПВВ включають:



- прямі витрати;
- накладні витрати та планові накопичення;
- витрати на підготовку та освоєння будівельного майданчика;
- вартість проектно – пошукових робіт;
- зимове подорожчання робіт;
- витрати на тимчасові будівлі та споруди;
- утримання дирекції будівництва.

Застосування УПВВ досить просте у використанні, його люблять оцінювачі-початківці, але використання показників вартості будівництва радянського періоду не сприймається багатьма провідними оцінювачами. Результати таких розрахунків часто досить занижені відповідно до ринкових даних. Цей метод не рекомендований до широкого застосування і стосувався виключно будівель, побудованих у період 1930-1980 р.р. Використовувати розцінки УПВВ слід з обережністю та з урахуванням всіх недоліків.

*Метод вартості укрупнених елементів* – оцінка витрат на створення поліпшень на основі даних про кількість та вартість створення окремих елементів: фундаментів, стін, перекриття, мостіння тощо. Використовують, як правило, для оцінки відносно простих будов та ремонтних робіт:

$$C_b = \sum_{i=1}^n V_j \times C_j \times k_i, \quad (9.3)$$

$C_b$  – вартість будівництва будови;  $V_j$  – об’єм  $i$ -го елемента;  $C_j$  – вартість будівництва одиниці об’єму;

$k_i$  – коефіцієнт, що враховує невідповідність об’єкта оцінки та вибраного елемента, вартість будівництва якого використана у розрахунку.

Об’єми будівництва заміряються за фактом, ціни на будівельні роботи та послуги приймають за статистичною звітністю будівельних підприємств, даними прайс-листів на виконання ремонтно-будівельних робіт з інформаційних мереж, за договірними цінами підрядних контрактів та за інформацією будівельних організацій.

*Кошторисний метод* використовують на основі кошторису витрат на створення об’єкта оцінки, ремонту, реконструкції тощо. *Кошторис* – це документ, де розрахована вартість будівництва та відображається кількість виконуваних робіт і обсяг матеріальних ресурсів та додаткові витрати. Тут указані розрахунки по вартості будівельних робіт, витрати на матеріали, зарплату і на експлуатацію машин. Розрахунок та складання кошторисів проводять відповідні фахівці на основі вихі-

дної документації, до якої відноситься розрахунок обсягів робіт в їхній технологічній послідовності. Під час проведення ремонтно-будівельних робіт може складатись дефектна відомість, що включає виміри обсягів робіт. Ресурсна відомість визначає витрати матеріалів за видами робіт у їх технологічній послідовності на вид робіт або на об'єкт. Локальний кошторис на вид робіт або на об'єкт визначає вартість робіт у поточних цінах. Об'єктний кошторис включає витрати на будівельні, монтажні роботи, обладнання, інвентар та інші витрати, нарахування на тимчасові будівлі і споруди, опалення, зимове подорожчання. Тут же враховують витрати на відведення земель, проектно-вишукувальні роботи, авторський нагляд, отримання технічних умов на підключення до комунікацій, перенесення мереж та знесення будівель. Розробкою і складанням кошторисів займаються спеціалізовані відділи в проектних або ремонтно-будівельних організаціях і фахівці з кошторисних робіт. Будівельний кошторис, як правило, є додатком до договору підряду. Зведення витрат складають у випадку, коли одночасно із будівництвом об'єкта виконують інші будівельні роботи. Зведений кошторис є зведенням витрат на комплекс споруджуваних будівель та споруд. Об'єктний кошторис включає розрахунки витрат на будівництво окремої будівлі або споруди. Він складається із локальних кошторисів на всі види робіт з урахуванням інших необхідних витрат. Укрупнені кошторисні розрахунки, наприклад, вартість будівництва 1 м<sup>2</sup> житла у конкретному виконанні ґрунтуються на вартості аналогічних будов, їх використовують на передпроектній стадії, і вони теж можуть бути використані під час оцінки витратним підходом.

Основні правила з визначення вартості нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення будинків і споруд установлює ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва».

Система ціноутворення в будівництві базується на нормативно-розрахункових показниках і поточних цінах трудових та матеріально-технічних ресурсів. Прямі витрати у вартості будівництва визначаються за ДСТУ-Н Б Д.1.1-2:2013. Прямі витрати враховують у своєму складі заробітну плату робітників, вартість експлуатації будівельних машин та механізмів, вартість матеріалів, виробів, конструкцій. Решта витрат, які враховуються у вартості будівництва, визначаються розрахунково, до них належать:

- загальновиробничі витрати;

- витрати на виконання будівельних робіт у зимовий та літній період;
- витрати на утримання служби замовника;
- витрати на підготовку експлуатаційних кадрів;
- витрати на проектно-вишукувальні роботи та авторський нагляд;
- кошторисний прибуток;
- адміністративні витрати будівельних організацій;
- ризики всіх учасників будівництва;
- витрати, пов'язані з інфляційними процесами;
- інші витрати замовника і підрядних будівельних організацій, пов'язані зі здійсненням будівництва.

*Метод розрахунку витрат на будівництво на підставі історичної вартості* нерухомості застосовують шляхом індексуванням даних бухгалтерського обліку. За основу приймають первісну вартість основних засобів за даними Звіту про фінансовий стан балансу підприємства власника та величину зносу. Джерелом інформації щодо поточних індексів вартості будівельно-монтажних робіт є листи Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства. Індксації виконують із застосуванням індексів зміни вартості будівельних робіт (Таблиця 9.1). Базовими є рівні цін 1955, 1969, 1984, 1991 р.р. Оцінювачі використовують такі індекси:

- індекси до прямих витрат за видами будівництва та монтажних робіт;
- індекси до елементів прямих витрат;
- індекси до повної вартості будівельно-монтажних робіт за видами будівництва та робіт.

Цей метод досить легкий у застосуванні, але дає результати наближені до поточних витрат на будівництво з великою помилкою через приблизну індексацію, що не враховує багату властивостей об'єктів. При використанні історичної вартості слід враховувати, що забудовники можуть відносити на витрати будівництва титульного об'єкта й інші витрати, що не мають прямого відношення до його створення. Також варто відзначити, що не можна обмежуватись простим індексуванням під час оцінки нерухомості, бо ряд витрат сучасного будівництва не враховувались у фінансовій звітності минулих років. Крім того, первісна балансова вартість може не відображати всі дійсні витрати на будівництво об'єкта з низки причин. Тому вико-

ристання історичної вартості повинно підкріплюватись даними інших методів оцінки будівельних витрат. Застосовують цей метод більше під час масової оцінки.

### 9.3. Визначення зносу нерухомості

Застосування витратного підходу вимагає враховувати також знос майна у разі, коли йому властиво зменшення вартості під час експлуатації у зв'язку з погіршенням параметрів його надійності та експлуатаційних властивостей. На вартість нерухомості впливають і зовнішні фактори такі, як зміни в ринковому середовищі, обмеження у використанні, що зменшує корисність об'єктів нерухомості.

*Знос (depreciation)* – це втрата вартості майна (обезцінення) порівняно з вартістю нового майна. Накопичений знос становить загальну різницю між витратами на створення поліпшень та їх ринковою вартістю на дату оцінки. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Розрахунок величини зносу земельних поліпшень може здійснюватися шляхом застосування методу розбивки або методу строку життя.

*Метод розбивки* передбачає обґрунтування та визначення величини кожного виду зносу, що наявний в об'єкта оцінки, окремо.

*Фізичний знос (deterioration)* – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки. Фізичний знос проявляється у погіршенні з часом технічних властивостей поліпшень за рахунок їх експлуатації, старіння, механічних, фізичних та хімічних впливів, у результаті яких відбувається погіршення експлуатаційних, естетичних та інших властивостей нерухомості. Існують методи визначення фізичного зносу будов:

- за укрупненою шкалою;
- визначення фізичного зносу складників;
- із залученням технічних фахівців.

Можливе застосування різних укрупнених шкал (наприклад, див. табл.5.5). У границях кожної оцінки технічного стану можлива кваліфікація за наступними параметрами характеристик технічного стану:

- мінімальні значення;
- нижчі від середніх;
- середні;
- вищі від середніх;

- максимальні значення.

Це дає можливість оцінювати величину фізичного зносу з кроком від 5%, що цілком достатньо для згаданих цілей.

Слід зауважити, що існують лінійні спрощені моделі розрахунку накопиченого зносу, та більш реальні – нелінійні моделі (рис. 9.1). Інтенсивність зносу залежить від умов експлуатації нерухомості та її підтримання. Будівля може досить інтенсивно експлуатуватися, а може бути і поза експлуатацією.

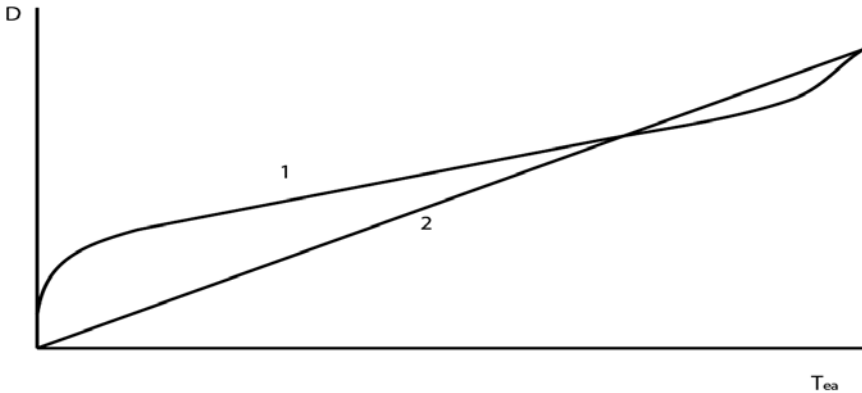


Рис.9.1. Характерна залежність фізичного зносу будівельних конструкцій від строку експлуатації: 1 – нелінійна залежність, 2 – лінійна залежність.

За свій вік будівлі витримують поточні та капітальні ремонти, під час яких внаслідок оновлення та заміни окремих елементів загальний знос зменшується (рис. 9.2.).

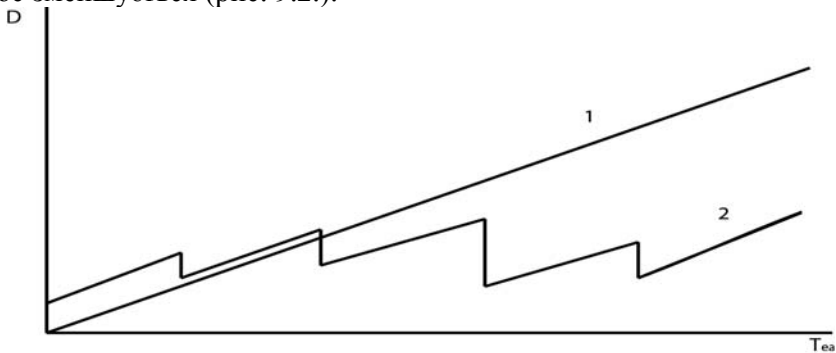


Рис. 9.2. Вплив ремонтів на величину накопиченого зносу: 1 – фізичний знос будівлі без ремонту; 2 – фізичний знос будівлі з урахуванням ремонтів.

*Метод визначення фізичного зносу складників реалізований, на-*

приклад, у ВСН 53-86 «Правила оценки физического износа жилых зданий», на основі яких були затверджені «Правила оцінки фізичного зносу жилих будинків» КДП-2041-12 Україна 226-93, а пізніше перероблені на Стандарт житлово-комунального господарства України «Правила визначення фізичного зносу житлових будинків» СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015-2009.

Цей нормативний документ містить інформацію про величину фізичного зносу для різних конструкцій різних будівель залежно від ознак технічного стану (старіння, дефектів, пошкоджень) окремих конструкцій: фундаментів, стін, перекриття підлог, прорізів, оздоблення, внутрішніх сантехнічних та електричних мереж, наприклад, табл. 9.2.

Таблиця 9.2

Оцінка фізичного зносу цегляних стін

| Ознаки зносу  | Кількісна оцінка  | Фізичний знос, % | Приблизний склад робіт   |
|---|---|------------------|--|
| Окремі тріщини та вибоїни   | Ширина тріщин до 1мм  | 0-10             | Замазування тріщин та вибоїн   |
| Глибина тріщин і відпадання штукатурки місцями, вивітрювання розчину зі швів  | Ширина тріщин до 2мм, глибина – до 1/3 товщини стіни, руйнування швів на глибину до 1см на площі до 10%                   | 11-20            | Ремонт штукатурки чи розшивання швів, очищення фасадів   |
| Відпадання штукатурки стін, карнизів і перемичок, вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологи | Глибина руйнування швів – до 2 см на площі до 30%. Ширина тріщин понад 2мм  | 21-30            | Ремонт штукатурки та цегляної кладки, підмазування швів, очищення фасаду, ремонт карнизів та перемичок |
| Масове відпадання штукатурки; вивітрювання розчину; послаблення цеглин, перемичок з відпаданням окремих цеглин                                    | Глибина руйнування швів – до 4 см на площі до 50%   | 31-40            | Ремонт пошкоджених ділянок стін, карнизів, перемичок   |
| Наскрізні тріщини в перемичках і під віконними отворами, випадання цегли, незначне відхилення від вертикалі, випинання                            | Відхилення від вертикалі у межах приміщення не більше 1/200 висоти, прогин стін до 1/200 довжини ділянки, що деформується | 41-50            | Кріплення стін поясами, рандбалками і т.п., підсилення простінків                                      |
| Випадання цеглин з кладки, нерівномірне осідання, масові прогресуючі наскрізні тріщини, послаблення, помітне викривлення стін                     | Випинання з прогином понад 1/200 довжини ділянки, що деформується   | 51-60            | Перекладання до 50% об'єму стін, підсилення та кріплення решти ділянок стін                            |
| Часткове руйнування кладки  | -   | 61-70            | Повне перекладання стін  |

Приблизна питома вага складових частин окремих конструктивних

елементів і систем інженерного обладнання будинків використовуються в розрахунках середнього значення зносу. На підставі даних про визначений знос окремих конструкцій та питому вагу цих конструкцій у будівлі розраховують середньозважену величину зносу.

Таблиця 9.3

Приблизна питома вага складових частин окремих конструктивних елементів будинків

| № з.п. | Елементи будинків           | Складові частини елементів | Питома вага складової частини, %<br>(для будинків за класами якості (категоріальністю)) |    |     |    |    |    |
|--------|-----------------------------|----------------------------|---|----|-----|----|----|----|
|        |                             |                            | I   | II | III | IV | V  | VI |
| 1      | Стіни та перегородки (100%) | Стіни                      | 86  | 83 | 80  | 76 | 61 | 60 |
|        |                             | Перегородки                | 14  | 17 | 20  | 24 | 39 | 40 |
| 2      | Дахи (100%)                 | Конструкція даху           | 45  | 40 | 40  | 40 | 47 | 50 |
|        |                             | Покрівля                   | 55  | 60 | 60  | 60 | 53 | 50 |
| 3      | Прорізи (100%)              | Вікна                      | 48  | 52 | 56  | 56 | 67 | 67 |
|        |                             | Двері                      | 52  | 48 | 44  | 44 | 33 | 33 |

Для реалізації витратного підходу розроблена досить повна методична база, та, на жаль, СОУ ЖКГ 75.11 -35077234. 0015 – 2009 стосується лише житлових приміщень і не призначений для оцінки зносу будівель іншого функціонального призначення.

Сфера застосування витратного підходу обмежена лише окресленими Національним стандартом №1 випадками. 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. 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.

Таблиця 9.4

Приблизна питома вага окремих елементів у системах  
інженерного обладнання

| № з.п. | Системи інженерного обладнання         | Елементи (частини систем)    | Питома вага елементів для будинків, що мають поверх |       |        |          |
|--------|--|------------------------------|---|-------|--------|----------|
|        |  |                              | 1 – 3   | 4 – 6 | 9 – 12 | понад 12 |
| 1      | 2                                      | 3                            | 4   | 5     | 6      | 7        |
| 1      | Внутрішнє гаряче водопостачання (100%) | Магістралі                   | 40  | 30    | 25     | 20       |
|        |  | Стояки                       | 30  | 40    | 45     | 55       |
|        |  | Сушилки                      | 10  | 13    | 15     | 15       |
|        |  | Змішувачі                    | 10  | 10    | 10     | 7        |
|        |  | Запірна арматура             | 10  | 7     | 5      | 3        |
| 2      | Центральне опалення (100%)             | Магістралі                   | 35  | 25    | 20     | 15       |
|        |  | Стояки                       | 26  | 27    | 29     | 31       |
|        |  | Прилади                      | 30  | 40    | 45     | 50       |
|        |  | Запірна арматура             | 9   | 7     | 5      | 3        |
|        |  | Калорифери                   | -   | 1     | 1      | 1        |
| 3      | Внутрішній водопровід (100%)           | Трубопроводи                 | 45  | 42    | 38     | 35       |
|        |  | Крани і запірна арматура     | 30  | 32    | 34     | 35       |
|        |  | Змивні бачки                 | 25  | 26    | 28     | 30       |
| 4      | Внутрішня каналізація (100%)           | Раковини, умивальники, мийки | 25  | 25    | 20     | 20       |
|        |  | Ванни                        | 30  | 30    | 35     | 35       |
|        |  | Унітази                      | 20  | 20    | 25     | 25       |
|        |  | Трубопроводи                 | 25  | 25    | 20     | 20       |
| 5      | Внутрішнє електрообладнання (100%)     | Магістралі                   | 20  | 20    | 25     | 25       |
|        |  | Внутрішньоквартирні мережі   | 25  | 25    | 22     | 22       |
|        |  | Електроприлади               | 30  | 32    | 33     | 35       |
|        |  | ввідно-розподільні пристрої  | 25  | 23    | 20     | 18       |

*Визначення фізичного зносу із залученням технічних фахівців* включає комплекс інженерних заходів спеціалізованими будівельними організаціями щодо визначення значень параметрів, які підлягають контролю і дають можливість визначити експлуатаційний стан, придатність до експлуатації, відпрацьований та залишковий ресурс будівель та споруд. За результатами інженерно-технічного обстежен-



ня будов отримують звіт із висновком про можливість подальшої експлуатації будівель зі зазначенням фізичного зносу, першочергових заходів та рекомендацій щодо забезпечення безпечних умов експлуатації, посилення будівельних конструкцій та ін. На жаль цей метод практикують досить рідко і лише у тих випадках, коли самі оцінювачі є такими фахівцями, бо вартість такої інструментальної експертизи зависока порівняно з вартістю оціночних робіт.

У той же час покупці та орендарі зацікавлені в професійному визначенні технічного стану нерухомості, яку купують або беруть у оренду, і отримані при цьому результати слід застосовувати для проведення оцінки. В іншому випадку оцінювачі повинні попередити замовника, що вони не виконували інструментальних обстежень із визначенням технічного стану будівельних конструкцій, їх висновок базується на прийнятих у звіті припущеннях і результат оцінки є правильним у разі відповідності фактичного стану будівлі прийнятим допущенням.

*Функціональний знос* (functional obsolescence) – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки та невідповідністю функціональних характеристик поліпшень вимогам ринку. В основі цього зносу можуть бути застарілі конструктивні або об'ємно планувальні рішення, будівельні матеріали та інженерне обладнання, що не відповідають вимогам часу, несучасний інтер'єр та інфраструктура. Причиною функціонального зносу може бути відсутність або надмірність деяких елементів, властивостей порівняно із сучасними вимогами ринку нерухомості, що вимагає проведення добудови, заміни, модернізації нерухомості.

Величина функціонального зносу, викликаного недоліками нерухомості за рахунок відсутності деяких елементів, визначається внеском цих елементів. Останній визначають шляхом порівняння ринкової вартості нерухомості за присутністю та за відсутністю цих елементів. За надмірністю поліпшень функціональний знос, зумовлений різницею внеску та витрат на їх створення, може визначатися також капіталізацією втрати доходу від меншої орендної плати або надмірних експлуатаційних витрат.

Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається (curable), і таким, що не усувається (incurable) або усунення його є економічно недоцільним. У таких випадках витрати на усунення недоліків перевищують розмір внеску, тобто ринкова ва-

ртість нерухомості зростає на меншу величину від витрат на усунення цих недоліків.

*Економічний (зовнішній) знос* (external obsolescence) – знос, зумовлений впливом соціально-економічних, політичних, технічних та інших факторів на об'єкт оцінки, таких як загальний економічний занепад району розташування нерухомості, негативні транспортні впливи на нерухомість, екологічні негаразди, обмеження законодавства тощо. Економічний знос розраховують зіставленням ринкової вартості нерухомості з ознаками та без ознак економічного зносу або капіталізацією втрат доходу з цієї причині. Економічний знос зумовлений несприятливими зовнішніми обставинами і впливає на нерухомість у цілому, стосується як поліпшень, так і землі.

Під час визначення зносу можуть проводитись такі оціночні процедури:

- величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки з огляду на фактичний фізичний (технічний) стан земельних поліпшень у цілому на дату оцінки. Фізичний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак фізичного зносу;

- величина функціонального зносу розраховується з огляду на наявні ознаки невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень). Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних в об'єкта оцінки;

- величина економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропонування) подібного нерухомого майна, що містить

ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропонування) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками.

Коефіцієнт сукупного зносу (accrued depreciation) визначається як:

$$D = 1 - (1 - D_{ph}) \times (1 - D_{fu}) \times (1 - D_{ex}), \quad (9.4)$$

де:  $D_{ph}$  – коефіцієнт фізичного зносу;

$D_{fu}$  – коефіцієнт функціонального зносу;

$D_{ex}$  – коефіцієнт зовнішнього (економічного) зносу.

Величина коефіцієнта придатності майна:

$$S = 1 - D \quad (9.5)$$

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

*Строк економічного життя земельних поліпшень* ( $T_{tel}$ ) – період, протягом якого дохід, що передбачається отримати від земельних поліпшень, перевищує операційні витрати, пов'язані з отриманням цього доходу. Строк економічного життя земельних поліпшень відображає строк, протягом якого витрати на підтримання земельних поліпшень у придатному для експлуатації стані є такими, що окуповуються. Він обумовлений довговічністю будови – тобто властивістю зберігати працездатний стан до настання граничного стану в умовах установленної системи технічного обслуговування та ремонту. Державні будівельні норми України ДБН В.1.2 - 14 – 2009 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів» визначають орієнтовні значення терміну експлуатації будівель та споруд. Орієнтовні значення терміну експлуатації будівель та споруд наведені у таблиці 5.3.

Установлений термін експлуатації фіксується в проектній документації і має бути відомий власнику об'єкта, який несе відповідальність за несанкціоновану експлуатацію об'єкта після закінчення установленого терміну експлуатації. Продовження терміну експлуатації понад установлений допускається лише після проведення обстеження і оцінки технічного стану об'єкту. в складі об'єкта можуть бути окремі частини, конструкції, системи, термін експлуатації яких менший та, як правило, кратний загальному терміну експлуатації. Детальніші дані щодо строків експлуатації наведені у ВСН 58 – 88 «Положение

об організації и проведенні реконструкції, ремонту и технічного обслуговування зданий, об'єктів комунального и соціально-культурного назначення».

*Залишковий строк економічного життя земельних поліпшень* ( $T_{rel}$ ) – строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень.

*Фактичний вік земельних поліпшень* ( $T_{ea}$ ) - період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки. Визначається на підставі результатів аналізу документів на об'єкт оцінки.

Під час оцінки використовують такі співвідношення:

$$T_{tel} = T_{ea} + T_{rel} \quad (9.6)$$

$$D = T_{ea} / T_{tel} \quad (9.7)$$

*Метод порівняння вартості поліпшень та витрат на їх створення* полягає в аналізі ринкових даних про продаж аналогічних об'єктів та про витрати на створення поліпшень за наступними процедурами:

- визначення ринкової вартості нерухомості порівняльним підходом  $V_p$ ;
- визначення ринкової вартості земельної ділянки одним із методів  $V_1$ ;
- визначення вартості поліпшень як різниці між ринковою вартістю нерухомості та ринковою вартістю земельної ділянки  $V_i = V_p - V_1$ ;
- розрахунок вартості будівництва поліпшень  $C$ ;
- розрахунок накопиченого зносу як різниці між вартістю будівництва поліпшень та вартістю поліпшень  $D = C - V_i$ ;
- визначення середньорічного зносу поліпшень у гривнях діленням накопиченого зносу поліпшень на їх фактичний вік  $T$  :  
$$D_y = D / T;$$
- визначення середньорічного зносу поліпшень у відсотках:  
$$D_p = D_y / C.$$

*Метод втрати доходу* застосовують при визначенні зносу шляхом порівняння доходу від об'єкта з ознаками зносу із доходом від аналогічного об'єкта без таких ознак, далі капіталізують цей результат та визначають вплив зносу на вартість об'єкта. Можливе застосування методу валового рентного мультиплікатора. Для цього треба мати об'єкти порівняння, які відрізняються лише величиною зносу.

Наприклад, опоряджене офісне приміщення №1 у новій будівлі здають в оренду з орендною платою, яка генерує чистий операційний

дохід 29 000 \$ на рік. Інше аналогічне офісне приміщення №2 здають в оренду у задовільному стані, тому що об'єкт знаходився вже три роки в експлуатації і зараз дає чистий операційний дохід 24000 \$ на рік. При коефіцієнті капіталізації 0,12 ринкова вартість першого приміщення складає 241667 \$, а другого – 200000 \$. Різниця у вартості приміщень 41667\$ є грошовим виразом зносу, що складає 17,2% зносу щодо до вартості об'єкта №1 без ознак зносу.

Витратний підхід має свої недоліки та переваги щодо до інших підходів оцінки. Головною перевагою є можливість його використання навіть коли немає достатньої ринкової інформації для інших підходів оцінки. Витратний підхід стає єдиним способом оцінки на обмеженому ринку, а також слугує надійним інструментом під час оцінки ефективності інвестицій та нових будівельних об'єктів, він зручний для оцінки з метою страхування та оподаткування.

До недоліків витратного підходу слід віднести невідповідність у багатьох випадках витрат на створення нерухомості ринковій вартості, значну трудомісткість, окреме визначення вартості земель та поліпшень, складність визначення зносу.

Не слід забувати, що витрати на створення поліпшення є тільки базисом створення ринкової вартості і ринкова вартість буває як меншою, так і більшою від витрат на її створення. Тому не можна цей підхід застосовувати без аналізу ринку.

## **Розділ 10. Процедури оцінки нерухомості**

Оцінка нерухомості проводиться із застосуванням процедур оцінки, які є складовими частинами методів, методичних підходів або результатом комбінування методичних підходів. Оцінювач застосовує, як правило, кілька методичних підходів, що найповніше відповідають визначеній меті оцінки, виду вартості за наявності достовірної інформації. Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу, пов'язана з відсутністю чи недостовірністю необхідних для цього вихідних даних, обґрунтовується у звіті про оцінку майна. Національними стандартами можуть передбачатися також випадки обмежень щодо застосування певних методичних підходів для визначених видів нерухомості.

Незалежна оцінка майна проводиться у такій послідовності:

- ознайомлення з об'єктом оцінки та укладення договору на проведення оцінки;

- збирання та аналіз інформації про об'єкт оцінки, зокрема вихідних даних про його правовий статус, відомості про склад, технічні та інші характеристики, інформацію про стан ринку щодо об'єкта оцінки та подібного майна, відомості про економічні характеристики об'єкта оцінки (прогнозовані та фактичні доходи і витрати від використання об'єкта оцінки);
- ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- аналіз наявного стану використання об'єкта оцінки та визначення його найбільш ефективного використання;
- визначення правових обмежень щодо об'єкта оцінки та врахування їх впливу на вартість об'єкта оцінки;
- обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур, у разі потреби – спеціальних методів оцінки та оціночних процедур (комбінування кількох методичних підходів або методів) та їх реалізація;
- узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів;
- складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки;
- доопрацювання (актуалізація) звіту та висновку про вартість об'єкта оцінки на нову дату (у разі потреби).

### **10.1. Інформаційне забезпечення оцінки нерухомості**

Інформація про об'єкт оцінки та про ринок нерухомості є необхідною умовою достовірної оцінки. Проведенню незалежної оцінки нерухомості передусь підготовчий етап, на якому здійснюється:

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

На величину вартості нерухомості впливає низка факторів:

- фізичні – це стан нерухомості, її споживчі властивості, відповідність сучасним вимогам та нормам, місце розташування тощо;
- економічні – це стан ринку, купівельна спроможність, попит та пропонування, податки тощо;

- соціальні – це пільги, заохочення, програми підтримки окремих галузей, бюджетна допомога тощо;
- політичні – це політична стабільність та окремі політичні програми, що мають відбиток на економіку та ринок (наприклад енерго-ресурсів, на податки);
- правові обмеження та гарантія прав підприємця, особливості законодавства та нормативно-правової бази;
- екологічні вимоги, стан екології тощо.

Всі ці фактори підлягають ретельному вивченню з метою прогнозу їх впливу на результат оцінки.

Інформаційне забезпечення є важливою складовою оцінки нерухомості. Якісна оцінка неможлива без необхідної інформації про стан об'єкта та ринок майна.

Слово «інформація» походить від латинського «informatio», що означає відомості, дані, знання. У Законі України «Про інформацію» *інформація* визначена як будь-які відомості або дані, які можуть бути збережені на матеріальних носіях або відображені в електронному вигляді. Закон закріплює право кожного на інформацію, що передбачає можливість вільного одержання, використання, поширення, зберігання та захисту інформації, необхідної для реалізації своїх прав, свобод і законних інтересів. Проте реалізація права на інформацію не повинна порушувати громадські, політичні, економічні, соціальні, духовні та інші права, свободи і законні інтереси інших громадян, права та інтереси юридичних осіб. Право на інформацію забезпечується:

- створенням можливостей для вільного доступу до статистичних даних, архівних, бібліотечних і музейних фондів, інших інформаційних банків, баз даних, інформаційних ресурсів;
- обов'язком суб'єктів владних повноважень інформувати громадськість, засоби масової інформації про свою діяльність і прийняті рішення та визначити спеціальні підрозділи або відповідальних осіб для забезпечення доступу запитувачів до інформації;
- здійсненням державного і громадського контролю за додержанням законодавства про інформацію та встановленням відповідальності за порушення законодавства про інформацію.

Порушення законодавства України про інформацію тягне за собою дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність згідно із законами України. Право на інформацію може бути обмежене законом в інтересах національної безпе-

ки, територіальної цілісності або громадського порядку, з метою запобігання заворушенням чи злочинам, для охорони здоров'я населення, для захисту репутації або прав інших людей, для запобігання розголошенню інформації, одержаної конфіденційно, або для підтримання авторитету і неупередженості правосуддя.

Не допускаються збирання, зберігання, використання та поширення конфіденційної інформації про особу без її згоди, крім випадків, визначених законом, і лише в інтересах національної безпеки, економічного добробуту та захисту прав людини. Інформація про фізичну особу, *персональні дані* – це відомості про фізичну особу, яка ідентифікована або може бути конкретно ідентифікована. До конфіденційної інформації про фізичну особу належать, зокрема, дані про її національність, освіту, сімейний стан, релігійні переконання, стан здоров'я, а також адреса, дата і місце народження. Конфіденційною є також інформація, доступ до якої обмежено фізичною або юридичною особою, крім суб'єктів владних повноважень. Конфіденційна інформація може поширюватися за бажанням відповідної особи у визначеному нею порядку відповідно до передбачених нею умов.

Інформація зараз розглядається в якості виду ресурсів в суспільстві поряд із робочою силою, грошовими коштами, обладнанням, матеріалами та ін. Володіння інформацією, як правило, обмежене та характеризується обсягом, повнотою та достатністю. *Обсяг інформації* – це загальна кількість інформації в рамках проблеми, яка доступна користувачам. Претендувати на повний обсяг інформації про ринок майна можуть науково обґрунтовані статистичні дослідження. Однак оцінювачі завжди повинні володіти достатньою кількістю інформації для розв'язання поставлених задач. *Повнота інформації* – це співвідношення між інформацією, яка доступна користувачу, та загальним обсягом інформації щодо проблеми. *Достатність інформації* визначається можливістю досягти поставленої мети за наявності доступного користувачу обсягу інформації. У разі недостатності інформації необхідно проведення додаткових досліджень, а за неможливості зібрати таку інформацію оцінювач завжди має право відмовитись від проведення такої оцінки. У протилежному випадку оцінка може бути визнаною під час рецензування необґрунтованою та недостовірною зі всіма відповідними негативними наслідками. Помилковим є використання двох-трьох параметрів, та ігнорування інших ціноутворювальних факторів. Набір другорядної інформації не повинен маскувати ві-



дсутність основних даних про дійсний стан об'єкту оцінки.

Обсяги та якість зібраної інформації визначаються рівнем професійної підготовки оцінювача та досвідом виконання подібних робіт, доступністю інформаційного ресурсу, обсягом фінансових та трудових ресурсів, залучених до аналізу інформації. *Якість інформації* оцінюється її достовірністю, точністю, доступністю, повнотою та новизною. *Достовірність інформації* – це об'єктивна відповідність інформації до фактичного об'єкту дослідження. *Достовірність оцінки* означає досягнення правильного, істинного, не викривленого результату оцінки. Достовірність оцінки досягається використанням достовірної похідної інформації та коректним використанням оціночних процедур відповідно нормативно-правової бази оцінки. Необхідними умовами якісної оцінки є достатня кваліфікація, чесність, неупередженість оцінювача.

Оцінювач повинен знати та вміти використовувати основні джерела інформації. Результат оцінки безпосередньо залежить від якості зібраної інформації про об'єкт оцінки. Головну частину інформації оцінювач отримує під час обстеження об'єкта оцінки. Аналізу підлягає місце розташування об'єкта оцінки, його стан, характер оточення та інші характеристики нерухомості, що впливають на її вартість. За неможливості обстеження нерухомості власною особою та у разі отримання цієї інформації від власника або третіх осіб Європейські стандарти вимагають відмічати цей факт у звіті з оцінки та наводити застереження, що цей факт підвищує ризик, тому що якість отриманої інформації, її інтерпретація та результат оцінки можуть бути іншими у разі персонального обстеження об'єкта оцінювачем. Це не знімає з оцінювача обов'язку перевіряти та отримувати підтвердження отриманої інформації.

Основними джерелами інформації довідково-енциклопедичного характеру є: енциклопедії, словники, довідники, рекламні повідомлення та оголошення, путівники, картографічні матеріали, електронні бази та банки даних, архіви різноманітних довідкових інформаційних служб, а також довідки, що видаються уповноваженими на те органами державної влади та органами місцевого самоврядування, об'єднаннями громадян, організаціями, їх працівниками та автоматизованими інформаційно-телекомунікаційними системами. Статистична інформація дає кількісну характеристику масових явищ та процесів, які відбуваються в економічній, соціальній, культурній та інших сферах життя суспільства. Офіційна держа-

вна статистична інформація підлягає систематичному оприлюдненню, за винятком інформації, доступ до якої обмежений згідно із законом.

Головними джерелами інформації щодо аналогів у рамках порівняльного підходу виступають Інтернет, періодичні видання з нерухомості, дані реєстраційних та інформаційних служб, ріелторів, архіви оцінювачів та інформація, надана учасниками угод. Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні 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 найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від наявного використання. Інформаційними джерелами можуть бути бізнес-плани, проектно-кошторисна документація та документи, які підтверджують виконання певних робіт, результати аналізу впливу додаткових умов інвестування в процесі продажу об'єкта оцінки тощо.

Оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел, за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором, їх аналіз та виклад обґрунтованих висновків. При цьому оцінювач повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, які використовуються у разі застосування порівняльного підходу, та іншу істотну інформацію. У разі неповноти зазначеної інформації або відсутності її взагалі у звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки. Зібрані оцінювачем вихідні дані та інша інформація повинні відображатися у звіті про оцінку майна у додатках до нього з посиланням на джерело їх отримання та із забезпеченням режиму конфіденційності згідно з умовами договору на проведення оцінки майна, з дотриманням вимог законодавства.

Інформація про об'єкт оцінки: земельну ділянку, будівлю або приміщення є обов'язковою складовою звіту про оцінку. Головна мета при цьому – це виявлення всіх факторів, переваг та недоліків, що можуть впливати на розмір вартості нерухомості. Залежно від обраних методичних підходів та методів оцінки оцінювач повинен:

- зібрати та проаналізувати всі істотні відомості про об'єкт оцінки, зокрема вихідні дані про його правовий статус, відомості про

склад, технічні та інші характеристики, інформацію про стан ринку щодо об'єкта оцінки та подібного майна, відомості про економічні характеристики об'єкта оцінки (прогнозовані та фактичні доходи і витрати від використання об'єкта оцінки, у тому числі від його найбільш ефективного використання та наявного використання);

- проаналізувати теперішній стан використання об'єкта оцінки та визначити умови його найбільш ефективного використання;

- зібрати необхідну інформацію для обґрунтування ставки капіталізації або ставки дисконту;

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

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

Зібрані оцінювачем вихідні дані та інша інформація повинні відображатися у звіті про оцінку майна з посиланням на джерело їх отримання та в додатках до нього із забезпеченням режиму конфіденційності згідно з умовами договору на проведення оцінки майна та з дотриманням вимог законодавства.

Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за недостовірну чи необ'єктивну оцінку майна згідно із законодавством. Особи, що надають недостовірні вихідні дані, використання яких під час оцінки призвело до надання необ'єктивного висновку про вартість майна, несуть відповідальність згідно із законодавством.

Для власної безпеки від наслідків використання недостовірної інформації, наданої замовником оцінки та іншими особами, оцінювач повідомляє у звіті про оцінку наступне [5].

1. Оцінювач не несе відповідальності за достовірність інформації, наданої представниками замовника та іншими особами в письмовій або усній формі, названими у звіті, і вважає її достовірною, якщо вона не суперечить його професійному досвіду та ринковим даним.

2. Оцінювач не проводив юридичної експертизи отриманих документів і діяв на підставі своїх уявлень про їх зміст та вплив на вартість майна, що було оцінене. Він не несе відповідальності про точність опису та самі факти існування прав, що були оцінені у цьому звіті про оцінку з посиланням на документи, які дозволили судити про склад та якість прав на об'єкт оцінки.

Але така заява не знімає необхідності з боку оцінювача провести аналіз щодо того, чи можливий цей факт та подія взагалі, чи не є інформація суперечливою сама по собі і як отримана інформація відповідає всій іншій інформації.

Приклади похідної інформації про нерухомість, що оцінюється, наведені у таблицях 10.1. – 10.3.

Таблиця 10.1

Приклад інформації про об'єкт нерухомості

| Характеристика нерухомості             | Приклади характеристик  |
|--|---|
| 1                                      | 2   |
| Адреса                                 | 49005 м. Дніпро, вул. Кайдашева 14  |
| Функціональне призначення              | Офісне приміщення   |
| Власність                              | Приватна  |
| Право власності на будівлю             | Договір купівлі-продажу від ...   |
| Право власності, користування на землю | Договір оренди № ...  |
| Сегмент ринку                          | Офіси на вторинному ринку центра міста Дніпро                                     |
| Угода                                  | Застава   |
| Поточне використання                   | За призначенням<br>Земельна ділянка   |
| Кадастровий номер                      | 1234567800:54:127:5732  |
| Площа                                  | 12 соток  |
| Форма                                  | Прямокутна 22 x 35 м  |
| Рельєф                                 | Спокійний, схил до 3 град.  |
| Межі                                   | Північна межа: ...<br>Східна межа: ...<br>Південна межа: ...<br>Західна межа: ... |
| Стан                                   | Придатний до експлуатації   |
| Обмеження, сервітути                   | Охоронна зона кабелю 6КВ.   |
| Комунікації                            | Електропостачання, водопровід, каналізація  |
| Транспортна доступність                | Станція метрополітену 230 м, зупинка трамвая 200 м                                |
| Під'їзні дороги                        | Вулиця міста<br>Поліпшення  |
| Рік забудови                           | 2010р.  |
| Ремонти                                | Відсутні  |
| Загальна площа, кв.м                   | 1099,05   |
| Площа забудови, кв.м                   | 385   |
| Будівельний об'єм, куб.м               | 3299,95   |
| Кількість поверхів                     | 3   |
| Технічний стан                         | Нормальний  |
| Група капітальності                    | Перша   |

| 1                        | 2   |
|--------------------------|---|
| Конструктивні елементи:  |   |
| - фундаменти             | стрічкові   |
| - стіни                  | силікатна цегла   |
| - перегородки            | гіпсокартон   |
| - перекриття             | пустотні залізобетонні плити                                      |
| - дах                    | вальмовий   |
| - покрівля               | металочерепиця  |
| Комунальні мережі        | Електрокабель 6КВ   |
| Допоміжні будівлі        | Немає   |
| Мостіння                 | Тротуарна плитка  |
| Зелені насадження        | Газон   |
| Інженерні споруди        | Альтанка  |
| Паркування автомобіля    | Немає   |
| Приміщення               |   |
| Площа                    | 76,15   |
| Опорядження              | Стеля та стіни фарбовані, підлога з ламінату у задовільному стані |
| Кількісні характеристики | 3 кімнати, коридор, санвузол.                                     |
| Вхід                     | 3 двору   |
| Види з вікон             | На вулицю   |

Таблиця 10.2.

## Приклад інформації про земельну ділянку

| Характеристика об'єкта оцінки | Похідна інформація   |
|-------------------------------|--|
| 1                             | 2  |
| Сегмент ринку                 | Ринок земельних ділянок  |
| Поточне використання          | Присадибна ділянка   |
| Адреса                        | 49006 м. Дніпро, вул. Кобзаря 10.  |
| Кадастровий номер             | 1234567800:54:127:5732   |
| Право власності               | Приватна вартість  |
| Площа, форма, розміри ділянки | 0,1 га, прямокутна   |
| Топографія                    | Пологий схил до 5 град   |
| Цільове призначення           | Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд  |
| Зона                          | Центральна   |
| Сервітути та обмеження        | Відсутні   |
| Стан ділянки                  | Забудована. Двоповерховий житловий будинок 243 кв.м, гараж 24 кв.м., сторожка 18 кв.м, цегляний паркан, заощення із штучного каменю, багаторічні насадження, газон |
| Несприятливі умови            | Можливість підтоплення під час злив, шум та періодичні вібрації від трамваю  |
| Переваги                      | Центральна зона міста, нова сучасна будівля, гарний краєвид з вікон верхнього поверху фасаду   |
| Транспортна доступність       | Автомобільний під'їзд, поряд зупинка трамвая   |

| 1                  | 2  |
|--------------------|--|
| Стан доріг         | Під'їзд уздовж трамвайній колії, брущатка, 150 м до міської вулиці     |
| Операційні витрати | Сплата земельного податку  |
| Комунікації        | Холодне водопостачання, центральна каналізація, газ, електропостачання |

Таблиця 10.3

## Приклад інформації про будівлю

| Характеристика об'єкта оцінки                  | Похідна інформація  |
|--|---|
| Рік забудови                                   | 1989  |
| Кількість поверхів                             | 2   |
| Площа забудови                                 | 0,06 га   |
| Загальна площа                                 | 186 кв. м   |
| Корисна площа                                  | 124 кв. м   |
| Будівельний об'єм                              | 520,8 куб. м  |
| Балансова вартість                             | -   |
| Рік проведення останнього капітального ремонту | -   |
| Технічний стан                                 | Добрий (знос до 20%).   |
| Група капітальності                            | II  |
| Фундаменти                                     | Залізобетонні, стрічкові  |
| Стіни  | Із керамічної цегли   |
| Перекриття                                     | Монолітні залізобетонні   |
| Дах  | Двоскатний, металочерепиця по дерев'яних стропилах                                |
| Операційні витрати                             | Сплата земельного податку   |
| Комунікації                                    | Електропостачання, газопостачання, центральна каналізація, холодне водопостачання |

Таблиця 10.4

## Приклад інформації про приміщення

| Характеристика об'єкта оцінки | Похідна інформація                                     |
|-------------------------------|--|
| Загальна площа приміщення     | 122,3 кв. м  |
| Поверх                        | 2  |
| Вид із вікон                  | На вулицю  |
| Оздоблення                    | Косметичний ремонт виконано один рік тому назад        |
| Санітарні приміщення          | Індивідуального користування                           |
| Вхід                          | Із коридору загального користування                    |
| Умови паркування              | На загальних умовах на вулиці, виділені місця відсутні |
| Операційні витрати            | Витрати на управління, охорону та обслуговування       |

Достовірність інформації визначається відповідністю відомостей про об'єкт оцінки його реальному стану. Обов'язковим елементом для збору достовірних даних про об'єкт оцінки є його обстеження представником суб'єкта оціночної діяльності. У разі відсутності такого обстеження точність розрахунків знижується приблизно вдвічі [5], а можливість використати дезінформацію в розрахунках призводить до отримання хибних результатів. Тому на цьому етапі збору інформації треба докласти всіх можливих зусиль для персонального обстеження об'єкта оцінки оцінювачем. У протилежному випадку треба витратити значно більше трудових ресурсів на збір та підтвердження інформації про об'єкт оцінки, а у звіті слід обов'язково повідомити про відсутність необхідного за процедурою обстеження, розкрити джерела отриманої інформації та провести оцінку її достовірності, а також повідомити про можливі наслідки для результату оцінки через такого відхилення від класичних оціночних процедур. Дуже необачно використовувати для оцінки без перевірки інформацію зацікавлених осіб, наприклад, з боку продавця або покупця. Така перевірка повинна проводитися шляхом зіставлення інформації, отриманої з інших джерел.

Особливої уваги заслуговує аналіз інформації з обмеженого ринку, на якому конкуренція серед продавців та покупців відсутня зовсім або обмежена. Тут пропонується на реалізацію нерухомість може відноситись до двох категорій: як до нерухомості, продаж якої обумовлений необхідністю термінового отримання коштів, так і до нерухомості, яка виставлена на продаж без обтяжливих обставин, з метою отримання максимальної вигоди. Перша категорія більше відповідає умовам ліквідаційної вартості, а друга – ринковій вартості. При виборі об'єкта порівняння важливо розуміти, до якої саме категорії він відноситься, адже неправильне використання похідних даних призводить до отримання помилкового результату.

Оцінювач повинен знати і розуміти ринок нерухомості, звіт про оцінку повинен відображати адекватний огляду ринку. Проте необхідно вкрай обережно користуватися чужими прогнозами неофіційних осіб, яких більш ніж достатньо в мережі Інтернет та в періодичних виданнях. Це можуть бути, наприклад, лише думки деяких фахівців з нерухомості, причому не завжди обґрунтовані, а іноді не без власної їх мети упереджені та суперечливі. Імовірно, що аналітичного матеріалу для ринку нерухомості невеликого населеного пункту недостатньо. У цьому разі доцільно у звіті викласти узагальнені характеристики

ки ринкової ситуації, що склалась в районі розташування об'єкта оцінки, наприклад, у наступному вигляді (таблиця 10.5). Огляд ринку має бути логічно завершений вибором певних аналогів.

Таблиця 10.5.

Приклад стислої характеристики ринкової ситуації

| Джерела інформації  | Преса, Інтернет, оголошення |
|---|-----------------------------|
| Кількість проаналізованих пропозицій продажу нерухомості, яка найбільш подібна до оцінюваного об'єкта | 17                          |
| Максимальна вартість (\$/м2)  | 1300                        |
| Мінімальна вартість (\$/м2)   | 800                         |
| Кількість проаналізованих пропозицій оренди нерухомості, яка найбільш подібна до оцінюваного об'єкта  | 15                          |
| Максимальна вартість(\$/м2)   | 5                           |
| Мінімальна вартість(\$/м2)  | 13                          |
| Цінові тенденції комерційної нерухомості в районі   |                             |
| Підвищення  |                             |
| Стабільні   | X                           |
| Спад  |                             |
| Баланс пропонування до попиту   |                             |
| Нестача   |                             |
| Порівну   |                             |
| Надлишок  | X                           |
| Середній термін реалізації комерційної нерухомості  |                             |
| До 3 місяців  |                             |
| 3-6 місяців   | X                           |
| Понад 6 місяців   |                             |

Зрозуміло, що результат розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки не повинен суперечити інформації, що міститься в розділі звіту, присвяченому огляду ринку. Таке зіставлення після отримання кінцевого результату вартості нерухомості оцінювачі вважають складовою перевірки звіту на здоровий глузд.

Інформаційні оголошення про продаж/оренду подібної до оцінюваної нерухомості, які використовують з метою оцінки, не завжди дають повне уявлення про всі суттєві характеристики цих об'єктів. Як правило, виникає потреба перевірити та доповнити цю інформацію. Для більшої переконливості отриману оцінювачем додаткову інформацію (по телефону або за результатами особистого обстеження) слід викласти додатково, наприклад, у вигляді таблиці 10.6.



Таблиця 10.6.

## Характеристика об'єктів порівняння

|   |  |
|---|--|
| Характеристика об'єктів порівняння згідно з інформаційним джерелом та додатковою інформацією, отриманою від особи, що представляла об'єкт |  |
| Джерело інформації, контактний телефон  | Об'єкт порівняння № 1<br>www.neruchomist.net.1648  |
| Характеристика об'єкта згідно з текстом оголошення  | Офісне приміщення 324,75 кв.м після ремонту, у центрі  |
| Додаткова інформація щодо характеристик об'єкта, отримана від особи, що представляла об'єкт   | Виставлений на продаж 2місяці тому, сталінка, виведене з житлового фонду, перекриття залізобетонні після капітального ремонту. |
| Місцезнаходження  | 49005, м. Київ, вул.Шевченко 73/347  |
| Вулиця  |  |
| Зона міста  | Центр  |
| Розташування в межах кварталу   | На розі кварталу   |
| Наявність місця для паркування  | Платна парковка  |
| Поверх розташування приміщень у будівлі   | Перший   |
| Наявність окремого входу  | Вхід загального користування   |
| Функціональне використання об'єкта, зазначене в оголошенні  | Адміністративна будівля  |
| Характеристика оздоблення приміщень   | Стіни, стеля фарбовані, на підлозі лінолеум  |
| Загальна площа, кв. м   | 324,75   |
| Вартість пропонування, що зазначена в оголошенні  | 420 000 \$   |
| Вартість пропонування на поточний період (інформація отримана від особи, що представляла об'єкт)  | 420 000 \$   |
| Інформація щодо ПДВ   | Без ПДВ  |
| Торг можливий (інформація отримана від особи, що представляла об'єкт)   | 5%   |

Аналіз ринку комерційної нерухомості дозволяє виділити такі істотні чинники, що впливають на ринкову вартість об'єктів, розташованих у населених пунктах з обмеженим ринком:

- статус району (промисловий потенціал, рівень заробітної платні та ін.);
- характеристика місцезнаходження (районний центр, невелике поселення за межами районного центру);
- функціональне призначення комерційного об'єкта;

- площа об'єкту;
- площа земельної ділянки, що відноситься до об'єкта.

Характер використаної похідної інформації впливає на вибір використаних підходів, методів оцінки та узгодження результатів. З цією метою аналіз інформаційного забезпечення на ринку нерухомості в районі розташування об'єкта оцінки можна здійснити експертним методом, наприклад, за п'ятибальною шкалою (таблиця 10.7).

Таблиця 10.7.

#### Характеристика інформаційного забезпечення

| Характеристика інформаційного забезпечення для реалізації |                        |                          |
|---|------------------------|--------------------------|
|   | дохідного під-<br>ходу | порівняльного<br>підходу |
| Найважчий обсяг інформації для реалізації підходу         | від 0 до 5             | від 0 до 5               |
| Достовірність інформації та можливість її уточнення       | від 0 до 5             | від 0 до 5               |
| Активність ринку  | від 0 до 5             | від 0 до 5               |
| Разом   | значення               | значення                 |

На підставі такого аналізу можна аргументовано обрати підходи та методи оцінки, або пояснити причину їх невикористання. Важливою процедурою оцінки нерухомості є ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав – встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього.

## 10.2. Аналіз найбільш ефективного використання нерухомості

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, у результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними. Такі варіанти включають *альтернативне використання* – можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від наявного використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки. Під час оцінки фіксують у звіті також *наявне використання* – фак-

тичне використання нерухомого майна на дату оцінки.

Розгляд варіантів використання майна починають із *юридичної допустимості* з точки зору чинного законодавства, містобудівних нормативів та документів (зонування території, перспективи розвитку, екологічних вимог), технічної документації із землеустрою, вимог охорони пам'яток архітектури, пожежної безпеки та санітарної служби. Під час розгляду найбільш ефективного використання земельної ділянки принциповими є вимоги щільності забудови за будівельними нормами, обмеження типу та висоти будівель за містобудівними умовами, що визначає головне управління архітектури в містах. Крім того, треба врахувати всі обмеження, санітарні та охоронні зони. На вибір найбільш ефективного використання можуть впливати умови довгострокових договорів оренди, як землі, так і нерухомості в цілому.

Наступним етапом є визначення *технічної можливості* використання нерухомості у зазначений спосіб. Найбільш важливими факторами тут виступають розмір, форма та розташування нерухомості, доступність та під'їзні шляхи, топографічні та інженерно-геологічні умови земельної ділянки, стан поліпшень тощо. Для незабудованих земельних ділянок або у разі, коли не збігається поточне та найбільш ефективне використання об'єкта оцінки, визначають розмір, форму та істотні особливості будівель, що можуть бути побудовані у цих умовах. Підлягає визначенню призначення, розміри в плані, кількість поверхів будівлі, яку можна побудувати на земельній ділянці. Для будівель в експлуатації відповідну інформацію треба вміти отримати і слід розуміти потрібний її обсяг.

*Економічна доцільність* – наступний етап досліджень. Він полягає у вивченні ринкового попиту на такого роду нерухомість для продажу, здавання в оренду чи комерційного використання. Економічно доцільними є такі варіанти використання нерухомості, за яких доходи від використання будуть перевищувати витрати і забезпечать повернення капіталу. Найбільш ефективним з економічно доцільних варіантів є той, що забезпечить максимальну вартість нерухомості.

Принцип найбільш ефективного використання є фундаментальною складовою визначення ринкової вартості. Якщо в результаті аналізу виявлено один або більше ймовірних способів використання майна, вони повинні бути перевірені на предмет можливості їх реалізації. Використання, що приводить до найбільшої вартості, задовольняючи всім іншим умовам, відповідає найкращому.

Основні типи функціонального використання міської нерухомості:

торговельне, офісне, житлове, виробниче та складське використання. Відомо три методи аналізу найбільш ефективного використання: інвестиційний, якісний та логічний аналіз.

*Інвестиційний аналіз найбільш ефективного використання майна* полягає в проведенні аналізу доцільності фінансування інвестиції в нерухомість. Оцінка ефективності інвестицій виконується залежно від вартості та тривалості будівництва, джерел та умов фінансування, доходів від нерухомості, прогнозу зміни цін на ринку та ризиків. В якості критеріїв інвестиційного аналізу розглядають чистий дохід, термін окупності, індекс дохідності (відношення поточної вартості всіх позитивних грошових потоків до поточної вартості всіх негативних грошових потоків) та внутрішню норму дохідності.

*Якісний аналіз найбільш ефективного використання майна* проводять експертним методом на підставі бальних оцінок основних якісних характеристик нерухомості за дозволеними варіантами використання, наприклад, як в таблиці 10.8. Вибір падає на варіант із найбільшою кількістю балів.

Таблиця 10.8.

Якісний аналіз найбільш ефективного використання торговельного приміщення

| Критерій                            | Бальна оцінка |   |   |   |    |
|-------------------------------------|---------------|---|---|---|----|
|                                     | 1             | 2 | 3 | 4 | 5  |
| Місцерозташування                   |               |   | + |   |    |
| Оточення                            |               |   |   | + |    |
| Ринкове середовище                  |               |   |   |   | +  |
| Витрати на введення до експлуатації |               |   |   |   | +  |
| Рівень доходу                       |               |   |   |   | +  |
| Конструктивні особливості будівель  |               |   |   | + |    |
| Кількість результатів               |               |   | 1 | 2 | 3  |
| Кількість балів                     |               |   | 3 | 8 | 15 |
| Загальний бал якісного аналізу      | 26            |   |   |   |    |

*Логічний аналіз найбільш ефективного використання майна* застосовують якщо аналіз ринку нерухомості показує велику різницю питомої вартості нерухомості або орендних плат за різними видами функціонального використання, навіть у декілька разів. У такому випадку будують ранжований ряд нерухомості за видами юридично дозво-

леного та фізично здійснимого функціонального використання, наприклад для приміщень: торговельне, офісне, складське використання. Перше можливе використання в цьому ряді відповідатиме найбільш ефективному використанню майна. У разі визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки розглядають окремо найбільш ефективне використання забудованої земельної ділянки та ділянки, вільної від забудови.

За Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок найбільш ефективне використання земельної ділянки – фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та 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.

Найбільш ефективне використання земельної ділянки, що містить земельні поліпшення і розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, може не збігатися з найбільш ефективним використанням земельної ділянки, що містить земельні поліпшення. У цьому разі визначення ринкової вартості земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну способу її використання з метою досягнення найбільш ефективного використання. При цьому можуть бути враховані витрати на відновлення такої земельної ділянки (без урахування витрат, пов'язаних з ліквідацією земельних поліпшень).

У разі, коли найбільш ефективним використанням земельних поліпшень є їх ліквідація і витрати, пов'язані з нею, перевищують вартість земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, вартість таких земельних поліпшень дорівнює вартості ліквідації, а ринкова вартість земельної ділянки визначається як умовно вільної від земельних поліпшень.

### **10.3. Узгодження результатів оцінки**

*Узгодження результатів оцінки* – це аналіз висновків, отриманих під час оцінки майна із застосуванням різних підходів з метою отримання єдиного загального висновку про вартість об'єкту оцінки.

З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, зіставляються шляхом аналізу впливу принци-

пів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки.

Після завершення оцінки нерухомості декількома підходами результати оцінки можуть відрізнятись. У різних підходах моделюються різні інтереси. Так, порівняльний підхід моделює логіку покупця та продавця одночасно. Однак при переважанні пропонування над попитом вирішальний вплив має покупець і тому вартість має тенденцію до зниження. При переважанні попиту над пропозицією ринкову вартість більшою мірою визначає продавець, що призводить до зростання вартості нерухомості із часом. Дохідний підхід моделює логіку інвестора, тобто покупця, а витратний – логіку забудовника, продавця, тому результати оцінки можуть не збігатись не тільки через помилки під час вибору методичних процедур та їх виконання.

У разі , коли різниця за результатами оцінки різними підходами не перевищує 15% оцінювачі частіше застосовують під час узгодження результатів оцінки розрахунок середнього арифметичного значення. В протилежному випадку доцільно розраховувати середнє зважене. Приклад такого узгодження наведено у таблиці 10.9.

Таблиця 10.9.

Приклад узгодження результатів оцінки

| № | Фактори достовірності оцінки                    | Методичні підходи до оцінки |              |          |
|---|---|-----------------------------|--------------|----------|
|   |   | Витратний                   | Порівняльний | Дохідний |
| 1 | Відповідність застосованого підходу меті оцінки | 20                          | 50           | 30       |
| 2 | Достовірність та повнота вихідної інформації    | 20                          | 40           | 40       |
| 3 | Точність методу оцінки та розрахунків           | 20                          | 50           | 30       |
| 4 | Здатність врахування кон'юнктури ринку          | 10                          | 60           | 30       |
| 5 | Врахування мотивації продавця та покупця        | 20                          | 50           | 30       |
| 6 | Врахування головних характеристик об'єкта       | 20                          | 40           | 40       |
| 7 | Обґрунтованість та вплив прийнятих допущень     | 30                          | 40           | 30       |
|   | Сума балів                                      | 140                         | 330          | 230      |
|   | Розрахунок вагового коефіцієнта                 | 140/700                     | 330/700      | 230/700  |
|   | Ваговий коефіцієнт                              | 0,2                         | 0,47         | 0,33     |

Коли розбіжність за результатами оцінки перевищує 20% необхідно ще раз ретельно перевірити виконання всіх оціночних процедур на можливість впливу помилок. Проте варто пам'ятати, що дохідний підхід більш доцільний для оцінки комерційної нерухомості, порівняльний – в умовах розвинутого ринку, а витратний – при обмеженому ринку, тому в деяких випадках існує можливість приймати результат оцінки за одним із використаних підходів, якому оцінювач надає перевагу.

Узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням витратного, дохідного та порівняльного підходів, здійснюється з урахуванням мети і принципів оцінки, що є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки. Обґрунтування оціночної процедури, узгодження результатів оцінки разом із застереженнями та обмеженнями щодо використання результатів оцінки об'єкта оцінки зазначаються у звіті про оцінку майна.

Точність оцінки та похідної інформації не визначена чинними нормативними документами. Існує загально визнана думка, що з урахуванням використаної інформації, оціночних процедур та математичних моделей точність отриманого результату лежить частіше в інтервалі 10% визначеної оцінювачем вартості залежно від складності об'єкта оцінки та інформації про ринок. Із цього випливає декілька висновків:

- проведення альтернативних оцінок двома оцінювачами теоретично можуть дати вдвічі більшу розбіжність результатів за точністю розрахунків і це може бути сприйнято негативно замовниками оцінки. Для запобігання таким наслідкам альтернативна оцінка має сенс у разі негативної рецензії на попередню оцінку;

- із зростанням узагальнення теоретичних моделей збільшується їх абстрактність та поступово відбувається втрата значимості конкретної інформації, що призводить до зниження точності розрахунків;

- немає сенсу подавати результати оцінки із точністю до однієї гривні, а слід виконувати округлення до значущих цифр кінцевого результату оцінки.

Округлення – це збереження визначеної кількості значущих цифр. Похибка після округлення не повинна перебільшувати половини десятинного розряду останньої значущої цифри. Наприклад, коли вартість об'єкта оцінки указана 125000 грн., це означає, що похибка не перевищує 500 грн.

#### 10.4. Документування результатів оцінки

Загальні вимоги до складання звіту про оцінку, підготовки висновку про вартість майна та рецензування звітів про оцінку викладені в Національному стандарті №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи в стислій формі. Звіт *про оцінку майна, що складається у повній формі*, повинен містити:

- опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- дату оцінки та дату завершення укладання звіту, а у разі потреби – термін дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- мету проведення оцінки та 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 наявного використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду – відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та об'єктивності оцінки майна і висновку про його вартість;
- 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 в стислій формі* може складатися:

- у разі доопрацювання (актуалізації) оцінки на нову дату;



- під час проведення оцінки квартир, дачних та садових будинків, гаражів (гаражних місць), земельних ділянок для дачного та гаражного будівництва, присадибних земельних ділянок;

- для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів які справляються відповідно до законодавства.

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

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

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

- перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;

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

- висновки про наявне 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.

Доопрацювання (актуалізація) оцінки майна здійснюється у разі закінчення строку дії звіту про оцінку майна, при цьому складення звіту у стислій формі здійснює оцінювач та суб'єкт оціночної діяльності, які склали у повній формі звіт про оцінку цього майна. У цьому разі попередній звіт про оцінку майна, складений у повній формі, розглядається як невід'ємна частина звіту про оцінку майна в 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 печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання. Документи та інші інформаційні матеріали, зібрані оцінювачами в процесі проведення оцінки майна, разом зі звітом про оцінку майна зберігаються в архіві суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання не менше п'яти 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, який безпосередньо проводив оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання

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.

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 зацікавлені в неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за власною ініціативою суб'єкта оціночної діяльності. Підставою для проведення рецензування є письмовий запит до рецензентів, 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 звіту про оцінку майна може виконувати оцінювач, який має не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, експертні ради, що спеціально створені саморегульвними організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами - членами саморегульвної організа-

ції, оцінювачі, які мають не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна та працюють у Фонді державного майна України.

Рецензування полягає в неупередженому об'єктивному розгляді оцінки майна особою, яка не має особистої матеріальної або іншої зацікавленості 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 відобразитися рецензентом виключно у формі звіту про оцінку майна, складеному в повній формі. Якщо у письмовому запиті про необхідність рецензування звіту про оцінку 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.

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 про-

цедур 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 складання 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 або непрофесійним і не може бути використаний.

За результатами рецензування звітів з оцінки можуть бути виявлені порушення вимог законів Про оцінку майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, Про оцінку земель та стандартів оцінки. Досвід рецензування звітів показує типові їх вади, до яких слід віднести застосування великого обсягу загальної інформації, що непотрібна для виконання конкретного звіту з оцінки, насичення аналітичними даними із джерел масової непрофесійної інформації, спеціальними термінами та незрозумілими для замовника речами. Вони включаються до майже всіх звітів, а необхідні оціночні процедури щодо об'єкту оцінки не проводяться у повному обсязі і складаються із однієї – двох сторінок. За аналізом недоліків звіту, виявлених шляхом рецензування досить поширеними можна вважати також:

- відсутність аналізу ринку майна або слабкий аналіз, що описує лише тенденції ринку на підставі опублікованих статистичних даних без визначення ринкових цінових діапазонів на відповідному сегменті ринку та місця на ньому об'єкта оцінки, відсутній аналіз попиту та пропозицій на подібне майно, їх цін продажів та оренди;
- недостатнє описання об'єкта оцінки, що не дає можливості визначити характеристики ціноутворювальних факторів;
- використання даних, представлених замовником та іншими особами без перевірки на відповідність ринковій інформації;
- недостатність правової, містобудівної, землевпорядної та іншої технічної документації об'єкта оцінки, ігнорування аналізу прав на нерухоме майно, екологічної ситуації та оточення, поточного технічного стану нерухомості;
- формальне визначення найбільш ефективного використання без аналізу поточного та альтернативного використання об'єкта оцінки;
- прийняття допущень та обмежень, що роблять звіт практично непотрібним для замовника;
- невірне застосування статистичних методів, які призначені для аналізу статистично значимої вибірки і не працюють для оцінки окремого об'єкта в умовах обмеженої інформації, що характерно для сучасного ринку нерухомості в країні;
- застосування недостатньої кількості вихідних даних без аналізу причин такого стану та впливу на результат оцінки. Робота на обмеженому ринку потребує значно більших зусиль для пошуку потрібної інформації, розширення діапазону досліджень та застосування відповідних оціночних процедур;
- відкориговані ціни пропонування до продажу або оренди значно відрізняються або теж саме виходить з результатами оцінки різними підходами;
- формальне погодження результатів оцінки без застосування необхідного аналізу достовірності використаної інформації, відповідності підходів та методів меті оцінки.

## **Розділ 11. Оцінка різних видів нерухомості**

Розглянуті вище підходи та методи можуть застосовуватись до оцінки різних об'єктів нерухомості, у тому числі і до таких, що мають деякі особливі властивості: об'єктів незавершеного будівництва, об'єктів нерухомості культурної спадщини, нерухомого майна в

складі підприємств тощо. Слід зважати на те, що зокрема оцінка нерухомого майна державної, комунальної власності, військового майна з метою приватизації, здавання в оренду, застави, страхування, у випадках виконавчого впровадження вимагає застосування додаткових положень нормативно-методичної бази.

### 11.1. Особливості оцінки різних видів нерухомості

Нерухомість дуже різноманітна, і тому оцінка її вимагає застосування різних методик оцінки, які залежать як від виду нерухомості, так і від обраної мети оцінки. Найпростішими об'єктами оцінки є житлова нерухомість із розвиненим ринком, до оцінки якої як правило застосовують методи порівняльного підходу. Поширеними об'єктами оцінки є також комерційна та промислова нерухомість, що оцінюють переважно за допомогою дохідного та порівняльного методичного підходу. Та є і досить специфічні об'єкти нерухомості, оцінка яких вимагає застосування комбінації методичних підходів оцінки.

Особливими об'єктами, які вимагають поєднання підходів оцінки є *об'єкти незавершеного будівництва* – будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані, не мають на ринку відповідних об'єктів порівняння. Ринкова вартість об'єктів незавершеного будівництва має відображати очікування учасників ринку щодо вартості об'єкта після завершення будівництва мінус витрати, необхідні для завершення проекту та необхідні коригування на ризик щодо завершення будівництва та отримання прибутку.

Для оцінки об'єктів незавершеного будівництва, земельних ділянок під забудовою, їх поліпшень застосовують метод залишку. Він ґрунтується на врахуванні принципу внеску. Вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається як різниця між прогнозованою ринковою вартістю об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання після введення в експлуатацію та приведеними до поточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об'єкта в експлуатацію. Тому об'єкти незавершеного будівництва оцінюють, як правило, комбінацією дохідного та витратного або порівняльного та витратного підходів. У випадку впливу часу на вартість об'єкту застосовують дисконтування грошових потоків при добудові, введенні в експлуатацію, отриманні доходу від експлуатації та продажу об'єкта. Коли добудова та продаж об'єкта тривають недовгий час (протягом одного року), ринкову вар-

тість об'єкта незавершеного будівництва визначають як різницю визначеної порівняльним підходом вартості будівлі після введення в експлуатацію та витратами, пов'язаними з добудовою та продажем.

У звіті з оцінки необхідно розкривати джерела інформації щодо планів, припущень та витрат для завершення будівництва. Звіт з оцінки має містити коментарі до таких положень:

- заява про те, що проект знаходиться у стадії будівництва;
- вихідні дані та прийняті припущення;
- опис проекту та стадії будівництва, очікувані витрати на завершення будівництва та джерела їх фінансування;
- визначення у кількісному виразі ризиків, пов'язаних із завершенням проекту роздільно по отриманню прибутку та по завершенню будівництва;
- аналіз невиконаних проектів нерухомості, що знаходяться у стадії будівництва (у разі потреби).

Оцінка об'єктів незавершеного будівництва може проводитись з використанням моделі неявного зростання, яка використовує дані щодо поточних витрат і вартості, або моделі явного зростання, яка використовує дані щодо прогнозованих майбутніх витрат і вартості. Обидві моделі застосовують для визначення ринкової вартості нерухомості у поточному стані, однак вихідні дані у моделях різні. Якщо використовується модель неявного зростання, то вартість нерухомості визначається так, ніби об'єкт на дату оцінки вже побудований відповідно до наявних проектних характеристик. Якщо використовується модель явного зростання, це буде відображати прогнозовану вартість об'єкта після завершення будівництва, тобто очікувану вартість на дату, коли об'єкт планується закінчити будівництвом. Застосовані вихідні дані залежать від використаної моделі оцінки у відповідність із метою та датою оцінки, ринковими даними.

Під час застосування дохідного підходу оцінки при розрахунках орендної плати у разі, коли орендарі після завершення будівництва ще не визначені, необхідно враховувати витрати грошей та часу на досягнення довгострокового рівня заповнення приміщень. Крім того, слід враховувати витрати на утримання будівлі та земельної ділянки, заробітну платню, податки, маркетинг, юридичні послуги та обслуговування. Прогнозований дохід від орендних платежів базується на поточних ринкових орендних ставках у разі використання моделі неявного зростання та на очікуваних у майбутньому орендних ставках при застосуванні моделі явного зростання.

Уже здійснені платежі за виконані роботи з будівництва за конкретними договорами були здійснені у минулому і не стосуються поточної вартості. Натомість суми, що підлягають оплаті згідно з чинними договорами підряду на будівництво, що існують на дату оцінки є часто кращим доказом витрат на завершення будівництва. Але коли існує значний ризик невиконання контракту на підставі суперечок або неплатоспроможності однієї із сторін, більш доцільним є розгляд можливості залучення іншого підрядника для завершення робіт. Для моделі явного зростання у разі відсутності конкретних контрактів на завершення будівництва можна застосувати дані, які відображають очікування від учасників ринку про витрати на завершення будівництва, які ймовірно будуть понесені в майбутньому. Витрати на фінансування проекту від моменту отримання кредиту до моменту його очікуваного погашення розраховуються окремо для кожного періоду з огляду на те, що кредитор може сприймати ризики до завершення будівництва іншими, ніж після його закінчення. Включаються також витрати на юридичні та інші професійні послуги. Проте витрати, які були б понесені при фактичній передачі майна на дату оцінки не слід враховувати.

Норма прибутку інвестора об'єкту незавершеного будівництва на даному ринку повинна відображати ризики, пов'язані із завершенням будівництва в строк та досягнення очікуваного доходу або вартості на дату оцінки. Норма прибутку інвестора може бути виражена як очікувана сума прибутку або як відсоток від понесених витрат чи вартості нерухомості. Всі значні ризики повинні бути ідентифіковані та оцінені. Типові ризики, пов'язані з недобудованим об'єктом включають зміни у вартості будівництва та завершеного об'єкта, вартості фінансування, графіка будівництва.

Не слід обмежуватись під час оцінки об'єктів незавершеного будівництва проектною документацією та планами, що готувались на початку будівництва. Оскільки відразу з початком будівництва вони приймають для оцінки майна історичний характер і тому не можуть бути надійними джерелами для оцінки. Отже метод, заснований на проценті готовності, навряд чи доречний при визначенні поточної вартості.

У разі, коли після початку будівництва відбулись зміни і проект ділянки перестав відповідати найбільш ефективному використанню земельної ділянки, витрати на завершення будівництва перестали бути вирішальними, бо покупець має намір знести недобудований



об'єкт або адаптувати його до альтернативного проекту. Вартість такого об'єкту має відображати поточну вартість альтернативного проекту на основі витрат та ризиків, пов'язаних з цим проектом.

Під час оцінки приймається допущення, що власниками об'єктів незавершеного будівництва є діючі підприємства, тому, як правило, припускається, що будь-які договори, наприклад, на будівництво чи на оренду перейдуть до покупця після гіпотетичного обміну, навіть якщо вони не можуть перейти при фактичному обміні.

Визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва, включаючи законсервовані об'єкти, об'єктів нерухомого майна, які перебувають на етапі капітального будівництва, реконструкції, модернізації, реставрації тощо визначають з урахуванням вартості будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, завезених на будівельний майданчик і не використаних для будівництва, а також вартості невстановленого устаткування, придбаного для функціонування об'єкта після завершення будівельних робіт.

Оцінка об'єктів приватизації незавершеного будівництва регулюється статтями 9, 10, 15 Закону України Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва, Методикою оцінки майна. Підготовчий етап до приватизації залежно від виду майна включає проведення інвентаризації необоротних активів, відбір органом приватизації на конкурсних засадах суб'єкта оціночної діяльності, який буде проводити незалежну оцінку необоротних активів, і укладання з ним договору про їх оцінку, подання підприємством органу приватизації вихідних даних щодо оцінюваних необоротних активів. У разі приватизації окремого індивідуально визначеного майна, об'єктів незавершеного будівництва разом із земельними ділянками державної власності, на яких такі об'єкти розташовані, органом приватизації додатково здійснюється відбір на конкурсних засадах виконавців робіт із землеустрою в разі відсутності документації із землеустрою. За результатами виконання робіт із землеустрою органу приватизації подається виготовлена виконавцем документація із землеустрою, яка є вихідними даними для проведення зазначеної оцінки.

Визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва, у тому числі разом із земельними ділянками, на яких такі об'єкти розташовані, проводиться шляхом їх незалежної оцінки відповідно до національних стандартів оцінки з урахуванням вимог Методики оцінки майна та Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок. Для об'єктів незавершеного будівництва визначається:

- ринкова вартість у разі відповідності умов продажу, майбутнього договору, для укладення якого проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості;

- інвестиційна вартість, якщо умовами продажу встановлено проведення капітального ремонту, добудови, реконструкції, модернізації такого об'єкта або об'єкт може використовуватися за своїм призначенням виключно у разі проведення його капітального ремонту, реконструкції, модернізації тощо;

- вартість ліквідації, якщо умови продажу майбутнього договору, у зв'язку з яким проводиться оцінка, містять зобов'язання покупця розібрати, демонтувати об'єкт незавершеного будівництва та провести рекультивацию порушених земель (продаж під розбирання).

Вихідними даними для оцінки об'єкта, зокрема, є: матеріали інвентаризації, акт обстеження об'єкта незавершеного будівництва, довідка балансоутримувача про фактичні витрати на будівництво об'єкта незавершеного будівництва, включаючи інформацію про фактичні витрати на придбання будівельних матеріалів, виробів, конструкцій та невстановлене устаткування, за періодами їх здійснення. Фактичні витрати на будівництво об'єкта незавершеного будівництва зазначаються за їх видами – будівельно-монтажні роботи, будівельні матеріали, вироботи, конструкції, невстановлене устаткування.

У разі продажу об'єкта незавершеного будівництва під розбирання з подальшим використанням земельної ділянки під забудову його оцінка проводиться з урахуванням вимог Національного стандарту №2, відповідно до яких ринкова вартість земельної ділянки, що містить земельні поліпшення розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень та визначається на підставі проведення аналізу найбільш ефективного використання. Найбільш ефективне використання земельної ділянки, що містить земельні поліпшення і розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, може не збігатися з найбільш ефективним використанням земельної ділянки, що містить земельні поліпшення. У цьому разі визначення ринкової вартості земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну способу її використання з метою досягнення найбільш ефективного використання. При цьому можуть бути враховані витрати на відновлення такої земельної ділянки (без урахування витрат, пов'язаних з ліквідацією земельних поліпшень). Якщо при застосуванні такої процедури отриманий результат розрахунку становить від'ємну величину, ринкова вартість земельної ділянки приймається

рівною одній гривні.

У разі коли найбільш ефективним використанням земельних поліпшень є їх ліквідація і витрати, пов'язані з нею, перевищують вартість земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, вартість таких земельних поліпшень дорівнює вартості ліквідації, визначеної з урахуванням вимог Національного стандарту №1, а ринкова вартість земельної ділянки визначається як умовно вільної від земельних поліпшень.

Незалежна оцінка об'єкта незавершеного будівництва державної та комунальної власності проводиться відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої постановою КМУ від 10 грудня 2003 р. №1891. Визначення вартості об'єкта незавершеного будівництва шляхом поєднання кількох методичних підходів здійснюється за умови, що будівельна готовність об'єкта становить понад 70%, об'єкт розпочатий будівництвом не більш, як п'ять років тому та об'ємно-планувальні характеристики об'єкта відповідають сучасним вимогам будівельних норм і правил, про що зазначається у звіті про оцінку. Коефіцієнт будівельної готовності об'єкта незавершеного будівництва визначається як відношення витрат відповідно до актів виконаних робіт до кошторисної вартості будівництва у співвіднесених цінах.

У разі продажу об'єкта незавершеного будівництва під розбирання з подальшим використанням земельної ділянки, на якій розташований такий об'єкт, ринкова вартість земельної ділянки визначається як умовно вільної від земельних поліпшень. У разі продажу об'єкта незавершеного будівництва під розбирання без земельної ділянки вартість ліквідації об'єкта визначається без врахування речових прав на таку земельну ділянку.

Оцінка обладнання, що нерозривно пов'язане із земельними поліпшеннями і відокремлення якого призведе до зменшення ринкової вартості земельних поліпшень, проводиться в складі таких земельних поліпшень, якщо інше не передбачено законодавством або договором.

Проведення додаткових досліджень вимагає оцінка історичної нерухомості, до складу якої належать старовинні будівлі, замки, споруди, такі як кургани, фортеці, мости тощо. *Об'єкти нерухомості культурної спадщини* офіційно через державний орган визнано такими, що мають культурну або історичну цінність завдяки їх зв'язку з епохою або історичною подією, архітектурним стилем, або національною спадщиною. Вони дуже різні. Деякі з них відреставровані до первин-

ного вигляду, деякі відреставровані частково, наприклад тільки фасади будівель, є об'єкти, що частково пристосовані до сучасних стандартів та суттєво оновлені. Вони мають різну історичну цінність, захищені з боку законодавства та охороняються органами влади. Ці об'єкти занесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, деякі з них - до Списку всесвітньої спадщини згідно з конвенцією ЮНЕСКО про всесвітню культурну і природну спадщину і їм притаманні такі загальні риси:

- культурна, історична або архітектурна цінність;
- захист законом;
- обмеження у використанні, реконструкції та відчуженні;
- різні обтяження, наприклад обов'язками забезпечення вільного доступу публіки.

Деякі об'єкти культурної спадщини приносять економічні вигоди, наприклад, завдяки туристичним відвідуванням. Найбільш ефективно використання таких об'єктів залежить від визначених обмежень, що зазвичай накладаються на них. Все це може суттєво впливати на вартість таких об'єктів нерухомості.

При оцінці майна, що має історичну цінність, залежно від його виду і цілей оцінки необхідно враховувати такі фактори:

- витрати на відновлення та обслуговування майна, що має історичну цінність, можуть бути досить значними і впливати на вартість майна;

- правові заходи щодо захисту майна, що має історичну цінність можуть обмежити або звузити використання та модернізацію майна, так охоронні зобов'язання можуть забороняти змінювати фізичний стан об'єкта, земельна ділянка, на якій розташований об'єкт, що має історичну цінність, може мати обмеження щодо використання. У свою чергу будь-які обмеження щодо використання впливають на вартість майна.

Під час оцінки слід застосовувати Методику грошової оцінки пам'яток, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 26 вересня 2002 року №1447, яка визначає процедури проведення оцінки пам'яток археології, історії, монументального мистецтва, архітектури та містобудування, садово-паркового мистецтва, ландшафтних пам'яток національного та місцевого значення, занесених до Державного реєстру нерухомих пам'яток України. У Методиці вживаються такі поняття:

- *вартість пам'ятки* – вартість, визначена в процесі проведення

незалежної оцінки на певну дату з урахуванням історичної, архітектурної, художньої, наукової та іншої цінності;

- *схоронність пам'ятки* – показник збереження первісного (автентичного) вигляду пам'ятки як в цілому, так і окремих її елементів.

Дія цієї Методики поширюється на випадки проведення суб'єктами оціночної діяльності оцінки пам'яток та щойно виявлених об'єктів культурної спадщини. В основу оцінки пам'яток архітектури та містобудування, а також історичних, ландшафтних пам'яток, монументального і садово-паркового мистецтва покладено вартість нерухомого майна з використанням результатів історико-культурних досліджень та проектування реставраційно-ремонтних.

Під час проведення оцінки пам'ятки слід враховувати такі критерії:

- дата створення пам'ятки;
- категорія, до якої належить пам'ятка;
- стильова характеристика пам'ятки;
- особливості архітектурного рішення;
- раритетність пам'ятки (від слова «раритет» – рідкісна річ);
- автентичність та технічний стан головних конструктивних елементів:

- умови охоронного договору.

Оцінка пам'ятки може проводитися на підставі ринкової або неринкової вартості. Процедура оцінки пам'ятки включає такі основні етапи:

- визначення мети оцінки;
- ідентифікація пам'ятки та пов'язаних з нею прав;
- збирання необхідної інформації для оцінки пам'ятки;
- проведення експертизи історичної, архітектурної, художньої, наукової та іншої культурної цінності пам'ятки;
- проведення експертизи технічного стану пам'ятки;
- визначення вартості пам'ятки;
- складення звіту про оцінку пам'ятки із зазначенням всіх особливих обставин, припущень та обмежень, що впливають на визначення виду вартості, що оцінюється, та всіх застережень, пов'язаних з використанням результатів оцінки.

Для виконання робіт з визначення вартості пам'ятки оцінювачу слід використовувати такі документи:

- документ, що підтверджує права на пам'ятку;

- паспорт пам'ятки;
- облікову картку пам'ятки;
- технічний паспорт будівлі;
- матеріали інвентаризації, проведеної балансоутримувачем пам'ятки;
- акт технічного стану пам'ятки;
- документ, що засвідчує встановлення зони охорони пам'ятки;
- охоронний договір;
- інші матеріали, що містять відомості про пам'ятку.

Ці документи оформляються на кожному пам'ятку, занесену до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, у встановленому законодавством, порядку. До проведення експертизи історичної, архітектурної, містобудівної, художньої, наукової чи іншої культурної цінності пам'ятки, збереження її первісного (автентичного) вигляду та технічного стану залучаються відповідні спеціалісти чи експертні комісії, створені спеціально уповноваженими органами охорони культурної спадщини, або організації, уповноважені проводити таку експертизу.

Для визначення під час оцінки пам'ятки вартості творів монументального образотворчого мистецтва та елементів декоративно-прикладного мистецтва, які не можна відокремити від пам'ятки без завдання їй шкоди (фрески, мозаїки, вітражі тощо), залучаються експерти-мистецтвознавці та фахівці, уповноважені виконувати такі роботи.

Технічний стан пам'ятки визначається на підставі акта технічного стану та інших документів, що містять відомості про обстеження фахівцями, уповноваженими виконувати такі роботи. Щодо ансамблю (комплексу) складається окремий акт на кожний об'єкт, що входить до складу цього ансамблю. Акт технічного стану поновлюється не рідше ніж раз на п'ять років, а також після проведення ремонтних, реставраційних та інших робіт чи внаслідок дії чинників, що призвели до руйнування або пошкодження пам'ятки.

Відповідність даних акта технічного стану пам'ятки та інших документів, наданих оцінювачу, технічному стану пам'ятки на дату оцінки підтверджується особисто оцінювачем шляхом візуального або інструментального обстеження пам'ятки та фотографування зовнішніх фасадів, інтер'єрів, архітектурних та конструктивних елементів тощо, які мають характерні ознаки фізичного зносу.

Інформація про технічний стан пам'ятки є основою для ви-

значення витрат на ремонтно-реставраційні роботи, проведення яких необхідне для забезпечення експлуатаційної придатності пам'ятки, яка передбачає її технічну надійність та функціональну придатність.

Якщо під час визначення вартості пам'ятки використовується ринкова вартість як база оцінки, проводиться аналіз найбільш ефективного використання пам'ятки. Принцип найбільш ефективного використання пам'ятки полягає в тому, що її ринкова вартість визначається з урахуванням найбільш ефективного використання та безумовного виконання умов охоронного договору щодо режимів її використання у спосіб, що потребує якнайменших змін і доповнень пам'ятки та забезпечує максимальне збереження її автентичності та просторової композиції.

Для проведення оцінки вартості пам'яток застосовуються порівняльний, дохідний та витратний методичні підходи. Вибір методичних підходів до оцінки пам'ятки здійснюється з урахуванням мети оцінки, категорії, виду вартості пам'ятки, наявності, обсягу та достовірності інформації, необхідної для проведення оцінки.

При використанні порівняльного підходу історичний характер нерухомого майна може змінити звичайний порядок пріоритетності використаних елементів порівняння. Важливо знайти об'єкти порівняння з подібними історичними особливостями до об'єкту оцінки за такими критеріями як характерні історичні та культурні особливості, розташування, концентрація історичних об'єктів, архітектурний стиль, розмір, дозволене використання та правова охорона. Звісно, може виникнути необхідність у додатковому коригуванні цін об'єктів порівняння, наприклад, коли реставрація об'єкта вимагає витрат, непотрібних для об'єкта порівняння, коли обтяження щодо об'єкту оцінки, такі як обмежуючі використання та реконструкцію умови або охоронні зобов'язання відрізняються в об'єкта оцінки від тих, що є у об'єкта порівняння.

Передумовою для застосування порівняльного підходу для визначення вартості пам'ятки є наявність достатньої та достовірної ринкової інформації щодо цін продажу або цін пропозицій об'єктів, подібних до пам'ятки. Особливістю застосування методів порівняльного підходу до оцінки пам'яток є те, що до сукупності елементів порівняння включаються показники, які характеризують культурну цінність об'єктів порівняння, рівень їх схоронності та обмежувальні умови охоронних договорів щодо режимів використання

пам'ятки.

Під час оцінки нерухомого майна культурної спадщини слід враховувати всі переваги та недоліки, пов'язані з особливим статусом. Це нелегке завдання, бо треба врахувати гудвіл нерухомості, який безумовно підвищує цінність об'єкта, а також обтяження, пов'язані із особливим режимом розпорядження об'єктом у зв'язку з значними обмеженнями, ремонтом, реконструкцією об'єкту культурної спадщини. Залежно від балансу цих переваг та недоліків ринкова вартість пам'ятки архітектури може бути як більшою, так і меншою у порівнянні із звичайними будівлями. Усе залежить від рівня та стану такої історичної нерухомості.

Дохідний підхід застосовують для оцінки пам'ятки, яка приносить або може приносити дохід. У випадку, коли виникають потреби у витратах на реставрацію, утримання або адаптування до найбільш ефективного використання, необхідно відобразити їх з урахуванням часу у звіті про оцінку, при цьому не слід забувати про отримання відповідних дозволів, що теж можуть займати час та вимагати витрат.

Оцінка пам'ятки провадиться на основі доходів від її використання, визначених на дату оцінки. При цьому аналізується дохід, що може бути отриманий від передачі пам'ятки в оренду, або дохід від її експлуатації з іншою метою, що не суперечить законодавству з питань охорони культурної спадщини.

Під час визначення доходу від використання пам'ятки аналізуються такі фактори:

- можливість збільшення доходів, що обумовлено культурною цінністю, місцем розташування, експлуатаційною придатністю пам'ятки або іншими факторами;

- можливість зменшення доходів, що пов'язано з обмеженнями встановлених режимів використання пам'ятки, місцем розташування, технічним станом, невідповідністю окремих характеристик об'єкта сучасним ринковим вимогам або іншими факторами.

Витрати на утримання пам'ятки у стані, в якому вона може приносити дохід, або доведення її до такого стану визначаються на підставі розрахунку необхідних реставраційно-ремонтних робіт, що здійснюються з урахуванням експлуатаційної придатності пам'ятки на дату оцінки та умов охоронного договору.

Ставка капіталізації визначається з урахуванням додаткових ризиків, пов'язаних з особливостями використання і отримання доходу від використання пам'ятки.



При застосуванні витратного підходу до оцінки майна, що має історичну цінність необхідно визначати, чи мають історичні особливості будівлі дійсну цінність на ринку нерухомості. Якщо так, то сучасний еквівалент таких об'єктів має відображати вартість відтворення, або, якщо це не можна у зв'язку з тим, що оригінальні матеріали або технології більше недоступні, вартість заміщення, тобто вартість нової будівлі, побудованої із сучасних матеріалів та за сучасною технологією. У всіх випадках коригування на фізичний та функціональний знос мають відображати більш високі витрати обслуговування і втрати гнучкості у виборі можливого використання майна, що має історичну цінність.

Вартість відтворення (заміщення) поліпшень земельної ділянки пам'ятки, яка визначається шляхом застосування витратного підходу, розраховується як вартість відтворення (заміщення) будівельного об'єкта з урахуванням його історико-культурної цінності. У Методиці грошової оцінки пам'яток подано формули та коефіцієнти для визначення залишкової вартості заміщення пам'яток з урахуванням їх цінності, зносу, схоронності та місця розташування.

У деяких випадках майно, що має історичну цінність не можна об'єктивно оцінити, оскільки на ринку немає необхідних даних про таке майно, немає потенціалу на отримання доходу та немає попиту, який зміг би виправдати заміщення. Об'єкти нерухомості культурної спадщини, для яких немає об'єктів порівняння до застосування порівняльного підходу, які не мають комерційного використання та можуть бути заміщені, не можуть бути й надійно оцінені, про що оцінювач зобов'язаний повідомити у звіті про оцінку серед інших застережень.

*Оцінка нерухомості в складі підприємства* визначається на базі вартості з використанням принципу внеску цих складових у вартості єдиного майнового комплексу, що визначається зазвичай дохідним підходом за прогнозними результатами господарчої діяльності підприємства.

## **11.2. Особливості оцінки нерухомості з різною метою**

Як правило, потреба в оцінці виникає при зміні власника, при заставі, страхуванні тощо. Залежно від мети оцінки визначають різні види вартості нерухомості. Метою оцінки може бути визначення ціни нерухомості для купівлі-продажу, приватизації, застави кредитної

угоди, для страхової угоди, розрахунку мита та податків, визначення внеску до уставного капіталу, обґрунтування інвестиційних проектів, розглядання майнових суперечок, для судового провадження, об'єднання та ліквідації підприємств, визначення збитків тощо. У всіх випадках вид вартості повинен відповідати меті оцінки та умовам відповідних угод.

Оцінка нерухомості, що здійснюється з метою приватизації регулюється Законом України Про приватизацію державного майна, згідно зі статтею 15 цього Закону встановлено способи приватизації шляхом продажу на аукціоні, за конкурсом, продажу акцій та іншими способами, визначеними спеціальними законами. *Приватизація державного майна* – це відчуження майна, що перебуває у державній власності на користь фізичних та юридичних осіб з метою підвищення соціально-економічної ефективності виробництва та залучення коштів на структурну перебудову економіки України.

Оцінка об'єктів приватизації згідно зі статтею 20 проводиться відповідно до Методики оцінки майна, що затверджено Постановою Кабінету Міністрів України в редакції від 25 листопада 2015р. №1033. За результатами оцінки встановлюється початкова ціна, визначена державним органом приватизації з урахуванням результатів оцінки майна, з якої розпочинається продаж майна встановленими способами, що передбачають конкуренцію покупців та зміну ціни під час продажу. Оцінка об'єкта приватизації разом із земельною ділянкою державної власності проводиться за Методикою оцінки майна. Вартість земельної ділянки державної власності, що вноситься до статутного капіталу господарського товариства, визначається відповідно до законодавства про оцінку земель на підставі результатів експертної грошової оцінки такої ділянки за Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1531.

Оцінка об'єкта малої приватизації згідно із Законом України Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію) проводиться за рішенням органів приватизації відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України. Ціна продажу об'єкта, що підлягає приватизації шляхом викупу, та початкова ціна об'єкта малої приватизації на аукціоні або за конкурсом встановлюється на підставі результатів його оцінки. Для визначення вартості об'єктів нерухомості, що приватизуються відповідно до Закону України Про приватизацію невеликих державних підприємств

(малу приватизацію), у тому числі разом із земельними ділянками, на яких розташовані такі об'єкти, застосовується незалежна оцінка, яка проводиться відповідно до національних стандартів оцінки з урахуванням вимог Методики оцінки майна та Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок. Звіт про оцінку разом із висновком про вартість подаються до органу приватизації на рецензування та затвердження. Вибір виду вартості об'єктів малої приватизації регулюється вимогами національних стандартів оцінки з урахуванням особливостей, визначених Методикою оцінки майна. При цьому враховуються способи їх продажу, строк корисного використання таких об'єктів, належність їх до спеціалізованого або неспеціалізованого майна.

У разі викупу об'єктів малої приватизації може визначитися їх ринкова вартість або спеціальна вартість залежно від наявності передумов їх застосування, визначених Національним стандартом №1. З метою продажу об'єктів малої приватизації конкурентними способами (на аукціоні, за конкурсом) визначається їх ринкова вартість. У разі неможливості подальшого використання об'єкта відповідно до його первісного функціонального призначення визначенню може підлягати його вартість ліквідації, розрахована відповідно до національних стандартів оцінки. У такому випадку документальне засвідчення фізичного стану об'єкта оцінки у звіті про його оцінку є обов'язковим. Початкова ціна об'єкта малої приватизації не може бути меншою, ніж його вартість, визначена шляхом проведення незалежної оцінки.

Оцінка об'єктів приватизації незавершеного будівництва регулюється статтями 9, 10 та 15 Закону України Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва, Методикою оцінки майна. Підготовчий етап до приватизації залежно від виду майна включає проведення інвентаризації необоротних активів, відбір органом приватизації на конкурсних засадах суб'єкта оціночної діяльності, який буде проводити незалежну оцінку необоротних активів, і укладення з ним договору про їх оцінку, подання підприємством органу приватизації вихідних даних щодо оцінюваних необоротних активів. У разі приватизації окремого індивідуально визначеного майна, об'єктів незавершеного будівництва разом із земельними ділянками державної власності, на яких такі об'єкти розташовані, органом приватизації додатково здійснюється відбір на конкурсних засадах виконавців робіт із землеустрою у разі відсутності документації із землеустрою. За результатами виконання робіт із землеустрою органу приватизації по-

дається виготовлена виконавцем документація із землеустрою, яка є вихідними даними для проведення зазначеної оцінки.

Під час оцінки військового майна, що проводиться з метою його відчуження, керуються Законом України Про правовий режим майна у Збройних Силах України, Постанови КМУ від 28 грудня 2000р. №1919 Про порядок відчуження та реалізації військового майна Збройних сил та Постановою КМУ від 28 травня 1998р. №759, що затвердила Методику визначення залишкової вартості майна Збройних сил та інших військових формувань. Оцінка об'єктів оренди, що відноситься до орендованого майна проводиться відповідно до Закону України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України», Постанови КМУ від 11 травня 2000р. №778 Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду, наказу Міністерства оборони України та ФДМУ від 17 вересня 2001р. №333/1697 Положення про порядок створення та діяльність комісій з оцінки вартості військового майна, що підлягає передачі в оренду. Вартість рухомого військового майна, зокрема списаного, у разі реалізації його на внутрішньому ринку визначається на підставі звіту про проведення незалежної оцінки майна і не може бути нижчою, ніж вартість металів, у тому числі дорогоцінних, та дорогоцінного каміння, що в ньому міститься. Суб'єкти оціночної діяльності, які залучаються до проведення оцінки об'єктів нерухомого військового майна, яке може бути відчужене окремо від земельних ділянок, визначаються Міноборони на конкурсних засадах. Стартова ціна нерухомого військового майна, що реалізується на внутрішньому ринку, визначається виходячи з його вартості, визначеної згідно із Законом України Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні.

Військові частини можуть передавати нерухоме військове майно в оренду фізичним та юридичним особам виключно на конкурсній основі. Порядок надання дозволу військовим частинам на передачу закріпленого за ними нерухомого майна в оренду встановлюється Постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2000р. №778 Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду.

Оцінка нерухомого військового майна проводиться відповідно до Методики оцінки вартості об'єктів оренди, затвердженої постановою

Кабінету Міністрів України від 02 січня 2003р. №3. З метою визначення вартості нерухомого військового майна шляхом незалежної оцінки залучаються суб'єкти оціночної діяльності. Відповідно до Національного стандарту №1 для оцінки об'єкта з метою визначення орендної плати базою оцінки може бути ринкова або спеціальна вартість.

Оцінка об'єкта приватизації, що повертається у державну власність у разі розірвання договору купівлі-продажу, у тому числі за рішенням суду виконується на підставі рекомендацій Методики оцінки майна за видом вартості та в порядку, встановленому для його приватизації.

Організаційні відносини, пов'язані із передачею в оренду майна державних підприємств та організацій або підприємств, що засновані на майні, яке перебуває у комунальній власності регулює Закон України Про оренду державного та комунального майна. Оцінка державного, комунального майна, що передається в оренду проводиться відповідно до Методики оцінки об'єктів оренди затвердженої Постановою КМУ від 10 вересня 1995 р. №629. У разі оренди такого нерухомого майна здійснюється його незалежна оцінка із застосуванням бази, що відповідає ринковій або спеціальній вартості.

Орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Незалежна оцінка нерухомого майна здійснюється на підставі Методики оцінки вартості об'єкта оренди, затвердженої Постановою КМУ від 02 січня 2003р. №3. У разі передачі підприємством в оренду нерухомого майна площею понад 200 кв. метрів звіт про незалежну оцінку майна розглядається і рецензується Фондом державного майна України. У разі передачі підприємством в оренду нерухомого майна площею до 200 кв. метрів звіт про незалежну оцінку майна затверджується органом, уповноваженим управляти майном цього підприємства. Орендна плата розраховується за результатами незалежної оцінки на підставі даних про ринкову вартість орендованого нерухомого майна та виду діяльності орендаря.

Вартість орендованого нерухомого майна під час приватизації у разі прийняття рішення про компенсацію орендарю вартості невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок власних коштів за час оренди, визначається на підставі ринкової вартості невід'ємних поліпшень орендованого майна. *Невід'ємні поліпшення* орендованого

майна – здійснені орендарем заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості. Для визначення ринкової вартості невід’ємних поліпшень орендованого нерухомого майна розраховується різниця між ринковою вартістю нерухомого майна на дату оцінки виходячи з ринкової вартості подібного майна з урахуванням невід’ємних поліпшень, що здійснені орендарем, та його ринковою вартістю на дату оцінки, визначеною, ґрунтуючись на припущенні, що воно не містить зазначених поліпшень. Ринкова вартість невід’ємних поліпшень орендованого нерухомого майна дорівнює величині, що не перевищує фактично сплаченої суми коштів орендаря при здійсненні ідентифікованих невід’ємних поліпшень. У разі продажу об’єкта приватизації за конкурсом з відкритою пропозицією ціни за принципом аукціону під час оцінки встановлюється питома вага часток держави та орендаря у ринковій вартості орендованого нерухомого майна.

Для приватизації конкурентними способами нерухомого майна, яке перебуває в оренді та щодо якого прийнято рішення про компенсацію невід’ємних поліпшень, його ринкова вартість та ринкова вартість невід’ємних поліпшень, визначені на дату оцінки, враховуються під час встановлення початкової ціни такого майна. Порядок оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід’ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, встановлюється Фондом державного майна. Порядком також визначається процедура ідентифікації невід’ємних поліпшень, здійснених за рахунок коштів орендаря.

Поряд з нормативною базою оцінки майна в процесі страхування слід враховувати положення Закону України Про страхування. Закон регулює організаційні засади оцінки державного майна та майна господарських товариств з часткою держави з метою застави. *Застава* – це спосіб забезпечення зобов’язань.

*Страховий випадок* – подія, передбачена договором страхування або законодавством, з настанням якої виникає обов’язок страховика здійснити виплату страхової суми страхувальнику, застрахованій або іншій третій особі.

*Страхова сума* – грошова сума, в межах якої страховик відповідно до умов страхування зобов’язаний провести виплату при настанні страхового випадку.

*Страхова виплата* – грошова сума, яка виплачується страховиком

відповідно до умов договору страхування при настанні страхового випадку. Розмір страхової суми та розміри страхових виплат визначаються за домовленістю між страховиком та страхувальником під час укладання договору страхування. 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. Страхове відшкодування не може перевищувати розміру прямого збитку, якого зазнав страхувальник з урахуванням *франшизи* – частини збитків, що не відшкодовується страховиком згідно з договором страхування.

Для визначення страхової суми та страхової виплати у разі настання страхової події застосовують оцінку майна, під час якої визначається *дійсна вартість майна для цілей страхування* – вартість відтворення (вартість заміщення) або ринкова вартість майна, визначені відповідно до умов договору страхування. У деяких випадках заставодавці вимагають визначати поряд з ринковою вартістю нерухомого майна і ліквідаційну вартість.

Щодо застави кредитор має право в разі невиконання боржником забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами. Застава виникає на підставі договору, закону або рішення суду. Предметом застави може бути майно, яке відповідно до законодавства України може бути відчужене кредитором та на яке може бути звернено стягнення. Предметом застави не можуть бути об'єкти державної власності, приватизація яких заборонена законодавчими актами. Кредитор набуває права звернення стягнення на предмет застави, у разі, якщо в момент настання терміну виконання зобов'язань, забезпеченого заставою, воно не буде виконане, якщо інше не передбачено законом або договором. *Іпотека* – це застава нерухомого майна, при якій нерухоме майно, що становить предмет застави, залишається у боржника або у третьої особи.

Імовірний розмір страхової суми визначається на основі аналізу умов договору страхування, а також врахування особливостей фізичного стану майна, його поточного використання, впливу зовнішніх факторів на формування ринкової вартості майна з дотриман-

ням принципів корисності і заміщення. Для застрахованого майна оцінка розміру ймовірного страхового відшкодування проводиться виходячи з характеристики майна на дату заподіяння збитків до настання страхового випадку шляхом розрахунку прямих збитків. Якщо страхова сума становить певну частку вартості застрахованого об'єкта, розмір страхового відшкодування оцінюється як відповідна частка оцінених прямих збитків, якщо інше не передбачено умовами страхування.

Закон України Про судову експертизу визначає правові, організаційні та фінансові основи судово-експертної діяльності з метою забезпечення правосуддя України незалежною, кваліфікованою й об'єктивною експертизою. *Судова експертиза* – це дослідження експертом на основі спеціальних знань, матеріальних об'єктів, явищ і процесів, які містять інформацію про обставини справи, що перебуває у провадженні органів досудового розслідування чи суду.

Судово-експертну діяльність здійснюють державні спеціалізовані установи, а також судові експерти, які не є працівниками зазначених установ. Діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України Про судову експертизу з урахуванням особливостей, визначених Законом України Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Для проведення деяких видів експертиз, які не здійснюються виключно державними спеціалізованими установами, за рішенням особи або органу, що призначили судову експертизу, можуть залучатися, крім судових експертів, також інші фахівці з відповідних галузей, у тому числі оцінювачі.

Суб'єкти оціночної діяльності в якості спеціалістів згідно зі статтею 7 Закону України Про виконавче впровадження є учасниками провадження поряд з судовими експертами. *Виконавче провадження* як завершальна стадія судового провадження та примусове виконання рішень інших органів – це сукупність дій органів і посадових осіб, що спрямовані на примусове виконання рішень судів та інших органів. У відповідності до статті 13 Закону щодо участі експертів, спеціалістів та суб'єктів оціночної діяльності у виконавчому провадженні для роз'яснення питань, що виникають під час здійснення виконавчого провадження і потребують спеціальних знань, державний виконавець з власної ініціативи або за заявою сторін призначає



своєю постановою експертів, а для оцінки майна – суб'єктів оціночної діяльності. Суб'єкт оціночної діяльності надає письмовий звіт з оцінки щодо питань, що містяться в постанові державного виконавця, а також усні рекомендації щодо дій, які виконуються за його присутності. Експерти, спеціалісти і суб'єкти оціночної діяльності мають право на винагороду за надані ними послуги. За недостовірну чи необ'єктивну оцінку майна суб'єкт оціночної діяльності несе відповідальність у порядку, встановленому законом, а оцінювач – кримінальну відповідальність, про що він має бути попереджений державним виконавцем.

Окремими об'єктами оцінки виступають *прямі збитки* – поточна вартість витрат на відтворення, заміщення або відшкодування ринкової вартості об'єкта. Шляхом проведення незалежної оцінки здійснюється визначення розміру збитків, що призвели до майнової шкоди державі в особі державних органів, державних підприємств, або територіальній громаді в особі органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств або суб'єкту господарювання з державною (комунальною) часткою в статутному капіталі у разі необхідності обґрунтування наявності або установлення факту розкрадання, нестачі, знищення, псування майна. Якщо державний орган або орган місцевого самоврядування є замовником проведення такої оцінки, виконавець оцінки обирається на конкурсних засадах у порядку, що встановлюється Фондом державного майна України. Дата оцінки визначається з урахуванням положень частини третьої статті 225 Господарського кодексу України, відповідно до якої під час визначення розміру збитків враховуються ціни, що існували за місцем виконання зобов'язання на день задоволення боржником у добровільному порядку вимоги сторони, яка зазнала збитків, а якщо вимогу не задоволено у добровільному порядку – на день подання до суду відповідного позову про стягнення збитків.

Вихідними даними для оцінки є матеріали інвентаризації, документи з бухгалтерського обліку, оцінки пошкодженого майна, що проводилася з метою, зокрема, його приватизації (корпоратизації), оренди, проектно-кошторисна документація, документи бюро технічної інвентаризації на нерухоме майно, земельпорядна документація на земельну ділянку у разі повернення у державну власність об'єкта приватизації, що був проданий разом із земельною ділянкою, на якій він розташований, документи з відомостями про фізичний стан та технічні характеристики майна, фінансова звітність, матеріали аудиту, а

також інші документи.

Незалежна оцінка збитків проводиться із застосуванням оціночних процедур будь-якого з методичних підходів та їх поєднання, які найбільш повно відповідають меті оцінки. Обґрунтування застосування методичних підходів та окремих оціночних процедур у процесі оцінки зазначається у звіті про оцінку збитків. Оцінка збитків проводиться на підставі принципів оцінки та припущення про типовий характер використання майна.

У разі неможливості фізичного відновлення пошкодженого майна або коли вартість його відновлювального ремонту з урахуванням фізичного зносу його складових, які зазнали пошкодження, та зносу, що не підлягає усуненню під час ремонту, у сумі не меншій за ринкову вартість такого майна до завдання майнової шкоди, розмір реальних збитків дорівнює ринковій вартості неспеціалізованого майна, визначеній із застосуванням порівняльного та дохідного підходів або залишкової вартості відтворення (заміщення) спеціалізованого майна, визначеній із застосуванням витратного підходу, виходячи з його стану до розкрадання, нестачі, знищення, псування. За умови повернення пошкодженого майна особі, якій завдано збитків, розмір реальних збитків дорівнює вартості такого майна, визначеній на дату оцінки з урахуванням його стану до розкрадання, нестачі, знищення, псування, зменшеній на вартість пошкодженого майна, визначену з урахуванням його стану після розкрадання, нестачі, знищення, псування. В іншому разі, коли пошкоджене майно підлягає фізичному відновленню і при цьому вартість його відновлювального ремонту з урахуванням фізичного зносу його складових, які зазнали розкрадання, нестачі, знищення, псування, та зносу, що не підлягає усуненню під час ремонту, в сумі не перевищують його ринкової вартості до розкрадання, нестачі, знищення, псування, розмір реальних збитків дорівнює сумі вартості його відновлювального ремонту з урахуванням фізичного зносу його складових, які зазнали розкрадання, нестачі, знищення, псування, та зносу, що не підлягає усуненню. При цьому вартість відновлювального ремонту з урахуванням фізичного зносу його складових визначається шляхом застосування методу прямого відтворення. Оцінка реальних збитків, що є наслідком розкрадання, нестачі, знищення, псування колісних транспортних засобів, проводиться згідно з Методикою товарознавчої експертизи та оцінки колісних транспортних засобів.

У разі об'єктивної неможливості використання майна особою, якій завдано збитків у результаті порушення її прав або неправомірного

використання її майна, що унеможливило самостійне використання майна такою особою або отримання доходу від його використання іншою особою, визначається розмір упущеної вигоди.

Оцінка упущеної вигоди проводиться шляхом застосування:

- оціночної процедури накопичення чистого операційного доходу, який не отримала особа, якій завдано збитків, починаючи з установленної дати неможливості власного використання нею майна до дати оцінки;

- оціночної процедури дисконтування чистого операційного доходу, що не отримає особа, якій завдано збитків, від дати ймовірного відшкодування збитків у розмірі вартості майна, визначеній з урахуванням стану майна до розкрадання, нестачі, знищення, псування, або від дати, з якої таке використання буде можливим, до дати оцінки;

- інших оціночних процедур з визначення розміру упущеної вигоди.

У таких випадках розмір збитків дорівнює розміру реальних збитків та розміру упущеної вигоди. Звіт про оцінку збитків повинен містити чітке обґрунтування застосованих оціночних процедур з визначення розміру реальних збитків та упущеної вигоди.

Стандартизована оцінка збитків проводиться у таких випадках:

- відсутність вихідних даних, що містять інформацію про пошкоджене майно до та після його розкрадання, нестачі, знищення, псування, крім даних бухгалтерського обліку;

- неможливість особистого огляду пошкодженого майна виконавцем оцінки, що не дає йому змоги отримати відомості про стан майна до та після розкрадання, нестачі, знищення, псування;

- завдання майнової шкоди внаслідок неправомірних дій з грошовими коштами.

У разі неможливості проведення незалежної оцінки збитків оцінка збитків полягає у збільшенні балансової залишкової вартості пошкодженого майна, визначеної станом на дату оцінки, встановлену для приватизації, корпоратизації або передавання його в оренду, останню звітну дату балансу підприємства – балансоутримувача пошкодженого майна до розкрадання, нестачі, знищення, псування, на коефіцієнт, що дорівнює добутку індексів цін виробників промислової продукції за галузями промисловості, які визначаються Держстатом, або індексів зміни вартості будівельно-монтажних робіт, які визначаються Мінрегіоном, за період з дати, на яку було введено в експлуатацію пошкоджене майно, до дати оцінки збитків. Якщо відсутня інформація

про залишкову балансову вартість майна або коли така вартість дорівнює нулю на дату оцінки, встановлену для приватизації (корпоратизації) або передавання його в оренду, останню звітну дату балансу підприємства – балансоутримувача пошкодженого майна до розкрадання, нестачі, знищення, псування, збільшенню підлягає первісна балансова вартість такого майна, зменшена на 50 відсотків.

Фактичні витрати на об'єкт незавершеного будівництва (будівельно-монтажні роботи) є балансовою вартістю такого об'єкта. Балансова вартість підлягає збільшенню на коефіцієнт, що дорівнює добутку індексів зміни вартості будівельно-монтажних робіт, які визначаються Мінрегіоном, за період з дати, на яку такі витрати були освоєні, до дати оцінки збитків. Якщо фактичні витрати освоювалися за кілька періодів, оціночна вартість збитків дорівнює сумі поточної вартості фактичних витрат, розподілених за періодами їх освоєння. У разі визначення розміру збитків, завданих внаслідок розкрадання, нестачі, знищення, псування об'єкта незавершеного будівництва разом з будівельними матеріалами, виробами, конструкціями, які перебували на будівельному майданчику об'єкта незавершеного будівництва, та невідновленим устаткуванням, придбаним для функціонування об'єкта після завершення будівництва, балансова вартість кожного із зазначених складових об'єкта підлягає збільшенню на окремий коефіцієнт, що дорівнює добутку відповідних індексів, які визначаються Мінрегіоном, за період з дати, на яку такі витрати були освоєні, до дати оцінки збитків. Результати оцінки відображаються в акті оцінки.

У разі завдання майнової шкоди внаслідок неправомірних дій з грошовими коштами оцінка збитків проводиться шляхом збільшення суми грошових коштів на коефіцієнт, що розраховується на підставі встановлених Національним банком облікових ставок за період від дати завдання майнової шкоди до дати оцінки.

Акт оцінки збитків підлягає рецензуванню відповідно до законодавства про оцінку та оціночну діяльність і за умови наявності позитивного висновку рецензента і затверджується органом приватизації, іншим державним органом або органом місцевого самоврядування.

Під час оцінки дохідної нерухомості джерелом доходу, як правило, виступає орендна плата. Але в окремих випадках розглядається дохід від операційної діяльності. Це індивідуально визначене майно, таке як готелі, автозаправні станції та ресторани, що зазвичай переходять на ринку з рук в руки без зупинки роботи. Таке нерухоме майно називають *майном з комерційним потенціалом*. Згідно з визначенням

міжнародних стандартів - це будь-який тип майна, призначеного для певного виду бізнесу, де вартість майна відображає комерційний потенціал для цього бізнесу. Таке майно складається не тільки з землі та будівель, а ще включає інвентар, прилади, обладнання та компоненти бізнесу, що складаються з нематеріальних активів (гудвілу, який може передаватись; він виникає завдяки імені та репутації, постійній клієнтурі, розташуванню або іншим подібним факторам, що створюють економічні вигоди).

Необхідно розрізняти вартість майна з комерційним потенціалом від вартості прав на бізнес. Деякі концепції з оцінки бізнесу відрізняються від тих, що застосовуються для майна з комерційним потенціалом. Під час оцінки майна з комерційним потенціалом використовується концепція ефективного менеджменту із середньою компетенцією, заснована на ринкових даних згідно з якою прогнозований рівень прибутковості може бути досягнутий компетентним діловим оператором, який діє ефективним способом. Ця концепція передбачає комерційний потенціал майна, а не конкретний досягнутий рівень у бізнесі для наявних прав власності.

*Нерухоме майно з комерційним потенціалом* – це певний клас нерухомого майна, яке запроєктоване для певного виду господарської діяльності та яке продається з урахуванням свого комерційного потенціалу. Комерційне майно зазвичай оцінюється на основі потенційних доходів до оподаткування прибутку від діяльності індивідуального комерційного підприємства з коригуванням задля відображення концепції ефективного менеджменту із середньою компетенцією та часто із застосуванням методу дисконтування грошових потоків. Не розглядається пов'язаний з менеджером прибуток, що генерується як надлишок порівняно з ринковими очікуваннями. Зазвичай не використовується розгляд системи оподаткування та амортизації, запозичення та капіталу, інвестованого у цей бізнес. Оцінка базується на вихідних даних від бізнесів, порівнюваних за масштабом із бізнесом, що оцінюється.

У разі застосування аналізу дисконтованого грошового потоку (discounted cash flow analysis ) техніка фінансового моделювання заснована на очевидних припущеннях щодо передбачуваного грошового потоку, який генерується майном або бізнесом. У рамках дохідного підходу цей аналіз включає прогнозування серії періодичних грошових потоків від функціонування майна або бізнесу, до яких застосовується відповідна ставка дисконту, отримана з ринкових даних для

визначення поточної вартості потоку доходу, пов'язаного з майном або бізнесом. Для нерухомого майна періодичні грошові потоки розраховуються як валовий дохід мінус втрати від незайнятих об'єктів, втрати від несплаченої орендної плати і операційні витрати. Потім дисконтуються серії періодичних чистих операційних доходів разом з визначеною вартістю реверсії, що залишається на кінець прогнозованого періоду. У випадку з бізнесом дисконтуються оцінені періодичні грошові потоки і вартість бізнесу наприкінці прогнозованого періоду.

Висновок про вартість для мети оподаткування, фінансової звітності, застави може бути розподілений між різними видами компонентів майна з комерційним потенціалом. Компоненти такого майна:

- земельна ділянка;
- будівлі та споруди;
- обладнання, прилади, меблі та інше рухоме майно;
- запаси, що можуть включатися або не включатися до об'єкта оцінки, що потребує розкриття у звіті з оцінки;
- нематеріальні активи, включаючи гудвіл, що передається разом з цим майном;
- ліцензії та дозволи, що необхідні для ведення цього бізнесу.

Такі фактори, як робочий капітал або зобов'язання, розглядаються під час оцінки бізнесу і не оцінюються для майна з комерційним потенціалом. Зміни ринкових умов або структурні зміни у галузі, викликані конкуренцією або іншими причинами, можуть мати вплив на вартість майна з комерційним потенціалом, тому для виконання такої оцінки оцінювач повинен мати достатньо знань про даний сегмент ринку, для того, щоб судити про комерційний потенціал, який може бути досягнутий ефективним оператором та вміти визначати вартість індивідуальних складових такого майна.

Часто під час оцінки виникає потреба визначати вартість прав, пов'язаних із орендою нерухомості – вартість права орендаря та вартість права орендодавця. Тут об'єктами оцінки виступають майнові права – складові права власності. Згідно із законодавством України право власності – це сукупність правових норм, які регулюють відносини, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням власником належним йому майном на свій розсуд і в своїх інтересах. Складовими суб'єктивного права власності є майнові права – правомочності володіння, користування і розпорядження. Це досить актуальне питання щодо земель комерційного використання, які в більшості випадків знаходяться у оренді і виникає потреба в оцінці не

права власності на землю, а права оренди.

Майнове право орендодавця – це право власника володіти та розпоряджатися майном. Але він не може майном користуватись, бо це право на платній основі передано орендарю на умовах договору оренди. На відміну від визначення ринкової вартості, де при застосуванні дохідного підходу чистий операційний дохід розраховують за ринковими ставками орендної плати при найбільш ефективному використанні нерухомого майна, розрахунок права орендодавця виконують за контрактною орендною платою та поточним використанням відповідно до умов договору оренди. Навіть у разі, коли розмір контрактної орендної плати не відрізняється від ринкової орендної плати, ринкова вартість майна може дещо відрізнятись від вартості права орендодавця за рахунок різниці ризиків. Вартість права орендодавця визначають, як:

$$PV_{II} = \sum_{i=1}^n \frac{I_{ki}}{(1+r)^i} + \frac{FV}{(1+r)^n}, \quad (11.1)$$

де:  $PV_{II}$  – поточна вартість права орендодавця;

$I_{ki}$  – чистий операційний дохід від контрактної орендної плати;

$FV$  – ціна перепродажу об'єкта при кінці прогнозованого періоду, реверсія, розрахована прямою капіталізацією ринкової орендної плати у постпрогнозований період, грн.;

$r$  – ставка дисконту;

$n$  – строк договору оренди (років);

$i$  – рік прогнозованого періоду.

У результаті, як правило, нерухомість, обтяжена орендою, має ринкову вартість нижчу, ніж вільна від оренди, бо важко уявити ситуацію, коли орендар погодиться сплачувати орендну плату більшу, ніж ринкова орендна плата. А ризик, пов'язаний із дохідним нерухомим майном у власності, зазвичай нижчий ніж в оренді.

Майнове право орендаря має цінність, якщо контрактна орендна плата за договором оренди менша від ринкової плати та існує можливість передачі права оренди іншим особам. Вартість права орендаря У такому випадку можна оцінити наступним чином:

$$PV_{ho} = \sum_{i=1}^n \frac{I_{mi} - I_{ki}}{(1+r)^i}, \quad (11.2)$$

де:  $PV_{ho}$  – поточна вартість права орендаря;

$I_{mi}$  – чистий операційний дохід від ринкової орендної плати;

$I_{ki}$  – чистий операційний дохід від контрактної орендної плати;  
 $r$  – ставка дисконту;  
 $n$  – строк договору оренди (років);  
 $i$  – рік прогнозованого періоду.

Оцінка вартості земельної ділянки із сервітутом повинна враховувати грошові потоки від сервітуту, а також зміни доходу або вартості нерухомості через сервітут. Це можна зробити застосувавши дохідний та порівняльний підходи. Потрібно також враховувати обмеження прав на нерухомість – заборону на передачу в оренду, в суборенду, право на переважну купівлю у випадку продажу, заборону на окремі види діяльності, умови здійснення будівництва та додержання природоохоронних вимог, інших зобов'язань, обмежень, умов. Навколо особливо цінних природних об'єктів та об'єктів культурної спадщини, уздовж ліній електропередач, земель транспорту, навколо промислових об'єктів створюються охоронні зони. Навколо об'єктів оздоровчого призначення, водопостачання, водозаборів існують зони санітарної охорони. Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами шкідливих речовин та впливів. Зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів. У цих зонах забороняються окремі види діяльності, обмежуються права використання земельних ділянок. Оцінка таких земель повинна виконуватись з урахуванням цих прав.

### 11.3. Масова оцінка нерухомості

Оцінка знайшла найбільш давнє та широке застосування у сфері оподаткування нерухомості на основі її вартості. Податок на нерухомість становить основу фінансово-економічної автономії місцевих органів (податок на майно – в США, Японії, земельний податок – в Німеччині, Франції, податок на нерухоме майно та податок на прирощення вартості земельних ділянок у міській місцевості – в Іспанії). При оцінці вартості нерухомого майна з метою оподаткування використовуються два історично сформованих способи: оцінка на основі річної орендної плати (Франція, Великобританія) та на основі цін продажу (країни Північної Європи, Латинської Америки, США, Японія).

Податок на нерухомість на ринковій основі вважається ідеальним джерелом наповнення місцевих бюджетів майже у всіх країнах світу, бо він має стабільну базу оподаткування, сплачується платниками



податку, що проживають на муніципальних територіях, цими податками досить легко керувати на місцевому рівні. Цей податок сплачується власником до місцевого бюджету пропорційно вартості нерухомого майна. За умови ефективного контролю з боку громади кошти місцевого бюджету витрачаються на потреби розвитку інфраструктури цих територій (транспорт, інженерні мережі, екологічні програми), у результаті чого ринкова вартість нерухомого майна збільшується і його власники багатіють, що збільшує доходи бюджету, таким чином запускається беззупинний механізм зростання добробуту, що працює в розвинених країнах світу.

Нерухомість не можна сховати від оподаткування в добу сучасних геоінформаційних технологій, що забезпечує високу прозорість для контролю та якісну звітність зі сплати податків. За умови гармонізації громадських та приватних інтересів забезпечується справедливе розподілення податкового тягаря між платниками цього податку, бо найзабезпеченіші шари населення володіють цінною нерухомістю, і тому сплачують більше податків. Податок на нерухомість є ефективним інструментом управління власністю та забезпечує проведення політики раціонального використання земель. Податок на нерухомість носить прогресивний характер, бо він сприяє розвитку територій, забезпечує фінансову незалежність від центру територіальних громад.

Слід знати і вади такої системи оподаткування, це, по-перше, значні витрати на адміністрування такої системи, що можуть досягати 2-9% від збору податків [7], треба мати реєстр нерухомості та повну достовірну інформацію про правочини з нерухомістю, податкові оцінювачі повинні мати високу кваліфікацію. Виплата податків з нерухомості не пов'язана з платіжною здатністю населення, деякі пенсіонери володіють нерухомим майном, на яке вони, можливо, не зможуть сплачувати податки, що провокує соціальне напруження та робить цей податок непопулярним серед населення. Ситуація потребує вивчення світового досвіду та внесення відповідних змін до законодавства.

В основі ефективної фіскальної політики для нерухомості стоїть завдання визначення її оціночної вартості у великих обсягах, максимально наближеної до ринкової вартості. Вирішити таке завдання, як показала практика, не може ні індивідуальна оцінка із залученням незалежних оцінювачів, ні застосування методики оцінки інвентаризаційної вартості на базі витрат на створення поліпшень, ні використання даних угод про операції з нерухомістю. Тільки масова оцінка,

широко застосована у світі для цієї мети здатна ефективно вирішити таке завдання.

Масова оцінка відрізняється від індивідуальної оцінки цілями, завданнями, технікою розрахунків та даними, що використовуються. *Масова оцінка* – це практика оцінки великої кількості майнових об’єктів на визначену дату за допомогою систематичного та однакового застосування оціночних методів та процедур, які забезпечують статистичний аналіз даних ринку нерухомості. Масова оцінка, на відміну від індивідуальної оцінки, використовує однакоvu методику спрощеної оцінки для всіх об’єктів сектора ринку на підставі обмеженої кількості її параметрів. Відмінності масової оцінки від індивідуальної наведені у таблиці 11.1.

Таблиця 11.1.

Принципові відмінності індивідуальної та масової оцінки

| Параметр порівняння | Індивідуальна оцінка   | Масова оцінка  |
|---------------------|--|--|
| Об’єкт              | Окремий об’єкт нерухомості (будівля, споруда, земельна ділянка тощо)                                 | Сукупність об’єктів, які групуються за певним критерієм однорідності (найчастіше в одну групу включаються об’єкти з однаковим функціональним призначенням) |
| Проведення          | За потребою власника   | Регулярне проведення оцінки нерухомості (раз на рік) податковими оцінювачами   |
| Характер            | Індивідуальний із врахуванням усіх особливостей об’єкта оцінки відповідно до вимог стандартів оцінки | Масовий із врахуванням типових рис нерухомості даної страти із застосуванням математичних методів статистики   |

Предметом масової оцінки є розробка заходів статистичного аналізу та методів розрахунку оціночної вартості (наближеної до ринкової вартості) великої кількості об’єктів, розділених на умовно однорідні групи відповідно до обраної класифікації, на підставі розрахункових моделей, які імітують залежність вартості нерухомості від її головних ціноутворювальних факторів. Статистичний аналіз виконують для обраних найсуттєвіших критеріїв порівняння нерухомості, з цією метою створюють так звані *страти* – групи нерухомості однакові за обраним критерієм (за цільовим призначенням, районом розташування тощо).

Усі підбрані дані за кожною стратою створюють вибірки, що характеризуються наступними статистичними характеристиками: середньою арифметичною (медіаною), мінімумом та максимумом, варіаційним розмахом або діапазоном для малих вибірок.

Для великих статистичних вибірок це: середнє арифметичне та медіана, середнє лінійне відхилення, коефіцієнт дисперсії, середнє квадратичне (стандартне) відхилення, коефіцієнт варіації, та інші статистичні функції.

Побудова оціночної моделі на статистичному аналізі ринкових даних залежить від обраних методичних підходів оцінки. При застосуванні витратного підходу методика оцінки ґрунтується на принципі заміщення, а в основі моделі є показники ринку будівельно-монтажних робіт та матеріалів з урахуванням норми прибутку забудовника (інвестора), що склалася на ринку. Калібровки на попит та пропонування, знос, місце розташування та інші ринкові поправки призначають за результатами аналізу кон'юнктури ринку. При застосуванні порівняльного підходу калібровка моделі виконується на підставі аналізу ринкових даних відповідної страти нерухомості у відповідно принципів заміщення, внеску, попиту та пропонування. Застосування дохідного підходу методом прямої капіталізації для дохідної нерухомості вимагає калібровку моделі за ставкою капіталізації на основі даних аналізу ринку нерухомості.

Методологічною основою для оподаткованої бази нерухомості є моделювання ринкової вартості нерухомості або доходу від нерухомості. Незалежно від обраного підходу оцінки моделі масової оцінки використовують багатофакторні статистичні методи регресійного аналізу, які дають можливість визначити вплив одночасно всіх впливових факторів на вартість нерухомості. Усі параметри, що характеризують нерухомість можна розділити на кількісні (площа, відстань, кількість кімнат тощо), якісні (якість ремонту, якість стоянки для автомобілів, якість транспортного сполучення тощо) та бінарні, що виражають наявність деяких якостей або поліпшень на рівні так чи ні (наприклад, є балкон чи немає). Перші характеристики вводять до моделі в якості незалежних перемінних з урахуванням розмірності або у відносних характеристиках. Якісні параметри кодують та створюють лінеаризовані значення, які виражають внесок у величину вартості, їх оцінюють, як правило, у балах і використовують в якості незалежних перемінних. Бінарні характеристики прирівнюють у випадку, коли так – до одиниці, у випадку, коли ні – до нуля.

Структури оціночної моделі можуть бути різними. Зважаючи на

те, що вартість нерухомості складається з вартості земельної ділянки та вартості поліпшень оціночну вартість присадибного будинку на земельній ділянці можна представити лінійною адитивною моделлю [17]:

$$V_a = C_1 \times S_l + C_b \times S_b \quad (11.3)$$

де:  $C_1$  – ринкова ціна одиниці площі земельної ділянки;

$C_b$  – ринкова ціна 1 кв.м будівлі, споруди;

$S_l$  – площа земельної ділянки;

$S_b$  – площа будівлі, споруди, кв.м.

Окремо можна створити модель залежності ринкової ціни одиниці площі будинку від виду фундаментів, стін, перекриття, даху, опорядження, комунікацій тощо та ринкової ціни земельної ділянки залежно від місця розташування, форми, оточення, розвитку інфраструктури тощо. Крім того, на земельній ділянці можуть бути розташовані допоміжні будови: флігелі, альтанки, гаражі, господарчі будівлі. У такому випадку розрахункова модель масової оцінки виглядає наступним чином:

$$V_a = \prod_{i=1}^I Q_i \left( \prod_{j=1}^J Q_j^l \times C_1 \times S_l + \prod_{k=1}^K Q_k^b \times C_b \times S_b + V_{bo} \right) \quad (11.4)$$

де:  $Q_i$  –  $i$ -й зовнішній відносно нерухомості параметр (рівень розвитку інфраструктури, судний процент, обмеження тощо);

$Q_j^l$  –  $j$ -й параметр, що визначає корисність земельної ділянки (форма, рельєф, розташування тощо);  $Q_k^b$  –  $k$ -й параметр, що визначає корисність будівлі (вік, технічний стан, якість матеріалів та робіт тощо);

$V_{bo}$  – вартість допоміжних будов (флігелі, альтанки, гаражі, господарчі будівлі тощо).

На підставі статистичного аналізу ринкових даних та показників будівельних кошторисних розцінок можна розробити алгоритми визначення всіх складових цієї моделі. Така оцінка може бути здійснена для всіх присадибних будинків із земельними ділянками на окреслених територіях. При необхідності в процесі оцінки можна коригувати калібрування коефіцієнти моделі вартості нерухомого майна. Такі моделі можуть бути розроблені для різного виду майна у вигляді, зрозумілому власникам нерухомого майна, громадськості та органам контролю.

Інший метод побудови моделі масової оцінки нерухомості не роз-

діляє нерухомість на землю та поліпшення, а розглядає єдиний цілісний об'єкт застосуванням кореляційного та регресійного аналізу. Під кореляцією розуміють статистичну залежність між випадковими величинами, що не мають функціонального зв'язку. Кореляційна залежність підпорядкована закону великих чисел, згідно з яким тільки при достатньо великому розмірі вибірки індивідуальні особливості та незначні впливи згладяться і основні залежності виявляються досить виразно. Тому застосування кореляційного аналізу потребує виконання таких вимог до вихідної інформації:

- статистична вибірка об'єктів повинна бути однорідною, для цього об'єкти нерухомості повинні бути однотипними;
- вибірка повинна бути достатньо численною;
- фактори, що вивчаються, повинні бути приведені до однакових умов розрахунку та вимірюватися з однаковою точністю;
- фактори, що вивчаються, повинні бути незалежними один від одного, тим більше неприпустимий функціональний зв'язок між ними.

Методи кореляції в масовій оцінці дозволяють за допомогою коефіцієнтів кореляції визначати залежність оціночної вартості нерухомості від різних параметрів. Методи регресії використовують при визначенні одностороннього зв'язку за допомогою функції регресії. Головні положення теорії кореляції розроблені для нормального закону розподілення факторів, що вивчаються. Тому обов'язковим є вивчення форми розподілення всіх факторів, що дає можливість застосовувати методи кореляційного та регресійного аналізу.

Найпоширенішим у статистиці для підтвердження нормального розподілення є критерій Пірсона. Для вимірювання відхилення емпіричного розподілення від модельного виконують процедуру статистичної перевірки гіпотези про вид розподілення, що вимагає провести деякі розрахунки [18]. Наближений метод перевірки полягає у відповідності наступним вимогам:

- 99,7% відхилень від вибіркового середнього за модулем повинні бути меншими від  $3\sigma$  (де  $\sigma$  – середнє квадратичне відхилення);
- приблизно  $2/3$  усіх відхилень повинні бути меншими від  $\sigma$ ;
- половина всіх відхилень повинна бути меншою від  $0,675\sigma$ .

Під час здійснення кореляційно-регресивного аналізу досліджуються зв'язки між вартістю нерухомості та її параметрами у числовій формі при допущенні нормального закону розподілення відхилення ринкових цін від середнього значення з деякою дисперсією.

Оціночна модель масової оцінки виражає залежність оціночної ва-

рності нерухомості даного сектора ринку від різних факторів – кількісних елементів порівняння (наприклад, розміру, відстані від зупинки метро), якісних елементів порівняння (технічного стану, рівня опорядження). Така модель може складатися з адитивних та мультиплікаційних компонентів, де результати впливу кількісних параметрів, як правило, сумують, а якісних множать.

*Адитивна модель* для порівняльного підходу масової оцінки має наступний вигляд:

$$V_a = a_0 + a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_n X_n, \quad (11.5)$$

де:  $V_a$  – оціночна вартість нерухомості;

$X_1, X_2, \dots, X_n$  – незалежні підставні елементів порівняння;

$a_0$  – константа у грошовому виразі, що відображає середину цінової вибірки;

$a_1, a_2, \dots, a_n$  – коефіцієнти впливу відповідних елементів порівняння;

$n$  – кількість незалежних підставних (елементів порівняння).

На підставі інтерпретації рівняння регресії можна визначити вплив факторних підставних. Коефіцієнти регресії  $a_i$  при підставних  $X_i$  дають оцінку впливу даного фактору на величину оціночної вартості нерухомості у випадку зміни  $X_i$  на одиницю і при незмінних інших підставних.

Модель (11.5) дозволяє застосовувати мультиплікативні та нелінійні складові у вигляді функцій. Якісні параметри переводять у бінарні та скалярні підставні. Скалярні підставні можуть мати декілька рівнів, виражених у балах. Нелінійні залежності відображають за допомогою логарифмічних, експоненціальних та інших функцій. Моделі, що використовують для реалізації масової оцінки, можуть бути адитивними, мультиплікаційними та гібридними.

*Мультиплікативна модель* має наступний вигляд:

$$V_a = b_0 \prod b_i^{X_i} \times \prod X_j^{b_j}, \quad (11.6)$$

де:  $b_0$  – константа, що визначає вартість одиниці зіставлення, наприклад, питома вартість площі нерухомості;

$X_i$  – бінарні якісні підставні;

$b_i$  – коефіцієнти, що відображають наявність або відсутність відповідних параметрів;

$X_j$  – кількісні підставні;

$b_j$  – показники ступеню, що відповідають відповідним підставним.

Для розв'язання рівняння його трансформують в адитивну форму за рахунок логарифмування і виконують множинний регресивний аналіз.

Гібридна модель є комбінацією двох наведених вище:

$$V_a = \prod b_i^{X_i} \times \prod X_j^{b_j} (a_0 + a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_n X_n) \quad (11.7)$$

Така модель найповніше відображає особливості ринку та забезпечує вищу точність розрахунків, але вона складна з точки зору математичного розв'язання та ускладнює калібровку. Вибирають модель з урахуванням особливості ринку та характеру зв'язків вартості нерухомості з елементами порівняння. Зазвичай, для обмеженого ринку вибирають прості адитивні та мультиплікативні моделі, де немає нелінійної залежності вартості від параметрів нерухомості. Вони дають стійкі результати без викидів для нетрадиційних об'єктів. Гібридна модель більше підходить для розвинутого ринку нерухомості зі складними нелінійного характеру зв'язками вартості з параметрами нерухомості.

Визначення адекватності відображення ринку нерухомості регресивною моделлю виконують за допомогою таких статистичних характеристик.

1. *Коефіцієнт визначеності (детермінації)  $D^2$ .*

З регресивної моделі треба визначити коефіцієнти  $b_0, b_1, \dots, b_n$  при незалежних підставних для елементів порівняння та залишкове відхилення, походження якого не здатна пояснити дана регресія, тоді коефіцієнт детермінації цієї моделі дорівнює :

$$D^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (P_i^1 - P^1)^2}{\sum_{i=1}^n (P_i - P^1)^2}, \quad (11.8)$$

де  $P_i$  та  $P_i^1$  – ціна  $i$ -ї нерухомості та ціна  $i$ -ї нерухомості, що не пояснює регресивна модель;

$P^1$  – середня ринкова ціна нерухомості.

Значення  $D^2$  відповідає частці цін, що описує регресивна модель. Цей коефіцієнт приймає значення від 0 до 1. Коли  $D^2=0$ , жодне відхилення від середньої ціни не пояснює модель, навпаки, коли  $D^2=1$ , всі відхилення від середньої ціни пояснює рівняння регресії.

2. *Середньоквадратична помилка моделі ( $\sigma$ )* вимірює відхилення розрахункових значень оціночної вартості, визначених з використанням регресивних моделей, від фактичних значень ринкових цін:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_i^1)^2}{n - k - 1}} \quad (11.9)$$

де:  $P_i, P_i^1$  – розрахункове значення оціночної вартості та фактичне значення ринкової ціни відповідно;

$n$  – кількість об'єктів порівняння;

$k$  – кількість незалежних підставних.

3. *Коефіцієнт варіації* ( $C_v$ ) у регресивному аналізі визначають як відношення середньоквадратичної помилки моделі  $\sigma$  до середньої ринкової ціни:

$$C_v = \frac{\sigma}{P^1} \quad (11.10)$$

Коефіцієнт варіації означає, що 2/3 цін цього масиву мають такий відсоток відхилення від середнього значення.

4. *Коефіцієнт кореляції*  $r$  визначає значимість окремих підставних у рівнянні регресії. Він вимірює ступінь лінійної залежності двох підставних і знаходиться в інтервалі від -1 до +1. Близьке до нуля значення коефіцієнта кореляції свідчить про відсутність лінійної залежності між двома підставними, але це не означає, що залежності немає взагалі, бо існує ще нелінійна залежність. Програмне забезпечення дозволяє побудувати матрицю коефіцієнтів кореляції між парами підставних. За результатами отриманих значень можна порівняти для даного сегмента ринку нерухомості щільність зв'язку між вартістю та різними факторами: місцем розташування, площею нерухомості та іншими.

5. *Критерій Стьюдента* або  $t$  – статистика свідчить про значимість незалежної підставної регресії на залежну підставну і розраховується як відношення відповідного коефіцієнта регресії  $b$  до його середньоквадратичної похибки  $s_b$ :

$$t = \frac{|b|}{s_b}, \quad (11.11)$$

В разі, коли значення критерію Стьюдента досить велике, то є підстава вважати даний елемент порівняння значимою величиною. Але слід розуміти, що це необхідна, але недостатня вимога до значимості елемента порівняння. Існує таблиця числових значень цього критерію залежно від числа ступенів свободи, що дорівнює  $n-k-1$ , де  $n$  – кількість об'єктів порівняння,  $k$  – кількість незалежних підставних. Для



досить великої статистичної вибірки (більше 50-ти об'єктів нерухомості) значення t-статистики більше од 2-х свідчить про значимість відповідної незалежної підставної.

6. *Критерій Фішера* (F – статистика) також використовується для визначення значимості підставних і розраховується за критерієм Стьюдента:

$$F = t^2 \quad (11.12)$$

Для цього критерію також існують таблиці. Взагалі для досить великої вибірки перевищення значення критерію Фішера більше від чотирьох свідчить про те, що відповідна незалежна підставна значима при моделюванні вартості нерухомості з вірогідністю 95%.

7. *Бета-коефіцієнти* – це нормовані коефіцієнти, що дають порівняльну характеристику значимості двох незалежних підставних стосовно одна до одної. Так вони дають можливість визначити, яка з двох характеристик порівняння більше впливає на оціночну вартість нерухомості.

Усі статистичні характеристики регресивної моделі застосовують під час її калібрування за рахунок внесення відповідних коригувань, що дає можливість відповідним чином налаштувати адекватну модель масової оцінки нерухомості.

Треба враховувати, що самі по собі методи кореляції та регресії не виявляють причинного характеру зв'язку вартості нерухомості з обраними параметрами, тому для коректного їх застосування попередньо треба вивчити закономірності формування ринкової вартості нерухомості та визначити на підставі теорії оцінки ціноутворювальні фактори. У протилежному випадку можливе застосування хибної кореляції, бо сам факт установлення кореляції ще не означає причинного зв'язку вартості нерухомості з обраними параметрами.

Методи кореляційно-регресивного аналізу дають гарні результати за умови виконання певних вимог [7]:

- вибірка повинна бути подібною до генеральної сукупності, тобто використані дані про об'єкти порівняння повинні відображати всі головні особливості даного сегмента ринку нерухомості;

- число використаних об'єктів порівняння повинно бути не меншим від  $2 \times (m + 2)$ , де m – число факторів, від яких залежить вартість нерухомості;

- дисперсія підставних та отриманих результатів повинна бути невеликою;

- один або декілька факторів повинні мати суттєвий вплив на вар-

тість нерухомості.

Для виконання статистичного аналізу вибірок розроблені комп'ютерні програми MS EXCEL, STATISTIKA, STADIA, STATA, SYSTAT та інші.

З метою оподаткування виникає потреба виконати оцінку великої кількості об'єктів нерухомості в масштабах села, міста і навіть країни. Завдання такої оцінки полягає в розробці алгоритму оцінки для визначення оціночної вартості нерухомості, який би враховував головні ціноутворювальні фактори і не брав би до уваги індивідуальні особливості, які мало впливають на вартість такого майна. Розроблена оціночна модель повинна імітувати основні принципи оцінки, реалізувати класичні методичні підходи до оцінки специфічними методами та забезпечувати статистичний контроль якості розрахунків. Така оцінка повинна бути справедливою та ефективною. Зазвичай існує вимога, щоб оціночна вартість майна була наближена до ринкової вартості, але не перебільшувала останню. Навряд будь-який власник нерухомого майна погодиться сплачувати податок на основі бази оподаткування нерухомості, яка перевищує ринкову вартість. Він інтуїтивно розуміє, що це найбільша ціна, за яку покупець погодиться купити нерухоме майно, а продавець погодиться продати. Для платника податку важливо, щоб тягар податку розподілявся рівномірно та справедливо. Тому нерухомість повинна оцінюватись однотипно за стандартною методикою незалежно від кваліфікації оцінювача і будь-яке відхилення від ринкової вартості породжує несправедливість.

Для визначення відхилень оціночної вартості від ринкової застосовують статистичні методи. Для житлової нерухомості у США відповідно до Стандарту аналізу відносних показників оцінки вартості об'єктів житлової нерухомості коефіцієнт дисперсії (відхилення) розрахункових показників вартості за однорідною групою аналогічних об'єктів нерухомості від медіанного або середнього значення не повинен перевищувати 15%, а для нових об'єктів 10% [17]. Найбільше відхилення прийнято для малих міст у розмірі 20%.

Для того, щоб система оподаткування була ефективною, повинні мати місце такі фактори:

- юридична система захисту майнових прав;
- система державної реєстрації, інвентаризації земельних ділянок із довгостроковою підтримкою баз даних;
- достатні ринкові дані для застосування масової оцінки;
- підготовлений персонал та ресурси у необхідному обсязі для за-

стосування масової оцінки;

- адекватні моделі розрахунку оціночної вартості майна.

Виконання функцій оподаткування нерухомості на основі результатів масової оцінки можливе тільки на основі державної програми в рамках податкових державних органів силами *асесорів* – державних службовців-оцінювачів. Така програма повинна включати:

- адміністративну систему заходів з управління процесами оподаткування та оцінки нерухомості;

- технічну систему збору та аналізу інформації, ідентифікації нерухомості;

- аналітичну систему обробки інформації та оцінки нерухомості.

Адміністративна система керує розробкою та переглядом регуляторних норм, виконанням усіх процедур оцінки та оподаткування, виконує контроль якості оціночних робіт, повинна працювати під громадським контролем максимально публічно, мати доступ з боку платників податків для апеляцій, скарг та запитів. Керівники таких служб у деяких країнах обираються на муніципальних виборах з числа відомих політиків. Джерелом інформації виступають геоінформаційні системи, кадастри, органи реєстрації нерухомості, інвентаризаційні бюро, власники нерухомості. Технічна система працює для ідентифікації нерухомого майна, забезпечення оцінки необхідними даними за завданням аналітиків, які виконують найскладнішу роботу щодо застосування затвердженої методики масової оцінки, яка потребує розрахунків та аналізу отриманих результатів оціночної вартості на підставі обраних розрахункових моделей, визначення точності результатів розрахунків та відповідності їх ринковій ситуації, періодичності переоцінки залежно від змін на ринку нерухомості.

Така оцінка потребує відповідного фінансування та штатів із кваліфікованими спеціалістами. Але все ж вона дешевша від індивідуальної оцінки. У 70-х – 80-х роках минулого століття під егідою Міжнародної асоціації податкових оцінювачів (IAAO) була розроблена комп'ютерна техніка масової оцінки. Найбільше застосуванням знайшли методи оцінки, засновані на порівняльному підході із застосуванням методів статистичної обробки великої кількості продаж. Так, застосування методу регресивного аналізу дозволяє встановити характер математичної залежності вартості нерухомості від її головних параметрів – місцеположення, площі, типу будинку, поверху, стану конструкцій, опорядження тощо. Будується функція залежності вартості нерухомості від параметрів нерухомості. Така функція ви-

значається на підставі статистичного аналізу ринку і потім багато разів застосовується для визначення оціночної вартості інших об'єктів нерухомості, яка розраховується за рівняннями регресії шляхом підстановки туди параметрів об'єктів оцінки. Отримання такої розрахункової моделі потребує великої однорідної статистичної вибірки, оцінювач, який виконує подібну роботу повинен бути висококваліфікованим фахівцем із досвідом такої роботи, сама робота потребує багато зусиль та часу. Але використання такої моделі дуже просте і під силу будь-якому відповідальному технічному персоналу та легко виконується програмними засобами ЕОМ. Масова оцінка потребує попередньої класифікації та стратифікації об'єктів нерухомості і складається із таких процедур.

1. Постановка завдань оцінки включає визначення мети оцінки, виду вартості, дати оцінки, уточнення прав, що підлягають оцінці.

2. Збір вихідних даних, ідентифікація об'єктів оцінки та визначення однорідних за ціноутворювальними факторами груп нерухомості. Для застосування методів масової оцінки потрібна велика кількість об'єктів порівняння. Кількість аналогів продаж залежить від обраних математичних моделей і стосовно кількості ціноутворювальних факторів їх повинно бути щонайменше в 5-25 разів більше для однієї однорідної групи.

3. Аналіз відповідних сегментів ринку, попиту та пропонування на ринку. На цьому етапі аналізують правові, економічні, соціально-демографічні, екологічні та містобудівні умови на рівні держави, регіону, мікрорайону та об'єкта нерухомості.

4. Визначення основних факторів, що впливають на вартість нерухомості в цифровому вигляді, якісні показники кодують або переводять у бали.

5. Побудова моделі масової оцінки – математичної залежності вартості нерухомості від рівня до п'яти головних факторів виконується із використанням універсальних програмних пакетів статистичної обробки даних або створенням спеціальної програми.

6. Визначення найбільш ефективного використання нерухомості виконують із врахуванням інформації про поточне використання у разі, коли воно відповідає найбільш ефективному, у протилежному випадку без врахування поточного використання. Оцінка проводиться за всіма можливими видами використання, після чого обирається максимальна вартість.

7. Калібрування розрахункової моделі полягає у визначенні коефі-

цієнтів моделі, які відображають вплив конкретних факторів на ринкову вартість.

8. Отримання та інтерпретація результатів оцінки за виконаними розрахунками потребують контролю точності та оцінки якості виконаної роботи.

Найвпливовішими, як правило, є фактор місцеположення. Для масової оцінки застосовують декілька методів моделювання місцеположення залежно від мети оцінки, потрібної точності, стану ринку та кількості об'єктів порівняння. Моделювання за допомогою зон, або кластерний аналіз, застосовують на різних рівнях. Зонування за адміністративними районами можливе за умови відносно однорідного розвиненого ринку нерухомості, наприклад, для житла. Зонування за кварталами або з прив'язкою до станцій метро можливе для великих міст. Більш універсальне моделювання з допомогою географічних координат, де враховується віддалення від центру населеного пункту, станцій метро, зон високої ділової активності та головних магістралей. Визначаються центри впливу та зміну вартості нерухомості з віддаленням від них. Центри впливу можуть визначатися експертно або за побудованою ціновою картою. Визначення залежності ринкової вартості нерухомості від відстані до локальних центрів можливе шляхом підбору функцій та їх параметрів, а за більш розвиненого ринку – статистичними методами. Це можна за умови перебільшення кількості аналогів у 5 – 10 разів від кількості центрів впливу. У такому випадку застосовують нелінійну регресію. При наявності великої кількості рівномірно розташованих аналогів ефективною є побудова цінової карти. Всі не враховані іншими факторами варіації ціни приписують місцеположенню.

Методологія масової оцінки, за визначенням Міжнародних стандартів оцінки, може використовуватись як для оподаткування нерухомого майна, так і для статистичних, економічних досліджень у рамках різних програм визначення податків, грантів та перерозподілі бюджетних коштів. Масова оцінка може також використовуватись з метою розрахунку орендної плати.

Визначення «масова оцінка» свідчить про застосування спеціальних заходів та методів оцінки із використанням статистичної інформації про достовірну вибірку, а застосовуватися ці методи можуть і до одного об'єкта оцінки, хоча це не означає, що мова йде про оцінку великої кількості об'єктів.

## **Частина 3. Оцінка земель**

Потреба в оцінці земель виникає, як для раціонального управління, оподаткування, оренди, застави, так і для складання цивільно-правових угод тощо. Враховуючи, що вільних від поліпшень земельних ділянок на ринку майже не існує, і земля, як правило входить до складу нерухомості різного призначення, вартість землі визначають в багатьох випадках як складову вартості нерухомості у населених пунктах і як основний засіб виробництва в сільському господарстві.

Сучасна методика оцінки земель, що широко застосовується провідними державами світу, базується на підставі аналізу ринку забудованих та незабудованих земельних ділянок та ґрунтується на теоретичних засадах оцінки майна, що активно розроблялися з 30-х років минулого століття та продовжують удосконалюватися і надалі. Але потреби в порівняльній оцінці якості земель існували й раніше. З цією метою було розроблено наукові та практичні засади бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель, результати яких заносяться до державного земельного кадастру.

### **Розділ 12. Теоретичні засади оцінки земельних ділянок**

Теорія оцінки єдина для всіх видів майна, бо вона ґрунтується на принципах оцінки та загальноприйнятих трьох методичних підходах. Нерухомість – найбільш поширений об'єкт оцінки, а земля, як складова нерухомості, вимагає застосування відповідних методів оцінки, що відображають її сутність. Тому для успішної землеоціночної діяльності важливо володіти як загальною теорією оцінки майна, так прикладними методами оцінки нерухомості і зокрема земельних ділянок.

#### **12.1. Особливості земельної ділянки як об'єкта оцінки**

Земля є найбільшою цінністю держави, життєвим простором людини, основою громадської та економічної діяльності, становить базис добробуту людей. Земля, як природний ресурс, - найважливіша частина довкілля, яка характеризується простором, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, і є головним засобом виробництва в сільському та лісовому господарстві, а також просторовим базисом для розміщення всіх галузей народного господарства.

*Земельні ресурси* – це землі, які використовуються або можуть бути використані в галузях народного господарства. Земля, як об'єкт ринкових відносин, відіграє велику роль для суспільства та системи підприємницької діяльності тому, що вона:

- унікальна за місцезнаходженням та оточенням;
- незамінна іншими засобами виробництва;
- просторово обмежена;
- територіально різноякісна;
- вічна, не зношується за умов правильного використання і її вартість із часом зростає;
- характеризується специфічною корисністю кожної конкретної земельної ділянки;
- має родючість і через це в сільському господарстві найбільш ефективно використовуються всі її корисні якості;
- нерозривно пов'язана з розташованими на ній фізичними об'єктами: будівлями, спорудами, дорогами, меліоративними спорудами, іншими матеріальними елементами, створеними працею людини.

На відміну від землі, як природного ресурсу, об'єктом майнових відносин є *земельна ділянка* – це, за визначенням ст. 79 Земельного кодексу України, частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Земельна ділянка є основною земельно-кадастровою одиницею. Невід'ємним атрибутом земельної ділянки є її межа. Межа – це умовна лінія, що відокремлює територію земельної ділянки на земній поверхні. Межа може проходити в створі спеціально встановлених межових знаків або через природні лінії та предмети місцевості. Земельний кодекс визначає, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки, на висоту і глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Тому межа по, суті, є частина прямовисної поверхні, що проходить через розмежувальні знаки. Межа чітко фіксується на місцевості та в правовстановлюючих документах, технічній документації. Межі земельної ділянки встановлюються комплексом польових та камеральних робіт кадастрових зйомок, у процесі яких проводять лінійні та кутові вимірювання, проводиться погодження меж із власниками суміжних земельних ділянок та землекористувачами, обчислюються

координати межових точок, складаються проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок та переносять межі у натуру. Після встановлення меж виникає інша ознака земельної ділянки – місце розташування. Координати встановлених меж забезпечують однозначну визначеність місця розташування земельної ділянки. Для розпізнавання земельних ділянок застосовують систему кадастрових номерів, що несе інформацію про географічне місцезнаходження в системі адміністративно-територіального устрою України. Розмір земельної ділянки визначається довжиною сторін та площею. У правовстановлюючих документах зазначають геодезичну площу – площу проекції меж ділянки на поверхню в системі координат.

Складність оцінки земельних ділянок полягає в тому, що цей ринок у окремих випадках ще не досить розвинений в Україні, відсутній ряд нормативних актів, а ті, що існують, застарілі та не завжди відповідають сучасним умовам. Фактично безоплатна передача землі у користування, відсутність справедливої, зрозумілої, прозорої системи оподаткування нерухомості призвели до неефективного використання земельних ресурсів як у сільському господарстві, так і в містах. Свідченням того є наприклад розташування промислових та екологічно небезпечних об'єктів у центральних зонах великих міст, де земля є коштовним майном і заслуговує на більш ефективне використання.

Оцінка земель в Україні історично складалась залежно від того, які окремі території входили до складу Росії, Польщі, Австро-Угорщини, Румунії, Чехословаччини. А пізніше територія України входила до складу Радянського Союзу, де оцінка земельних ділянок та будівель в умовах планової економіки та комуністичної ідеології носила напівлегальний та випадковий характер для забезпечення приватних інтересів вузького кола осіб. Управління матеріальними ресурсами та їх облік у Радянському Союзі виконувались у натуральних одиницях без оцінки їх вартості. Виключно державна власність на землю, засоби виробництва та переважно на житло вилучила із обігу поняття нерухомість і зробила непотрібною оцінку. Те, що не може бути товаром, не має ринкової вартості.

У сучасних умовах ринкова економіка розглядає нерухомість як товар і питання визначення вартості дуже актуальне. Оцінка зараз використовується для організації раціонального та ефективного використання земель, охорони земель, оподаткування, розрахунку мита, застави, здійснення угод, фінансової звітності, кадастрового обліку тощо. Історичні особливості радянського періоду, на жаль, негативно



впливають на формування сучасної системи реєстрації та відповідно і оцінки нерухомості, коли на відміну від більшості цивілізованих країн світу, на нормативному рівні ще існують вимоги розділяти єдині об'єкти нерухомості на «землю» та «поліпшення» без необхідності, а більше за управлінською інерцією.

У ринковій економіці між власниками землі, з одного боку, і користувачами нею, з іншого, виникають *рентні відносини*. Найбільш поширеною формою таких відносин є оренда землі селянами, фермерами або підприємцями в земельних власників або в держави. У сільському господарстві доходом земельних власників є земельна рента. *Земельна рента* — це плата за користування землею у вигляді частини прибутку, одержаної внаслідок кращої якості землі та її місцеположення відносно пунктів реалізації сільськогосподарської продукції і баз постачання господарства. Підставою для отримання такого доходу є право власності на землю. Отже, земельна рента — це економічна форма реалізації права власності на землю. Вона виникає як додатковий дохід при використанні землі у виробництві.

*Рентний дохід* (земельна рента) - дохід, що може бути отриманий із землі як фактора сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отримуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника. Причиною виникнення ренти визнається існування монополії на землю як об'єкта господарювання. У сільському господарстві основним засобом виробництва є земля. Вона обмежена в просторі наявними земельними угіддями в межах кордонів держави. Через зростання населення на планеті та грошових доходів потреби в продукції сільського господарства постійно збільшуються. Така обмеженість земельних угідь робить неможливим зосередження виробництва сільськогосподарської продукції лише на кращих землях, виникає потреба обробляти землі, придатні для сільськогосподарського виробництва, але вони різної якості. Є землі кращі за родючістю, а є й малородючі. Отже, виробники сільськогосподарської продукції працюють у різних умовах. Крім того, землі розташовані на різних відстанях від шляхів сполучення та ринків збуту продукції. Ці умови породжують монополію на землю, як на об'єкт господарювання, і зумовлюють різні доходи.

Розрізняють такі форми земельної ренти:

- *диференційна рента I-го роду* – диференціація земель за їх якістю;

- *диференційна рента II-го роду* – виникає при послідовних внесокеннях капіталу та праці в земельну ділянку;

- *абсолютна рента* – утримується власником землі з орендарів незалежно від родючості земель і місцезнаходження;

- *монопольна рента* – це додатковий дохід, який утворюється внаслідок того, що продукція вироблена на земельній ділянці за сприятливих умов, що дають можливість виробляти рідкісні види продукції і за рахунок цього встановлюють на них монопольно високі ціни.

Абсолютна земельна рента — форма земельної плати, яку сплачують орендарі за рахунок їх прибутку власникові земельної ділянки незалежно від її родючості та місця розташування. За умов державної власності на землю в командно-адміністративній системі диференціальна рента стягувалась на користь держави у формі податків і через систему зональної диференціації цін на продукцію сільського господарства. У такий спосіб реалізувалося державою право власності на землю.

Різниця між природними та економічними умовами ведення сільського господарства зумовлює необхідність *природно-сільськогосподарського районування* території під час оцінки земель за двома формами: загальнодержавним районуванням і кадастровим внутріобласним. *Загальнодержавне районування* передбачає виділення *поясів, зон, провінцій та округів*. Природно сільськогосподарський пояс визначає тип сільськогосподарського виробництва. На території України розповсюджений помірний пояс інтенсивного землеробства і тваринництва. Сільськогосподарська зона є основною одиницею районування території і характеризується балансом тепла, вологи, особливостями ґрунтів та мінерального живлення рослин. Зонам властиві свої типи сільськогосподарського виробництва та співвідношення земельних угідь. На території України розташовані п'ять природно-сільськогосподарських зон [11] – лісова зона, лісостеп, степ, степ посушливий та степ сухий, а також Карпатська та Кримська гірські області. Дев'ятнадцять природно-економічних провінцій є частинами відповідних зон і характеризуються особливостями ґрунтового покриву за показниками клімату, тепло- і вологозабезпечення періоду вегетації, біологічної продуктивності. Їм відповідають провінційні види сільськогосподарського виробництва. Провінції поділяють на 32

округи за будовою рельєфу, гранулометричним складом ґрунтів, заболоченістю, засоленістю тощо, та 222 райони з визначеним складом земельних угідь, сільськогосподарських культур та системою ведення сільськогосподарського господарства.

Основою оцінки земель в складі земельного кадастру є природно-сільськогосподарське районування. *Внутрібласне землеоціночне районування* території враховує вплив ґрунтів на врожайність сільськогосподарських культур у межах невеликих територій з однаковим природноекономічним станом і направлене на виділення показників якості ґрунтів за даними бонітування та економічної оцінки земель. Для цілей земельного кадастру, природно-сільськогосподарські райони назвали агроґрунтовими, земельнокадастровими або землеоціночними районами. В основі такого районування лежать матеріали крупномасштабного ґрунтового обстеження. *Земельнооціночний район* – це частина території області з подібними геоморфологічними, агрокліматичними і ґрунтово-меліоративними умовами та характерними особливостями використання земель, пов'язаними з типовою спеціалізацією і рівнем інтенсивності землеробства сільськогосподарських підприємств [10]. Для внутрібласного землеоціночного районування використовуються карти масштабу 1:200000 з нанесеними межами провінцій та округів зі схеми природно-сільськогосподарського районування України. Використовують дані про кожне землеволодіння. На підставі даних про ґрунтовий покрив та досягнуту урожайність сільськогосподарських культур, об'єднують в рамках оціночного району території більше ніж 25 господарств, як умови застосування рівнянь множинної регресії. У землеоціночному районі об'єднані 5-10 адміністративних районів, а на території адміністративної області знаходяться приблизно 2-6 оціночних районів.

Достовірну оцінку можна виконати тільки на підставі всебічного та ґрунтового аналізу ринку земель, що є часткою ринку нерухомості та включає об'єкти, суб'єкти ринку та правові норми, що регулюють земельні відносини. Суб'єктами ринку є держава в особі державних органів та органів місцевого самоврядування, юридичні та фізичні особи.

Аналізуючи ринкову інформацію слід враховувати, що ринок землі сегментований. По-перше, землі розподіляють за категоріями. Слід зважати, що ще не всі землі України є у повноцінному ринковому обігу. Законом України Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю) 18.01.2001р. був запроваджений мораторій на відчуження

земельних часток (паїв), «крім передачі їх у спадщину та при викупі земельних ділянок для державних і громадських потреб». Мораторій мав діяти «до врегулювання порядку реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку (пай) Земельним кодексом України». З прийняттям нового Земельного кодексу України мораторій не був знятий. Навпаки, п.15 Розділу X Перехідні положення ЗК України заборонив відчуження не лише земельних часток (паїв), а й земельних ділянок «для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва». Заборона мала діяти до 1 січня 2005 року, проте різними законами вона всякий раз продовжувалась. Положення про мораторій відповідно до пункту 15 розділу X «Перехідні положення» ЗК України сформульовані таким чином: «До набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель не допускається:

а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі власникам земельних паїв для ведення особистого селянського господарства, а також земельних паїв, крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та викупу земельних ділянок для суспільних потреб».

Законом України від 31 жовтня 2008 року «Про першочергові заходи щодо запобігання негативним наслідкам фінансової кризи та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» сфера заборони на відчуження земель (у формі продажу) була ще більше розширена. Пунктом 12 розділу III «Прикінцеві положення» Закону встановлена заборона на відчуження усіх без винятку земель сільськогосподарського призначення.

Зважаючи на те, що середній розмір земельної частки (паю) в Україні складає 4 га, що за даними Інституту аграрної економіки значно менше оптимального розміру для рентабельного фермерського господарства (300-400 гектарів для господарства зернового та зернобурякового напрямів), не дивно, що за офіційними даними Державного комітету України із земельних ресурсів, упродовж I кварталу 2009 року укладено 4559,3 тис. договорів оренди земельної частки (паю), з

яких більшість – 3099,6 тис. (68 %) з розміром орендної плати від 1,5% до 3% [<http://www.zsu.org.ua/publications/?id=33709>].

В умовах, коли законодавство України забороняє відчуження та зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення, коли говорять про ринок землі, то розглядають його більшістю як частину ринку нерухомості і основу для будівництва. Проте, важко знайти в сучасних населених пунктах незабудовані земельні ділянки, це як правило земельні ділянки під будівлями або у стадії розвитку, тому під час оцінки таких земельних ділянок частіше виникає необхідність розділяти вартість нерухомості на вартість земельної ділянки та вартість поліпшень із застосуванням комбінації методичних підходів.

Залежно від розміру земельні ділянки вважають:

- малими – до 0,5 га;
- середніми 0,5 – 5 га;
- великими – більше 5 га.

За правами розглядають право власності та право оренди земельної ділянки, тому, наприклад, при використанні дохідного підходу аналізують сегмент ринку оренди, а при застосуванні порівняльного підходу аналізують сегмент ринку продажу, зокрема пропозицій до продажу земельних ділянок.

Залежно від місцеположення розглядають центральну, серединну та окраїнну зони населених пунктів. За межами населених пунктів виділяють приміські зони, за віддаленням від крупних населених пунктів, зони уздовж транспортних магістралей та природних об'єктів тощо.

Земельні ділянки поділяють також залежно наявності на них комунікацій – електро-, водо-, тепло-, газозабезпечення, каналізації. Розвинута інфраструктура значно підвищує вартість земельних ділянок.

Ринок землі має ряд відмінностей, що робить його особливим у порівнянні з іншими ринками. Земельні ділянки важче групувати за характерними ознаками чоез унікальність землі та значний вплив оточення. Пропонування та попит на землю зазвичай незбалансовані, пропонування взагалі нееластичне та обмежене природними умовами, а попит має деякі риси еластичності, але проявляється значно слабше, ніж на інших ринках. Угоди із землею потребують інвестицій і в значній мірі залежать від умов залучення позикових коштів. Реєстрація прав на землю вимагає витрат часу, грошей та зусиль і не завжди можлива через невизначеність окремих положень законодавства.

Держава регулює ринок землі законодавчими нормами. Ринкова вартість земельних ділянок формується в умовах зростаючого попиту на фоні соціально-економічного розвитку та обмеженого природного ресурсу, що обумовлює загальну тенденцію підвищення ринкових цін на землю у тривалому проміжку часу, та зростання вартості землі за винятком періодів економічних та інших криз.

Для прогнозу зміни цін, попиту та пропонування на ринку землі слід розглядати ряд таких факторів:

- економічні умови – доходи та рівень зайнятості населення, доступність джерел фінансування, витрати на реєстрацію угод із земельними ділянками;

- соціальні умови – численність та щільність населення, демографічний стан та міграційна політика;

- політика держави щодо регулювання ринку землі, територіально – економічного зонування, ціноутворення, оподаткування, кредитування, інвестицій;

- можливість збільшення земельних ділянок за рахунок зміни цільового призначення, витрати у будівництві;

- природні умови, такі як клімат, екологія, рельєф, вид ґрунту тощо.

У разі, коли попит перевищує пропонування слід очікувати підвищення ринкової вартості земельних ділянок. Під час балансу попиту та пропонування йде мова про створення стабільної ситуації із цінами. Вартість земельної ділянки залежить від стану ринку та рівня цін на землю, доступності та ліквідності земельних ділянок, ефективності інвестицій у будівництво.

Залишковий характер вартості землі робить її дуже вразливою від загальної економічної ситуації. Під час економічного зростання ціни на землю різко підвищуються і, навпаки, за часів економічних криз земля знецінюється. Однак обмеженість земель та сталий розвиток цивілізації сприяють стійкій тенденції зростання вартості земель у середньому на 7-8 % на рік [1] залежно від рівня доходів на інвестиції в інших галузях економіки. Загальний темп зростання цін на землю трохи більший від темпу інфляції, тому вартість земель слід розглядати, як правило, з потенціалом зростання. У приміській зоні темпи зростання цін на землю, як правило, більші, ніж у центральних міських зонах. З розвитком інфраструктури у приміських зонах різниця вартості таких земель та земель в центрі міст зменшується.

## 12.2 Методи оцінки земельних ділянок

Оцінку земельних ділянок виконують із використанням порівняльного, дохідного та витратного підходів на підставі принципів оцінки корисності, очікування, заміщення, попиту та пропонування, конкуренції, найбільш ефективного використання тощо.

Порівняльний підхід широко застосовують в умовах розвинутого земельного ринку для оцінки вільних від забудови земельних ділянок та для індивідуальної житлової забудови. Він ґрунтується на врахуванні принципів заміщення, внеску та попиту і пропонування. Методи проведення оцінки, що застосовуються під час визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у разі використання порівняльного підходу, ґрунтуються на результатах аналізу цін продажу на подібні земельні ділянки. За відсутності достовірної інформації про ціни угод продажу подібного майна ринкова вартість об'єкта оцінки може визначатися на основі інформації про ціни пропонування подібного майна з урахуванням відповідних поправок, які враховують різницю цін угод продажу подібного майна порівняно з ціною їх пропонування.

Дохідний 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 дохідного підходу є пряма 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.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки та подібного майна. Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним або від найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від наявного використання.

Метод прямої капіталізації доходу застосовується у разі, коли прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не об-

межується в часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації.

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

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів користності і заміщення та передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення). Цей підхід може застосовуватись лише для оцінки поліпшень і тому використовується у методах оцінки, що реалізують принцип залишку та застосовують комбінації порівняльного та витратного підходів або дохідного та витратного підходів.

Методичні підходи до оцінки реалізують різними методами. За допомогою *методу прямого порівняння продажів* порівняльного підходу оцінювач аналізує ціни продажів вільних від забудови земельних ділянок, відбирає об'єкти порівняння продажів на ринку земель і вносить коригування у їх ціни на можливі відмінності між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння. Тим самим визначається ціна продажу кожної земельної ділянки, яка ніби має такі ж самі характеристики, що і земельна ділянка, яка є об'єктом оцінки. Відкориговані ціни продажу аналогів земельних ділянок дають можливість визначити вартість земельної ділянки, що оцінюється:

$$V_i^n = V_i \pm \sum_{j=1}^m \Delta V_{ij}, \quad (12.1)$$

де:  $V_i$  - ціна продажу  $i$ -ої подібної земельної ділянки ;

$\Delta V_{ij}$  -  $j$ -та величина коригування ціни продажу  $i$ -ої подібної земельної ділянки;

$m$  - кількість відмінностей між об'єктом оцінки та об'єктом порівняння, врахованих під час коригування;

$n$  - номер земельної ділянки, ціна якої відкоригована на відмінності між об'єктом оцінки та об'єктом порівняння.

Остаточна ринкова вартість земельної ділянки визначається за ре-



зультатами узгодження як медіанне або модальне значення відкоригованих цін декількох аналогів продажів земельних ділянок  $V_i^n$ .

Цей метод передбачає виконання таких оціночних процедур:

- збирання інформації щодо земельної ділянки, що оцінюється, аналіз продажу подібних земельних ділянок та визначення ринкових цін об'єктів порівняння;

- визначення відмінностей земельної ділянки, що оцінюється, з об'єктами порівняння та коригування цін продажу об'єктів порівняння на відмінності;

- узгодження отриманих результатів розрахунку.

Відмінності земельної ділянки визначають, зазвичай, за наступними параметрами:

- майнові права, що передаються з урахуванням цільового призначення земель, обтяжень та сервітутів, захисних та санітарних зон, документів, що посвідчують права на земельні ділянки та ін.;

- умови фінансування угоди, тиск зовнішніх обставин, пільги та субсидії на розвиток та ін.;

- умови продажу, відхилення від типових варіантів, пільгове кредитування продавця покупцем, платіж еквівалентом грошових коштів, розстрочка та ін.;

- ринкові умови, зміна цін землі в часі, зміни законодавства, оподаткування та ін.;

- місцеположення та оточення;

- фізичні характеристики земельних ділянок: розміри, форма, рельєф, орієнтація в плані, екологія та впливи довколишнього середовища, підведені комунікації та ін.;

- економічні характеристики, експлуатаційні витрати, умови договорів оренди, склад орендарів, адміністративні витрати.

Послідовність внесення коригувань передбачає внесення наступного коригування до відкоригованої ціни за попереднім параметром відмінності по черзі від першої до четвертої відмінності. Далі додають алгебраїчну суму коригувань від п'ятого до сьомого коригування до відкоригованої ціни за першими чотирма коригуваннями. Теоретичні засади та техніка застосування цього методу оцінки такі ж, як розглянуті у розділі, що стосується оцінки нерухомості. Метод прямого порівняння продажів найбільш прийнятний для оцінки нерухомості за умови розвиненого ринку на жаль рідко застосовується під час оцінки земельних ділянок населених пунктів, причиною є практична відсутність вільних від забудови земельних ділянок.

Для забудованих земельних ділянок класичним є застосування принципу залишку, за яким вартість земельної ділянки розраховують як різницю ринкової вартості забудованої земельної ділянки (нерухомості), визначеної порівняльним або дохідним підходом, та вартості поліпшень.

$$V_L = V_P - V_{im}, \quad (12.2)$$

де:  $V_L$  - вартість земельної ділянки;

$V_P$  - вартість нерухомості;

$V_L$  - вартість поліпшень.

Практична реалізація цього принципу здійснюється кількома методами. *Метод виділення* на підставі принципу внеску (землі у вартість нерухомості) передбачає визначення вартості земельної ділянки як залишок від різниці ринкової вартості забудованої земельної ділянки (нерухомості) за порівняльним підходом оцінки та витратами на таке будівництво поліпшень з урахуванням їх зносу.

$$V_L = V_P - C_P, \quad (12.3)$$

де:  $V_P$  - вартість нерухомості за порівняльним підходом;

$C_P$  – витрати на створення поліпшень з урахуванням зносу.

Цей метод передбачає виконання таких оціночних процедур:

- збирання інформації щодо забудованої земельної ділянки, що оцінюється та аналіз продажу подібних забудованих земельних ділянок та визначення об'єктів порівняння;

- визначення відмінностей земельної ділянки, що оцінюється з об'єктами порівняння з наступним коригуванням цін продажу об'єктів порівняння;

- узгодження отриманих результатів та розрахунок ринкової вартості забудованої земельної ділянки (нерухомості);

- розрахунок залишкової вартості заміщення або відтворення поліпшень як витрат на відтворення (заміщення) поліпшень з урахуванням їх зносу;

- визначення ринкової вартості земельної ділянки як різниці ринкової вартості забудованої земельної ділянки (нерухомості) та залишкової вартості заміщення або відтворення поліпшень.

Перші три пункти оціночних процедур мало відрізняються від виконання оцінки нерухомості за методом прямого порівняння продажів нерухомості, а четвертий пункт відповідає вимогам витратного підходу оцінки поліпшень.

*Метод залишку* передбачає визначення вартості земельної ділянки

як різницю ринкової вартості забудованої земельної ділянки за дохідним підходом та витратами на будівництво поліпшень з урахуванням їх зносу:

$$V_L = I_p / R - C_p, \quad (12.4)$$

де:  $I_p$  – чистий операційний дохід від забудованої земельної ділянки (нерухомості);

$R$  – ставка капіталізації для забудованої земельної ділянки (нерухомості).

Цей метод передбачає виконання таких оціночних процедур:

- збирання інформації щодо земельної ділянки, що оцінюється, та аналіз ринку оренди, визначення орендних ставок (у тому числі пропонування подібних забудованих земельних ділянок) та визначення ринкової орендної плати;

- розрахунок чистого операційного доходу та ставки капіталізації або дисконту забудованої земельної ділянки;

- визначення ринкової вартості забудованої земельної ділянки (нерухомості) методами дохідного підходу;

- розрахунок залишкової вартості заміщення або відтворення поліпшень як витрат на відтворення (заміщення) поліпшень з урахуванням їх зносу;

- визначення ринкової вартості земельної ділянки як різниці ринкової вартості нерухомості та залишкової вартості заміщення або відтворення нерухомості.

Чистий операційний дохід – різниця між доходом від наданих в оренду будівель і споруд, який визначається попитом на ринку з урахуванням втрат від простою приміщень, неплатежів та операційними витратами на утримання і експлуатацію земельної ділянки та її поліпшень.

Для нерівномірного або обмеженого в часі доходу використовують непряму капіталізацію.

*Метод капіталізації земельної ренти в складі дохідного підходу застосовують для оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення:*

$$V_L = LR / R_L, \quad (12.5)$$

де:  $V_L$  – вартість земельної ділянки:

$LR$  – рентний дохід;

$R_L$  – ставка капіталізації для землі.

Цей метод передбачає виконання таких оціночних процедур:

- збирання інформації щодо земельної ділянки, витрат та доходів від господарчої діяльності, яка може проводитись на земельній ділянці відповідності до принципу найбільш ефективного використання;

- розрахунок рентного доходу;

- визначення ринкової вартості земельної ділянки методами капіталізації земельної ренти.

У сільському господарстві земельна рента обчислюється як різниця між очікуваним доходом від реалізації продукції, виробленої на земельній ділянці, і витратами з урахуванням прибутку підприємницької діяльності від вирощування типових для даної місцевості культур, що відповідають найбільш ефективному використанню земельних ділянок. Рентний дохід визначають рівнем цін на продукцію сільськогосподарського виробництва, родючістю ґрунтів у межах земельної ділянки та витратами із вирощування, первинної переробки і реалізації сільськогосподарської продукції.

*Метод капіталізації чистого операційного доходу*, отриманого від надання земельної ділянки в оренду, застосовують для оцінки незабудованих земельних ділянок. В основі методу лежить принцип очікування, коли інвестор придбає земельні ділянки з метою отримання за них орендної плати.

$$V_L = I_L / R_L, \quad (12.6)$$

де:  $I_L$  – чистий операційний дохід із землі.

Цей метод передбачає виконання таких оціночних процедур:

- збирання інформації щодо земельної ділянки, що оцінюється, аналіз ринку оренди, визначення ринкової орендної плати;

- розрахунок чистого операційного доходу від надання земельної ділянки у оренду;

- розрахунок ставки капіталізації або ставки дисконту;

- визначення ринкової вартості земельної ділянки методами дохідного підходу.

Чистий операційний дохід дорівнює різниці дійсного валового доходу та операційних витрат, це різниця між доходом від орендних платежів за землю із врахуванням недоотриманих орендних платежів і втрат орендної плати та щорічними витратами на утримання і експлуатацію земельної ділянки. До операційних витрат належать витрати на управління земельною власністю та утримання її в належному стані, сплата земельного податку

Характерним для ринку нерухомості є оренда земельної ділянки разом із будівлями або спорудами. Для таких випадків слід застосо-

увати методи оцінки, що враховують внесок земельних поліпшень у вартість нерухомості, це метод залишку та метод розподілення доходу.

Ставка капіталізації для землі відображає норму віддачі на інвестований у землю капітал та всі властиві цій інвестиції ризики, визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал з урахуванням змін вартості грошей у часі. Оскільки надання в оренду земельної ділянки є менш ризикованими, ніж виробнича діяльність на земельній ділянці, ставка капіталізації для чистого операційного доходу від оренди є меншою, ніж для рентного доходу.

Ставка капіталізації для забудованої земельної ділянки визначається на підставі зівставлення чистого операційного доходу з ринковою орендною платою для нерухомості та її ринковою вартістю або у порівнянні із іншими видами інвестування. У першому випадку, який найчастіше застосовується, ставка капіталізації для нерухомості визначається як:

$$R = I_p / V_p \quad (12.7)$$

де:  $V_p$  – ринкова вартість нерухомості.

З урахуванням того, що нерухомість – це земля та поліпшення, ставку капіталізації для нерухомості розглядають як:

$$R = R_L \times K_{le} + R_{im} \times K_{im}, \quad (12.8)$$

де:  $R_L$  – ставка капіталізації для землі;

$R_{im}$  – ставка капіталізація для поліпшень;

$K_{le}$  – частка землі;

$K_{im}$  – частка поліпшень.

Якщо розглядати ставку капіталізації для нерухомості  $R$  як суму доходу на інвестований капітал  $R_1 = Y$  та повернення інвестованого капіталу  $R_2$  (визначене, наприклад, за методами Рінга, Елвуда залежно від залишкового строку економічного життя земельних поліпшень), то слід враховувати, що земля не має зносу, а тому в разі, коли її вартість розглядати незмінною, то повернення інвестованого капіталу для частки землі у вартості нерухомості  $R_2 = 0$ .

$$R = Y \times K_{le} + (Y + R_2) \times K_{im} = Y + R_2 \times K_{im} \quad (12.9)$$

У такому випадку, коли відома ставка капіталізації для поліпшеної земельної ділянки (нерухомості)  $R$ , ставка капіталізації для землі дорівнює:

$$R_L = Y = R - R_2 \times K_{im} \quad (12.10)$$

Ставка капіталізації для поліпшень показує інтерес інвестора в одержанні доходу на капітал та повернення капіталу:

$$R_{im} = Y + R_2, \quad (12.11)$$

де:  $Y$  – ставка доходу на капітал;

$R_2$  – норма повернення капіталу.

Ставку капіталізації для землі розраховують як відношення доходу, що припадає на землю, до вартості землі, а ставку капіталізації для поліпшень – як відношення доходу, що припадає на поліпшення, до вартості поліпшень.

*Метод розподілення доходу* заснований на принципах очікування та доданої продуктивності, застосовується для оцінки забудованих земельних ділянок. Ринкова вартість земельної ділянки визначається шляхом капіталізації чистого операційного доходу від надання в оренду забудованої земельної ділянки зменшеного на суму доходу, що припадає на поліпшення:

$$V_L = (I_p - V_{im} \times R_{im}) / R_L, \quad (12.12)$$

Цей метод передбачає виконання таких оціночних процедур:

- збирання інформації щодо земельної ділянки, що оцінюється та аналіз ринку оренди, визначення орендних ставок, у тому числі пропонування до оренди подібних забудованих земельних ділянок та визначення ринкової орендної плати;

- розрахунок чистого операційного доходу від ринкової орендної плати для забудованої земельної ділянки;

- розрахунок вартості витрат на створення поліпшень з урахуванням їх зносу (розрахунок залишкової вартості заміщення або відтворення поліпшень);

- розрахунок доходу, що припадає на поліпшення, як добутку їх залишкової вартості відтворення (заміщення) на ставку капіталізації для поліпшень;

- розрахунок доходу із землі як різниці чистого операційного доходу від забудованої земельної ділянки і доходу, що припадає на поліпшення;

- визначення ринкової вартості земельної ділянки шляхом капіталізації доходу із землі.

*Метод співвіднесення* застосовують для оцінки забудованих земельних ділянок на підставі принципу внеску вартості землі у вартість нерухомості. Частка вартості землі у вартості нерухомості певної категорії має сталі значення залежно від місцеположення. Тому при ві-

домому співвідношенні між ринковою вартістю землі та земельними поліпшеннями у районі розташування об'єкта оцінки можна визначити вартість земельної ділянки за даними відомої вартості нерухомості:

$$V_L = V_p \times K_{le} \quad (12.13)$$

де:  $V_L$  – вартість землі;

$V_p$  – вартість нерухомості;

$K_{le}$  – частка землі у вартості нерухомості.

Цей метод передбачає виконання таких оціночних процедур:

- збирання інформації щодо нерухомості, земельна ділянка якої оцінюється, та аналіз продажу, у тому числі пропонування подібної нерухомості та визначення об'єктів порівняння;

- визначення відмінностей нерухомості, земельна ділянка якої оцінюється з об'єктами порівняння з наступним коригуванням цін продажу, у тому числі цін пропонування об'єктів порівняння;

- узгодження отриманих результатів розрахунку та визначення ринкової вартості нерухомості, земельна ділянка якої оцінюється;

- визначення долі землі у вартості нерухомості для заданих місцеположення та функціонального використання за результатами дослідження ринку нерухомості;

- розрахунок ринкової вартості земельної ділянки як добуток ринкової вартості нерухомості та долі землі у вартості нерухомості.

*Метод розвитку* базується на принципі залишкової продуктивності для землі. Цей метод може бути застосований до оцінки земельних ділянок (забудованих чи незабудованих), які мають перспективу розвитку в близькому майбутньому. Він полягає у визначенні ринкової вартості земельної ділянки як різниці прогнозованої поточної вартості, забудованої відповідно до принципу найбільш ефективного використання земельної ділянки, та відповідних загальних витрат на таке її освоєння. При цьому вартість забудованої земельної ділянки може визначатись як порівняльним, так і дохідним підходом.

Тобто доходом може служити як продаж нерухомості після завершення будівництва, так і здача її в оренду. Реалізація цього методу потребує проведення таких оціночних процедур:

- аналіз ринкових даних та визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;

- визначення щільності забудови, що планується, висоти відповідно до містобудівних умов, економічного розміру та загальної площі приміщень;

- розрахунок прогнозованих інвестицій на будівництво з урахуванням графіка витрат;
- визначення доходу від використання нерухомості на прогнозований період та продажу після прогнозованого періоду;
- визначення ставки дисконту на внесокений капітал;
- визначення ринкової вартості земельної ділянки як різниці дисконтованих доходів від експлуатації та продажу об'єкта нерухомості та витрат на будівництво.

У разі, коли поточне використання земельної ділянки збігається із її найбільш ефективним використанням, у розрахункових моделях використовують дані від поточного використання земельної ділянки. У разі, коли не збігається, земельна ділянка розглядається як умовно вільна від забудови і розглядаються показники від найбільш ефективного використання.

Існують усталені вимоги до розмірів земельних ділянок. Так, на думку фахівців, мінімальна площа земельної ділянки для будівництва житлового будинку площею 120-150 кв.м повинна бути не меншою 8 соток, для будинку площею 160-250 кв.м – 10-15 соток. Ділянки меншого розміру придатні для будівництва будинків для сезонного проживання. Побудувати котедж можна і на традиційних 6 сотках, але потрібно витримувати баланс між забудовою та зеленою зоною. Оптимальна прямокутна форма земельної ділянки із співвідношенням сторін 1 : 1,5. Оптимальні до забудови розміри земельних ділянок приведені у таблиці 12.1.

Таблиця 12.1

Оптимальні розміри прямокутних земельних ділянок під забудову індивідуального житлового будинку

| Площа    | Ширина x довжина, м | Оцінка форми |
|----------|---------------------|--------------|
| 6 соток  | 25 x 24             | Оптимальна   |
|          | 20 x 30             | Задовільна   |
|          | 15 x 40             | Незадовільна |
| 8 соток  | 25 x 32             | Оптимальна   |
|          | 20 x 40             | Задовільна   |
|          | 18 x 44             | Незадовільна |
| 10 соток | 25 x 40, 30 x 33,3  | Оптимальна   |
|          | 20 x 50             | Задовільна   |
|          | 18 x 55             | Незадовільна |
| 15 соток | 30 x 50             | Оптимальна   |
|          | 25 x 60             | Задовільна   |
|          | 20 x 75             | Незадовільна |



### 12.3. Оцінка прав оренди, земельних ділянок з сервітутами та обмеженнями

Як відомо, право власності складається з трьох майнових прав: розпорядження, володіння та користування. Так право користування характеризується можливістю отримувати від майна корисні властивості та доходи. Це право тісно пов'язане з правом володіння. Право розпорядження дає можливість визначати подальшу долю майна, змінювати його стан та призначення, передавати у власність іншій особі. Під час оцінки виникає необхідність оцінювати не тільки повні права власності але і їх складові. Так земельні ділянки можуть знаходитись у постійному користуванні державних підприємств. Незалежно від виду власності земельні ділянки надаються в оренду на строк до 50 років. У такому випадку виникає потреба оцінки права орендаря та право орендатора. Право сервітуту, обмеження прав на земельну ділянку, охоронні зони, санітарні охоронні зони та зони особливого режиму використання теж треба враховувати під час оцінки вартості земельних ділянок. Окремо можна оцінити суперфіцій – право забудови земельної ділянки та емфітевзис – право сільськогосподарського використання земельної ділянки.

Міжнародний стандарт оцінки «Права у нерухомому майні» розглядає первинне право – право власності на землю та всі об'єкти на ній, та вторинні права – права володіння та користування земельною ділянкою та будівлями на визначений термін згідно з умовами договору, або право сервітуту.

Різниця з точки зору оцінки полягає в тому, що право власності дає можливість власнику отримувати дохід у вигляді ринкової оренди та продати майно за ринковою вартістю й отримати дохід від продажу. З позиції непрямой капіталізації формула розрахунку вартості земельної ділянки [19] виглядає так:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{I_m}{(1+Y)^t} + \frac{FV}{(1+Y)^n} \quad (12.14)$$

де: PV - поточна вартість земельної ділянки;

$I_m$  – ринкова орендна плата;

Y – ставка дисконту для землі;

t – прогнозований період;

n – кількість прогнозованих періодів;

FV – вартість земельної ділянки у післяпрогнозований період.

При розрахунку вартості права орендодавця слід зважати на умови договору оренди. Так дохід буде отримано від контрактної орендної плати згідно з умовами договору оренди і ця плата може бути меншою від ринкової плати, а кількість прогнозованих періодів буде дорівнювати залишковому строку дії договору оренди, можна доцільно застосувати функцію ануїтету.

Право орендаря дозволяє платити контрактну орендну плату згідно із умовами договору оренди і у разі, коли вона менша від ринкової орендної плати, вартість права орендаря дорівнює:

$$PV_{lh} = \sum_{t=1}^n \frac{I_m - I_k}{(1 + Y)^t} \quad (12.15)$$

де:  $I_k$  – контрактна орендна плата.

При наявності сервітуту слід враховувати вплив останнього на отримання доходу від такої земельної ділянки, у разі платного сервітуту - відповідний грошовий потік. Вартість земельної ділянки із сервітутом:

$$PV_s = \sum_{t=1}^n \frac{I_m + P}{(1 + Y)^t} + \frac{FV}{(1 + Y)^n} \quad (12.16)$$

де:  $P$  – плата за сервітут.

Плата за сервітут є по суті величиною компенсації збитків, нанесених власнику земельної ділянки обмеженням його прав і може враховувати реальні збитки та втрачену вигоду. Розрахунок плати за сервітут може визначатись за ринковими даними порівнянням орендної плати за подібні земельні ділянки з сервітутами та без них. Величина отриманих збитків дорівнює різниці вартості подібних земельних ділянок з сервітутами та без них. За відсутності ринкових даних про подібні земельні ділянки можна використати дані про втрати площі земельної ділянки під впливом сервітуту

#### 12.4. Масова оцінка земель

Масова оцінка земель є невід’ємною складовою управління земельними ресурсами в багатьох країнах світу. Їй належить провідна роль у регулюванні землекористування насамперед через систему оподаткування. Земельний податок існує у світі вже тисячі років і його переваги добре відомі. Такий податок є прозорим, легким для збирання і доступним для розуміння його платників. Проте ефективність

цього податку багато в чому визначається рівномірністю розподілу податкового тягаря, що забезпечує справедливість оподаткування взагалі. Істотним моментом для досягнення цієї мети, як свідчить світовий досвід, є використання ринкової бази оцінки нерухомості, а в якості способу визначення – масової оцінки. Саме на цих засадах базується система адвалорного (лат. *ad valorem* – відповідно до ціни, за вартістю) оподаткування в розвинених країнах світу, яка вважається успішною практикою в досягненні справедливого оподаткування.

У масовій оцінці застосовуються традиційні для оцінки порівняльний, дохідний та витратний підходи. Порівняльний підхід застосовується в умовах розвинутого ринку нерухомості і базується на інформації про ринкові ціни подібного майна та коригуванні цін на відмінності в характеристиках об'єктів порівняння. У першу чергу вносять коригування відносно умов угоди та стану ринку шляхом застосування наступного коригування до попередньо відкоригованого результату. Коригування відносно характеристик земельної ділянки виконують у другу чергу. За наявності необхідної кількості об'єктів порівняння застосовують методи математичної статистики. Використовують також метод базової земельної ділянки з різними видами апроксимації тощо.

При застосуванні дохідного підходу аналізують здатність отримати майбутні доходи та інші вигоди від володіння, розпорядження та користування земельною ділянкою, застосовують техніку капіталізації доходу (земельної ренти) методом прямої капіталізації або дисконтування залежно від прогнозованого доходу.

Через обмеженість земельних ресурсів, урбанізацію та розвиток виробництва серед об'єктів оцінки майже не існує земельних ділянок без поліпшень. Отже, як правило, з метою оцінки земельної ділянки слід відокремити від вартості нерухомості вартість земельних поліпшень. Така процедура виконується із застосуванням витратного методичного підходу на підставі ринкових даних про витрати та накопичений знос. Застосування витратного підходу виправдане для нових будівель, реконструкції та в податкових цілях. Але не завжди отримані таким чином результати в інших випадках відповідають ринковій вартості нерухомості.

Застосування теоретичних основ масової оцінки [1] має деякі особливості в порівнянні з індивідуальною оцінкою земельних ділянок. Слід розуміти різницю між споживчою вартістю землі в користуванні та ринковою вартістю в обміні. Споживча вартість відображає цін-

ність землі для конкретного користувача в поточному використанні, що відповідає неринковому виду вартості – інвестиційній вартості. Ринкова вартість відображає цінність землі на ринку нерухомості з урахуванням принципу найбільш ефективного використання. Земельна ділянка в цьому випадку розглядається як умовно вільна від забудови. У світовій практиці масової оцінки землі сільськогосподарського призначення оцінюють, як правило, за вартістю у користуванні, а інші землі за ринковою вартістю. У більшості випадків ринкова вартість земель збігається з вартістю у використанні, але не завжди. Наприклад, вартість у використанні земельної ділянки сільськогосподарського призначення недалеко від межі великого міста може бути меншою від її ринкової вартості.

Об'єктом масової оцінки виступають земельні ділянки в складі земель населених пунктів. Виконання масової оцінки таких земельних ділянок вимагає виконання наступних оціночних процедур:

- складання переліку земельних ділянок в складі земель населених пунктів;

- визначення характеристик земельних ділянок, від яких залежить їх вартість;

- побудова моделей масової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення для земель населеного пункту;

- калібрування моделей, перевірка та розрахунок оціночної вартості земельних ділянок.

На першому етапі, який базується на аналізі ринку земель та обсязі й характері інформації, вибираються методи оцінки і загальний вигляд моделей [21]. Різні моделі використовують для масової оцінки земель різних категорій та цільового призначення. Побудова моделі масової оцінки базується на аналізі зібраної інформації та теорії оцінки. Кінцевим результатом є алгоритми для розрахунку оціночної вартості земельних ділянок на дату оцінки залежно від факторів – характеристик земельних ділянок, що визначають їх вартість.

Ринковою інформаційною базою для масової оцінки міських земель є, як правило, такі дані:

- дані продажу та пропонування до продажу земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва;

- дані продажу та пропонування до продажу земельних ділянок колективного садівництва та присадибного господарства;

- дані продажу й оренди квартир, гаражів і різних об'єктів комерційної нерухомості.

Масова оцінка земель населених пунктів ґрунтується на інформації про операції на ринку земель, рівень орендної плати, дохідність використання земельних ділянок. Можливе використання інформації державного земельного кадастру, нормативів витрат на будівництво, інженерне облаштування території, а також даних про відносну містобудівну цінність окремих територій міста. Джерелами ринкової інформації є дані про реальні ціни продажу та пропонування до продажу нерухомості із офіційних реєстрів органів державної влади та місцевого самоврядування, засобів масової інформації, баз ріелторів і звітів про оцінку ринкової вартості нерухомості

Аналіз території населеного пункту та збір вихідних даних виконують за даними генерального плану міста, землевпорядної технічної документації, текстових матеріалів та карт у масштабі 1:10000 або 1:25000, переліку підприємств та організацій тощо. У сучасних умовах використовують муніципальні геоінформаційні системи, цифрові карти, знімки дистанційного зондування землі, архітектурні плани різних масштабів. На картах та планах виконують зонування території населених пунктів.

Масову оцінку земель населених пунктів виконують за категоріями залежно від використання однаково для всіх видів власності. Порядок використання земель населених пунктів визначається у відповідності із зонування їх територій. В Україні *кадастрове зонування* передбачає встановлення:

- меж оцінюваних районів та зон;
- меж кадастрових зон та кварталів;
- місця розташування обмежень щодо використання земель;
- кадастрових номерів.

Території населених пунктів поділені на кадастрові зони та кадастрові квартали з присвоєнням кадастрових номерів земельним ділянкам. Межі кадастрових кварталів співпадають з осьовими лініями доріг, лініями тротуарів, межами землеволодінь, червоними лініями тощо. Межі кварталів моделюються полігоном або полілінією, що проходить через характерні точки з фіксованими координатами. При цьому в межах кадастрового кварталу знаходяться як землі землекористувань, так і землі загального використання, причому останні частково, оскільки вони розділені осьовими або іншими лініями на декілька частин. Це призводить до певних труднощів, пов'язаних із ускладненням розрахунку балансу площ кадастрових кварталів і кадастрових зон.

*Кадастровий квартал* – компактне об'єднання земельних ділянок у населеному пункті, яке обмежене інженерними спорудами або природними межами. Сукупність кварталів у населеному пункті об'єднується у *кадастрову зону*. Номер кадастрового кварталу, у якому розташована земельна ділянка, є складовою частиною кадастрового номеру земельної ділянки. Квартал – це найменша одиниця кадастрової зони.

*Економіко-планувальне зонування території* населеного пункту являє собою економічне обґрунтування виділення земельно-оціночних районів, які являють собою функціонально-однорідні планувальні одиниці, з метою наступного об'єднання у економіко-планувальні зони. У результаті *містобудівного зонування* можуть визначатися такі зони:

- житлові;
- суспільно-ділові;
- виробничі зони;
- зони інженерної та транспортної інфраструктур;
- зони сільськогосподарського використання;
- зони рекреаційного призначення;
- зони особливо охоронних територій, зони спеціального призначення, зони розміщення військових об'єктів та інші види територіальних зон.

До складу житлових зон можуть бути залучені:

- зони забудови індивідуальними житловими будинками;
- зони забудови малоповерховими житловими будинками;
- зони забудови середньоповерховими житловими будинками;
- зони забудови багатоповерховими житловими будинками;
- зони житлової забудови інших видів.

У житлових зонах допускається розміщення окремо розташованих, вбудованих або прибудованих об'єктів соціального та комунально-побутового призначення, об'єктів охорони здоров'я, об'єктів дошкільної, початкової, початкової загальної та середньої загальної освіти, сакральних будівель, стоянок автомобільного транспорту, гаражів, об'єктів, пов'язаних із проживанням громадян, які не завдають негативного впливу на довкілля. До складу житлових зон можуть включатися також території, призначені для ведення садівництва і дачного господарства.

До складу суспільно-ділових зон можуть входити: зони ділового, громадського та комерційного призначення, зони розміщення об'єктів

соціального та комунально-побутового призначення, зони обслуговування об'єктів, необхідних для здійснення виробничої та підприємницької діяльності, суспільно-ділові зони інших видів. До переліку об'єктів капітального будівництва, дозволених для розміщення в суспільно-ділових зонах, можуть входити житлові будинки, підземні багатоповерхові гаражі.

До складу виробничих зон, зон інженерної та транспортної інфраструктур можуть бути зараховані: зони комунальних об'єктів – зони розміщення комунальних і складських об'єктів, об'єктів житлово-комунального господарства, транспорту, оптової торгівлі, виробничі зони – зони розміщення виробничих об'єктів з різними нормативами впливу на доакілля, інші види виробничої, інженерної та транспортної інфраструктур.

До складу територіальних зон, які встановлюються в межах населених пунктів, можуть входити зони сільськогосподарського використання (у тому числі зони сільськогосподарських угідь), а також зони, зайняті об'єктами сільськогосподарського призначення та призначені для ведення сільського господарства, дачного господарства, садівництва, розвитку об'єктів сільськогосподарського призначення.

До складу зон рекреаційного призначення можуть зараховуватися зони в межах територій, зайнятих міськими лісами, скверами, парками, міськими садами, ставками, озерами, водосховищами, пляжами, а також у межах інших територій, що використовуються і призначені для відпочинку, туризму, занять фізичною культурою і спортом. До складу територіальних зон можуть входити особливо охоронні зони (земельні ділянки, що мають особливе природоохоронне, наукове, історико-культурне, естетичне, рекреаційне, оздоровче та інше особливе цінне значення).

До складу зон спеціального призначення можуть увійти зони, зайняті кладовищами, крематоріями, скотомогильниками, об'єктами розміщення відходів споживання та іншими об'єктами, розміщення яких може бути забезпечене тільки завдяки виділенню вказаних зон і неприпустиме в інших територіальних зонах.

Органи місцевого самоврядування можуть встановлювати й інші види територіальних зон, що виділяються з урахуванням функціональних зон та особливостей використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва. Містобудівним регламентом визначається правовий режим земельних ділянок, так само як усе, що знаходиться над і під поверхнею земельних ділянок, і використовується в процесі

їх забудови та подальшої експлуатації об'єктів капітального будівництва. Для всіх територіальних зон і відповідно для кожної земельної ділянки, розташованої в цих зонах, встановлюються містобудівні регламенти використання. Такими регламентами можуть бути, наприклад: види дозволеного використання об'єктів нерухомості, граничні показники площі і лінійних розмірів земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва на земельних ділянках.

Основною особливістю населених пунктів є територіальна неоднорідність функціонально-планувальних, адміністративних, соціально-економічних, екологічних, транспортних, інженерних та інших умов функціонування земель будь-яких поселень, які у свою чергу виступають визначальними для якості окремих територій населених пунктів. У процесі масової оцінки земель населених пунктів основною визначальною одиницею їх території виступає *економіко-планувальна зона* як частина території населеного пункту, що має однорідні споживчі якості, переважно однотипний характер використання і обмежується чіткими планувальними межами: магістральними вулицями, залізницями, водними рубежами, категорій земель (угіддя) тощо.

Необхідність економіко-планувального зонування або земельно-оціночної структуризації території населених пунктів обумовлюється складним поєднанням рівня облаштування територій та природних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, а відповідно й різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до різної цінності земель, яка виникає через місце розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природнокліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель тощо.

Економіко-планувальні зони встановлюються з урахуванням цінності окремих масивів або кварталів із урахуванням таких факторів:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до місць праці, центрів громадського обслуговування, місць масового відпочинку, адміністративного та культурного центрів;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівень розвитку побутового обслуговування населення;



- екологічна якість території;
- соціально-містобудівна привабливість середовища щодо різноманітності місць праці, наявності історико-культурних та природних пам'яток, а також естетики архітектурної забудови тощо.

Виділяють кілька підходів до вирішення завдання економіко-планувального зонування, але неодмінною умовою в кожному з них є виділення первинних робочих одиниць – *оціночних районів*, які характеризуються однорідністю функціонального використання та територіальною цілісністю. Межі оціночних районів, як правило, збігаються з межами планувально-територіальних кварталів населеного пункту на початковій стадії земельно-оціночних робіт, надалі кілька кварталів населеного пункту можуть об'єднуватись в оціночні райони. Кількість оціночних районів залежить від розміру населеного пункту, його народногосподарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Їх кількість залежить також від кількості економічних, інженерних, статистичних і екологічних показників, які враховуються під час оцінки. Оціночні райони виділяються у встановлених межах населених пунктів та розділяються вулицями і магістралями різного рівня, межею смуги відводу залізниці, природними рубежами (річки, струмки, канали, рівчаки, с/г угіддя і т.д.), а в окремих випадках – межами ділянок виробничих підприємств. При цьому площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатопверхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх земельно-оціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території населеного пункту, а межі оціночних районів не повинні перетинати меж адміністративних районів та порушувати планувальну межу населеного пункту. Визначальним показником конкретного оціночного району виступає діапазон однорідності окремих характеристик, що відображають вплив кожного фактора на цінність території населеного пункту.

Економіко-планувальне зонування території населеного пункту являє собою економічне обґрунтування виділення земельно-оціночних районів, що є функціонально-однорідними планувальними одиницями, з метою наступного об'єднання у економіко-планувальні зони. При об'єднанні оціночних районів у зони враховують дію основних факторів:

- суміжність районів;
- однотипне функціональне використання;

- однакова цінність землі.

Економіко-планувальне зонування населених пунктів згідно з містобудівним законодавством виконує практично однакову функцію, як і кадастрове зонування за вимогами землевпорядної нормативної бази, але вони відрізняються за структурою та термінологією, що створює окремі незручності під час оцінки. Слід очікувати, що в майбутньому вони будуть об'єднані єдиним нормативним документом.

При проведенні масової оцінки виділяють чотири категорії факторів, що впливають на вартість земель: економічні, соціальні, юридичні та фізичні [1]. *Економічні фактори* враховують стан світової економіки, ситуацію в країні, регіоні та на місцевому рівні. До факторів, що впливають на вартість землі через попит, відносять рівень зайнятості, розмір доходів та платіжну спроможність населення, джерела фінансування, процентні ставки, витрати, пов'язані з оформленням та реєстрацією прав на нерухомість. На вартість земель впливають запропонована кількість пропозицій на ринку, витрати на їх освоєння та будівництво, податки тощо. Ці фактори можуть відрізнитись для різних земельних ділянок залежно від розташування.

*Соціальні фактори* виражаються в схильності населення групуватися до себе подібних навколо міських центрів та відповідних видів землекористування. Це спонукає людей до придбання земельної власності з урахуванням престижності та інших соціальних мотивів. У такому разі попит на землю з боку окремих соціальних груп населення може впливати на вартість земель у окремих місцях. Переважний вид землекористування та вартість земельних ділянок може залежати від таких факторів соціального характеру, як освітній рівень та середній вік населення, криміногенна обстановка.

*Юридичні, адміністративні та політичні фактори* можуть впливати як на збільшення вартості земельних ділянок, так і на їх зменшення. Позитивно впливає надання всіляких пільг, пов'язаних із землекористуванням, бо стимулює освоєння земельних ділянок. Економічна, фіскальна та кредитно-грошова політика на рівні держави може як підтримувати, так і стримувати економічний розвиток у цілому та пов'язаний із цим попит на землю. Місцеві адміністрації можуть проводити свою політику підтримки або стримування освоєння окремих земель через заходи оподаткування, ставки орендної плати, зонування та контроль за використанням земель. Попит на земельні ділянки є під впливом якості адміністративних послуг, освіти, доріг, громадського транспорту, ефективності поліції тощо.

*Фізичні фактори* визначають інженерно-технічні особливості земельної ділянки, оточення та місця розташування в межах окремої території. Враховують вплив на вартість параметрів самої земельної ділянки – розміру, форми, рельєфу, ґрунтового покриву тощо, так і місце розташування відносно центру населеного пункту, транспортної мережі, торгових та культурних об'єктів, шкіл, узбережжя, лісу, звалищ відходів та джерел забруднення довкілля.

Для масової оцінки земельних ділянок слід виділити характеристики, які враховують моделі розрахунку вартості земельних ділянок:

- стан ринкових земельно-майнових відносин;
- рівень соціально-економічного розвитку міста;
- історична, естетична, ландшафтна цінність території;
- рівень культурно-побутового обслуговування в межах кварталу;
- рекреаційна цінність території;
- стан довкілля та рельєф місцевості;
- фізичні характеристики земельних ділянок;
- характеристики земельних поліпшень;
- доступність до центру міста, до об'єктів культури, побуту міського значення;
- рівень благоустрою території, інженерні комунікації та транспортна доступність;
- складні інженерно-геологічні умови.

Початковим етапом оцінки земель є аналіз ринку, що включає стратифікацію, визначення одиниць порівняння та власне аналіз ринкової інформації: продажу, оренди, попиту, пропонування, трендів цін та орендної плати, ризиків інвестування в нерухомість та прогнози. У межах однієї зони створюють *страти* – земельні ділянки з одного сегменту ринку земель, що характеризуються однаковим складом ціноутворювальних характеристик. Виконують стратифікацію – виділення однорідних територій за результатами аналізу ринку земельних ділянок. Страти розташовані в межах одного сегменту ринку нерухомості відрізняються за зонуванням, видом використання земельних ділянок тощо.

Для страт визначають такі об'єкти порівняння, що відповідають даному сегменту ринку та за якими виконують процедури оцінки. Для земель житлової та громадської забудови це може бути земельна ділянка, сотка або квадратний метр земельної ділянки. Для об'єктів комерційного використання це може бути квадратний метр або погонний метр земельної ділянки уздовж фронтальної лінії. Для проми-

слового використання об'єктом порівняння вибирають один гектар земельної ділянки. Для великих площ неосвоєних земель одиницею порівняння є допустима кількість забудови споруд на даній земельній ділянці або кількість земельних ділянок під забудову, дозволена чинними нормами зонування. Для земель сільськогосподарського призначення за одиницею порівняння може використовуватись один гектар або урожайність характерної сільськогосподарської культури.

Після стратифікування земельних ділянок та визначення цін об'єктів порівняння в однакових грошових одиницях визначають характер формування вартості землекористувань. Для цього використовують три методи:

- нанесення даних про продаж земельних ділянок на карту;
- застосування статистичного аналізу;
- графічний метод.

Нанесення даних про продаж земельних ділянок на карту традиційно використовується під час масової оцінки. Порівняння таких даних із результатами масової оцінки служить підтвердженням достовірності отриманих результатів. Практикують приведення цих цін до дати оцінки та визначення коефіцієнтів зміни оціночної вартості за різними датами масової оцінки. Застосування цифрових карт та сучасних геоінформаційних технологій дає можливість наносити на карти розподіл по територіях оціночної вартості за результатами масової оцінки земель та дані продажу земельних ділянок.

Описові статистики є корисним інструментом аналізу ринку земельних ділянок. Визначають характер та тенденції змін вартості земельних ділянок за даними про кількість продажів, кількість неосвоєних земельних ділянок, показники середніх значень та дисперсії одиниць порівняння вартості.

Графічний аналіз допомагає зрозуміти зв'язок між вартістю земель та їх характеристиками. При побудові графіків ординатою виступає вартість земель, а абсцисою – характеристики, від яких залежить вартість земельних ділянок за наявності таких ринкових даних. Такі графіки дозволяють визначити необхідні коригування цін об'єктів порівняння під час масової оцінки земель.

Масова оцінка земель *методом одиниці порівняння* виконується шляхом розрахунку вартості одиниці площі земель для страти на підставі середнього значення або медіани цін продажу. Кінцевий результат визначається за результатами ретельного аналізу за визначеною процедурою та на підставі обґрунтованого рішення. Великі значення

середніх відхилень цін продажу від результату свідчать про необхідність його уточнення. При малій кількості вихідних даних про продаж земельних ділянок та у разі коли відомості про продаж не викликають довіри слід провести їх аналіз на відповідність загальній ринковій ситуації та розглянути співвідношення з вартістю сусідніх земельних ділянок.

Уточнення вартості окремих земельних ділянок виконують після остаточного визначення вартості одиниці порівняння по страті. Одним із засобів є визначення питомої вартості по кожному кварталу. Це дає можливість проаналізувати результати оцінки в межах малих територій. Краще всього це робити шляхом нанесення ринкової інформації на карту. Так коливання питомої вартості землі в межах кварталу повинно мати своє логічне пояснення. Так, наприклад, якщо оточення більш привабливе – будівлі, що оточують земельну ділянку мають кращий архітектурний вигляд, більш добротні, то вартість такої земельної ділянки внаслідок цього зростає. Різниця у вартості земель виникає також внаслідок якості транспортного обслуговування, наближення до водоймищ, парків, шкіл, рівню шуму тощо.

Головним об'єктом масової оцінки є земельні ділянки. Їх кількість у містах складає десятки – сотні тисяч і тому проводити їх індивідуальну оцінку дуже довго та коштовно. Значна кількість земельних ділянок фактично не існує в зв'язку з традицією безкоштовного використання земель в попередні часи. Частина земельних ділянок не внесені до Державного земельного кадастру, не зареєстровані згідно вимог чинного законодавства. Особливо це характерно для житлової забудови. У попередні часи характерним об'єктом житлової забудови були присадибні будинки, зараз це частіше мікрорайони багатоповерхової забудови. З розвитком ринкових земельних відносин ситуація поступово змінюється. Власники нерухомості отримують кадастрові номери та наповнюють базу земельного кадастру. Темпи землевпорядних робіт збільшуються за рахунок інвентаризації земель, кадастрових робіт, реєстрації прав власності та користування земельними ділянками. Проте неефективна фіскальна політика характеризується практично відсутністю оподаткування нерухомості, нарахуванням земельного податку та орендної плати на базі, що не цілком відображає реальну цінність земель. Завдяки цьому економіка міст не збалансована, а земельний податок у ряді випадків стає непосильним тягарем для підприємств із значною земельною власністю. Реальна цінність земель не цікавить міську владу, а земельні відносини в цей час

використовуються для реалізації інтересів та збагачення окремих кіл.

За таких умов залишається використовувати ринкову інформацію про вартість земельних ділянок, які зареєстровані належним чином. У багатьох випадках є повна інформація про вартість не тільки земельних ділянок, а й про вартість земельних поліпшень. Серед таких ділянок можна обрати найбільш типові для даної місцевості, які називають *базовими земельними ділянками*. У деяких випадках із цією метою можуть також створюватися такі земельні ділянки. При застосуванні методу базової земельної ділянки територію населеного пункту покривають рівномірною мережею типових земельних ділянок, що представляють репрезентативну вибірку. Вибирають типові ділянки таким чином, щоб вони рівномірно покривали територію міста.

Наступним кроком є створення моделі переходу від ринкової вартості базової земельної ділянки до оціночної вартості інших типізованих за основними ціноутворюючими характеристиками земельних ділянок.

Можна виділити такі основні завдання алгоритму масової оцінки:

- територіально-економічне зонування населених пунктів шляхом послідовної кластеризації з урахуванням їх інфраструктури та ринкової інформації;

- оптимальний вибір базових земельних ділянок або їх створення з урахуванням територіально-економічного зонування;

- оцінка базових земельних ділянок із дотриманням вимог стандартів оцінки;

- розробка математичних моделей оцінки земельних ділянок на прилеглих до базових земельних ділянок територій із урахуванням залежності вартості від характеристик земельних ділянок;

- визначення оціночної вартості земельних ділянок різного призначення для визначених територіально-економічних зон.

Оцінка методом базової земельної ділянки використовує різні види апроксимації отриманих результатів на інші типізовані земельні ділянки. Найбільш проста лінійна апроксимація враховує тільки різницю в розташуванні відносно базових земельних ділянок. З цією метою застосовують триангуляцію: у вершинах трьохкутників розташовують центри базових земельних ділянок із відомою вартістю, а всередині цих трьохкутників – типізовані земельні ділянки, вартість яких розраховують. Вартість земельної ділянки, центр якої потрапляє в середину такого трьохкутника (рис.12.1), визначають на підставі розрахункової схеми, представленої на рис. 12.2.



Рис.12.1. Фрагмент карти з типовими земельними ділянками

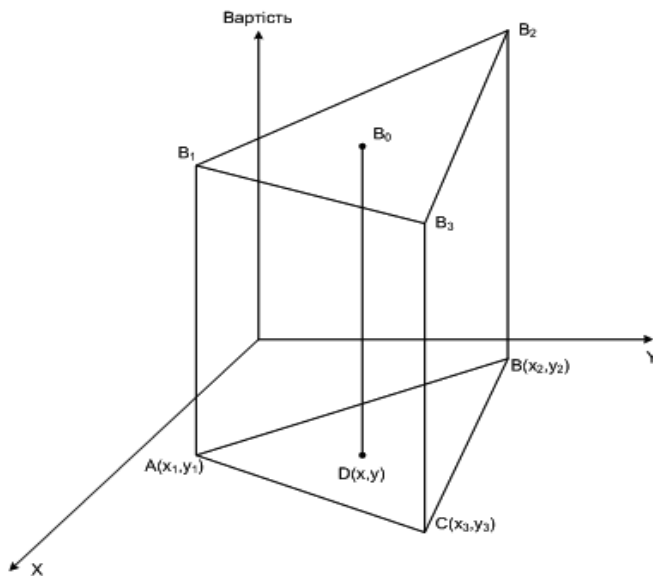


Рис. 12.2. Схема лінійної апроксимації за трьома еталонними ділянками

Вартість типізованої земельної ділянки з координатами центру  $(x, y)$  розраховується за значеннями вартості трьох базових земельних ділянок  $B_1, B_2, B_3$  та їх координат:

$$B_0 = B_3 - E (x - x_3) + G (y - y_3), \quad (12.17)$$

$$\text{де: } E = \frac{B_1(y_3 - y_2) + B_2(y_1 - y_3) + B_3(y_2 - y_1)}{y_1(x_3 - x_2) + y_2(x_1 - x_3) + y_3(x_2 - x_1)},$$

$$G = \frac{B_1(x_3 - x_2) + B_2(x_1 - x_3) + B_3(x_2 - x_1)}{y_1(x_3 - x_2) + y_2(x_1 - x_3) + y_3(x_2 - x_1)}.$$

Цей дуже простий метод можна застосовувати маючи тільки калькулятор, але він враховує вартість лише ближніх трьох земельних ділянок. Більше можливостей дають більш гнучкі, ніж лінійні моделі, наприклад кубічні сплайни Безье. Вони потребують значно більшої кількості точок та моделюють більш гладку поверхню, за якою розподіляються значення вартості земельних ділянок по території міста.

Для більш точної апроксимації результатів оцінки слід враховувати не тільки різницю місцеположення, а й інші фактори, від яких залежить вартість земельних ділянок. З цією метою застосовують множинний регресивний аналіз, основи якого викладені в попередніх розділах. Складність полягає через відсутність даних про деякі характеристики земельних ділянок та через низьку точність їх визначення. Для розв'язання такого роду завдань існують методи нечіткої логіки та штучні нейронні мережі, які відносять до методів м'яких розрахунків [21].

Поняття "*нейронна мережа*" (neural network models) виникло в галузі штучного інтелекту. Цим терміном позначають математичні моделі та їх програмні реалізації, які побудовані за принципами організації та функціонування нервових клітинок живого організму. Привабливість нейронних мереж полягає в їх здатності до навчання (настроювання) за результатами спостережень, завдяки чому можливе прогнозування змін у досліджуваних результатах на основі попередньої інформації. Зараз нейронні мережі застосовуються в інформатиці, економіці, медицині та багатьох інших галузях. Застосовують їх і в оцінці, але поки ще досить рідко, що обумовлено складністю теорії нейронних мереж та програмної реалізації таких алгоритмів. Однак впровадження в MS Excel робить цей апарат доступним для масово-



мого використання у тому числі й під час оцінки, де цей програмний продукт становить один із блоків для оцінки нерухомості [22].

Нейронні моделі утворюються із складових елементів – нейронів, об'єднаних у мережу із зв'язками між ними, які можна налаштовувати (рис.12.3). Процес налаштування зв'язків між нейронами проводять на ринкових даних. У результаті цього нейронна мережа коректно починає обробляти нечіткі дані деякого класу. Нейрон має декілька входів та один вихід. Кожний вхід має свій ваговий коефіцієнт  $W_i$ . На вхід подають дані  $X_i$ , на підставі яких нейрон обраховує результат  $Y$ . Нейрон обробляє вхідні дані – шляхом множення їх значень на ваговий коефіцієнт, а потім за допомогою відповідної функції розраховується результат. Структура нейронної мережі складається із шару вводу даних, прихованого шару та шару виводу даних (рис. 12.4). Кількість входів залежить від кількості характеристик земельних ділянок, що впливають на їх вартість. Можна створити декілька прихованих шарів. Функціональна залежність входу та виходу, так звана передатна функція, підбирається залежно від характеру зв'язків між вартістю та характеристиками земельних ділянок. Ця залежність може бути лінійною, нелінійною, пороговою. Досить популярна сигмоїдна функція:

$$F(x) = \frac{1}{1 + e^{-\beta x}} \quad (12.18)$$

При малих значеннях  $\beta$  ця функція майже лінійна, а при великих – стає пороговою функцією.

Побудова моделі нейронної мережі складається із таких кроків:

- вибір та трансформація вихідних даних;
- побудова структури нейронної мережі;
- створення математичного апарату зв'язків всередині нейронної мережі;
- настроювання нейронної моделі для вирішення поставленої задачі оцінки;
- використання нейронної мережі для визначення оціночної вартості земельних ділянок.

Метод базової земельної ділянки краще використовувати для земельних ділянок, які мають подібні розміри та відрізняються іншими характеристиками. Після визначення вартості одиниці порівняння або базової земельної ділянки визначають вартість окремих земельних ділянок шляхом внесення коригувань на відмінності в розташуванні, розмірі, формі, рельєфі тощо.

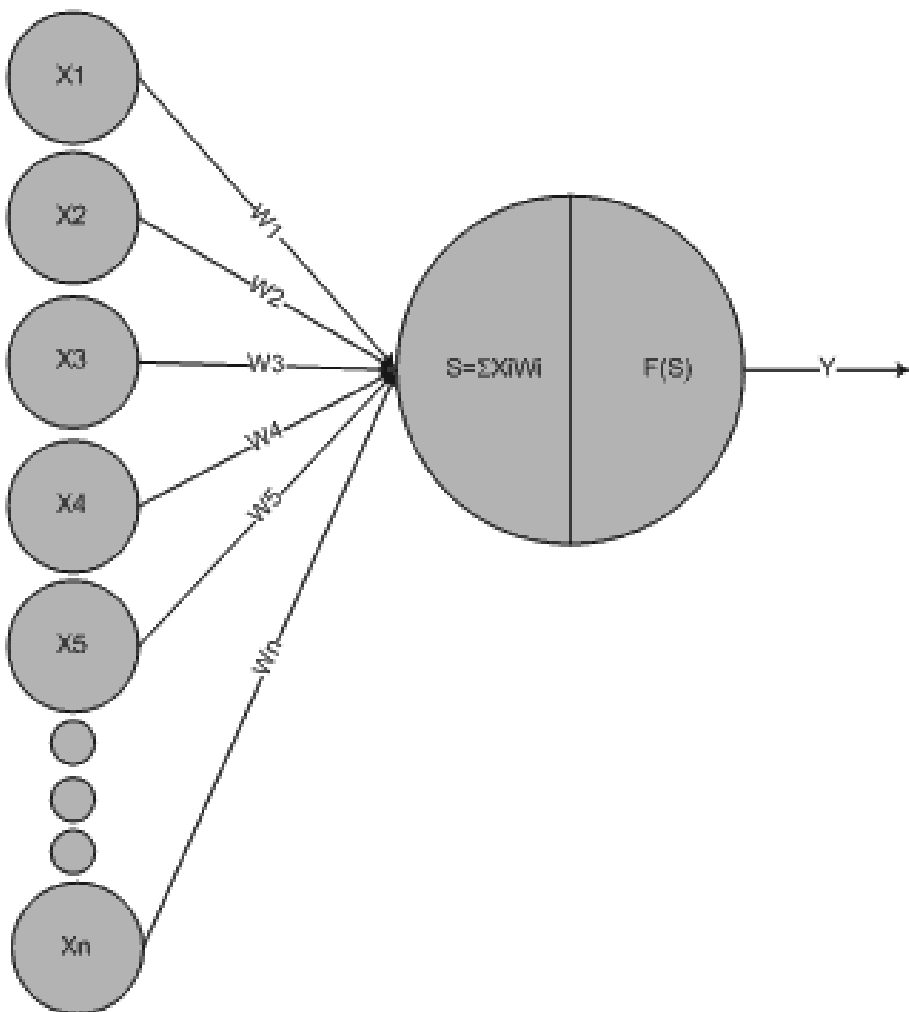


Рис. 12.3. Схема нейрону

Специфічними для земельних ділянок є коригування на глибину ділянки, на форму, на розмір, на кутове розташування.

Розмір земельної ділянки найбільше впливає на її вартість, але не завжди в прямопропорційній залежності. Як правило, чим більша земельна ділянка, тим менша вартість одиниці площі. Коли оцінка виконується за вартістю фронтальної лінії, коригування на глибину виконують у порівнянні зі стандартною для даної місцевості ділянкою.

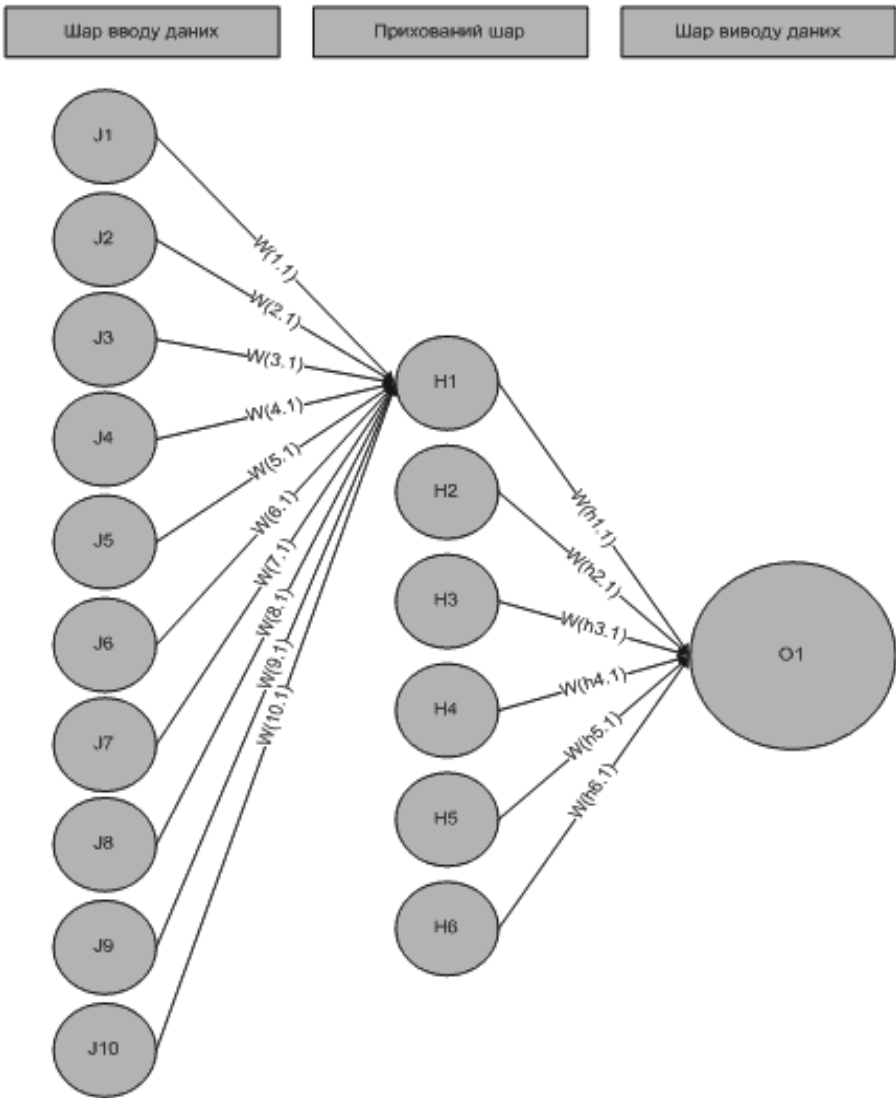


Рис. 12.4. Структура нейронної мережі

І у разі, коли глибина ділянки, що оцінюється, більша від стандартної, її вартість збільшується на величину, розраховану з понижуючим коефіцієнтом, що розраховується на основі принципу внеску за ринковими даними. Іноді застосовують емпіричне правило 4-3-2-1, яке свідчить про те, що на перші 25% глибини ділянки її вартість падає на 40%, на другі 25% вартість падає на 30%, на треті 25% – 20% і на чет-

верті 25% – 10%. Та цей коефіцієнт часто відрізняється для різних категорій зонування. У деяких випадках вартість земельних ділянок збільшується або зменшується з глибиною. Це характерно для земельних ділянок промислової забудови, сільськогосподарських угідь та деяких видів комерційного використання, наприклад торгових центрів. В інших випадках вартість фронтальної лінії зростає вкрай повільно із збільшенням глибини земельної ділянки.

У разі , коли об'єктом порівняння є квадратний метр, будують залежність вартості земельної ділянки від її розміру. Для методу базової ділянки визначають коригування на нестачу або на надмірність у розмірі земельної ділянки відносно розміру базової ділянки за ринковими даними.

Для ділянок неправильної форми повинні бути визначені коригування через незручність забудови та експлуатації. Для цього застосовують різні співвідношення. Для ділянки трикутної форми існує правило 65-35, що свідчить про те, що вартість трикутної ділянки , одна з сторін якої лежить на фронтальній лінії, складає 65% вартості прямокутної ділянки, а вартість такої ж за розміром земельної ділянки з вершиною, що виходить на червону лінію, складає 35% від вартості прямокутної форми. Ділянки у формі трапеції розділяють на прямокутні та трикутні і застосовують правила коригування вартості з урахуванням глибини ділянки та для трьохкутної форми. Поправки на кутове розташування земельних ділянок комерційного використання повинні враховувати вплив на вартість зручності під'їзду, облаштування вітрин, реклами, збільшення території для прибирання тощо. Коригування на розташування застосовують в разі , коли всередині страти вартість ділянок відрізняється із цієї причини.

У разі недостатньої інформації про продаж земельних ділянок застосовують метод виділення, який передбачає визначення вартості земельної ділянки як різницю ринкової вартості забудованої земельної ділянки (нерухомості) за порівняльним підходом оцінки та витрат на таке будівництво поліпшень з урахуванням їх зносу. Можна використовувати й інші методи, що базуються на принципі залишкової продуктивності для землі. Прийнятні результати дає також метод співвіднесення на підставі принципу внеску вартості землі у вартість нерухомості з урахуванням того, що частка вартості землі у вартості нерухомості певної категорії має сталі значення залежно від місцеположення. Можливе також застосування методів чистого операційного доходу та розподілення доходу.

Оціночна вартість земельних ділянок розраховується раз на рік станом на перше січня. На всій території застосовується єдина затверджена методика оцінка. Під час проведення масової оцінки земельних ділянок слід враховувати всі головні фактори, що впливають на її вартість на рівні населених пунктів, їх адміністративних районів, оціночних зон та земельних ділянок. Програмні засоби масової оцінки повинні бути сумісними з програмним забезпеченням державного земельного кадастру з метою обміну даними. Достовірність оцінки досягається використанням перевірених похідних даних та сучасних математичних методів обробки даних з контролем точності результатів. Застосування фахових технічних методів під час розробки моделей забезпечує простоту та універсальність масової оцінки. Розрахункові моделі застосовуються для земель різного цільового призначення. Найбільш складною проблемою є поширення дії такої методики оцінки на території, де формування земельних ділянок не проводилось зовсім.

Огляд, описання та оцінка нерухомості з метою оподаткування виконуються щорічно. Ці роботи виконують на цифрових картах з масштабом 1:2000, 1:5000, 1:10000, бажано із шарами вулично-дорожньої мережі, земельними ділянками, будівлями та спорудами. Потрібні матеріали інвентаризації земельних ділянок з визначенням розташування, форми, меж земельних ділянок та фізичних характеристик, їх власників та користувачів, цільового призначення тощо.

Масова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться із застосуванням дохідного підходу за єдиною затвердженою на державному рівні методикою оцінки шляхом множення оціночної вартості одного гектара на площу земельної ділянки. Об'єктом оцінки є землі сільськогосподарського призначення в межах адміністративних територій, землеволодінь та землекористувань юридичних та фізичних осіб.

Масова оцінка застосовується для земель різних категорій та видів сільськогосподарських угідь. З урахуванням природноекономічного зонування території розраховують оціночну вартість гектара угідь у такій послідовності:

- визначаються земельно-оціночні зони з близькими рентоутворюючими факторами;
- валова продуктивність у центнерах продукції та в грошовому вигляді визначається на підставі середньої урожайності основних сільськогосподарських культур або груп культур та сіножатей;

- оціночні витрати виробництва розраховують за головними сільськогосподарськими культурами та сіножатями з обзором на енергомісткість ґрунтів при обробці, рельєф, каменистість, контурність, віддаленість полів від господарських центрів, висоту над рівнем моря тощо;

- середньорічний рентний дохід визначають як дохід, що можна отримати з землі як фактора сільськогосподарського виробництва залежно від її якості та місця розташування відносно пунктів реалізації продукції та баз матеріально-технічного постачання;

- ставка капіталізації або ставка дисконтування обирається залежно від обраної моделі;

- оціночна вартість гектара угідь визначається шляхом капіталізації диференційного та абсолютного рентного доходу.

Масова оцінка виконується в межах розташування сільськогосподарських підприємств і розповсюджується на території оціночних та адміністративних районів. Рентний дохід визначають з урахуванням інтегральних показників родючості ґрунтів, технології виробництва та місця розташування. Використовують інформацію про бонітування, ґрунтові обстеження, технологічні властивості угідь.

На підставі рентного доходу від заготовок деревини виконують масову оцінку земель лісогосподарського призначення.

На заключному етапі, коли виконано ідентифікацію об'єктів оцінки, визначено структуру моделі та ціноутворюючі фактори і вплив на результат оцінки, проводиться калібрування коефіцієнтів моделі, що визначає безпосередній вплив конкретних факторів на ринкову вартість земельних ділянок. Також на заключному етапі необхідно провести контроль якості оцінки [23].

Результати масової оцінки викладають у звітах з оцінки з відповідними вимогами. Звіти проходять рецензування та затверджуються органами місцевого самоврядування, після чого вони стають складовою земельного кадастру, виступають базою оподаткування та розрахунку орендної плати, використовуються для компенсації виплат у разі примусового вилучення земель для громадських потреб, раціонального використання земель, потреб фондового ринку та іпотеки.

У деяких країнах масову оцінку називають кадастровою оцінкою, або податковою оцінкою. Назва кадастрова оцінка свідчить про те, що визначена такою оцінкою кадастрова вартість заноситься до державного кадастру. Під кадастровою вартістю об'єкта оцінки розуміють вартість, визначену методами масової оцінки. Вважають, що вона

буде використовуватись з метою оподаткування нерухомості [21]. Тому назва податкова оцінка свідчить про сферу використання її результатів.

У 130-ти країнах світу, де введено податок на нерухоме майно, платниками податку законодавством визначені фізичні та юридичні особи – власники нерухомого майна. У деяких країнах платниками податку визнаються й орендарі нерухомого майна.

З двадцяти країн світу, досвід яких вивчав Світовий банк, сімнадцять – оподатковують зазначеним податком як землю, так і будівлі. Це, зокрема, такі країни, як Японія, Кіпр, Гонконг, Німеччина, Нідерланди, Ірландія, Угорщина, Чехія, Польща, Словаччина, Ботсвана, Малайзія, Пакистан, Сінгапур, Таїланд і Росія. Деякі країни не обкладають податком землі сільськогосподарського призначення. Така практика, наприклад, введена в Ірландії. Майже у всіх цих країнах спроби обкладати податком землі сільськогосподарського призначення зазнають певного опору з боку сільськогосподарських підприємств. Але, як свідчить світовий досвід, оподаткування сільськогосподарських земель призводить до більш ефективного їх використання, до зниження цін на земельні ділянки та до збільшення доходів бюджету.

Оподаткування та оцінка земельних ділянок та поліпшень (будівель, споруд тощо) з цією метою в національній практиці виконується окремо із застосуванням різних методів та ставок. Крім того, права на поліпшення в багатьох випадках визначають права на землю, а не навпаки, як встановлено в усіх розвинених країнах світу. Плата за землю в Україні (орендна плата, земельний податок) визначається за результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок, які суттєво відрізняються від ринкової вартості [12, 13, 29]. Та фахівці розуміють, що використання застарілих даних з оцінки земель приводить до неефективного землекористування та небажаного розвитку земельних відносин. Крім того, реформа земельних відносин і асоціація України з Євросоюзом сприяють переходу до системи оподаткування нерухомості на підставі її ринкової вартості.

У системі агротехнічних заходів, спрямованих на підвищення родючості ґрунту і продуктивності сільськогосподарських культур, збільшення виробництва зерна, кормів та іншої рослинної продукції велике значення мають сівозміни та правильний обробіток ґрунту. *Сівозміна* – ефективний агротехнічний засіб збереження родючості ґрунту та отримання високих врожаїв за рахунок науково обґрунтованого

чергування культур і пару на території господарства і в часі. Науково обґрунтоване чергування сільськогосподарських культур сприяє поповненню і кращому використанню поживних речовин ґрунту і добрив, підтриманню сприятливих фізичних властивостей ґрунту, захисту від ерозії, попередженню розповсюдження бур'янів, шкідників і хвороб сільськогосподарських культур. Відповідно до статті 52 Закону України Про землеустрій сівозміни застосовуються згідно з проектом землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь у межах землеволодінь та землекористувань. Такі проекти землеустрою розробляють відповідно до Постанови КМУ №164 від 11.02.2010 р. Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах у різних природно-сільськогосподарських регіонах та спільного наказу Міністерства аграрної політики України та Української академії аграрних наук від 18 липня 2008 р. №440/71 Про затвердження методичних рекомендацій щодо оптимального співвідношення сільськогосподарських культур у сівозмінах різних ґрунтово-кліматичних зон України та ДБН Б.2.4-3-95 Генеральні плани сільськогосподарських підприємств.

Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь визначають:

- організацію землеволодінь та землекористувань із виділенням сівозміни, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури;
- визначення типів і видів сівозміни з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва;
- складання схем чергування сільськогосподарських культур у сівозміні;
- проектування полів сівозміни;
- розробку плану переходу до прийнятної сівозміни;
- перенесення в натуру запроектованих полів сівозміни;
- розміщення виробничих будівель і споруд.

Проекти сівозмін розробляють на 5 – 10 років. Тривалість ротації сівозміни залежить від культури, яка має найдовший період повернення. Відповідно до постанови КМУ від 11.02.2010 №164 допустимі нормативи вирощування культури на одному місці становлять:

- для озимих жита і ячменю, вівса, гречки – не менше ніж через 1 рік;
- для пшениці озимої, картоплі, проса – не менше ніж через 2 роки;



- для кукурудзи – протягом двох-трьох років поспіль;
- для соняшника – не менше ніж через 7 років;
- для лікарських рослин 1-10 років.

Проект землеустрою складається з:

- завдання та пояснювальної записки;
- рішень органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування про проведення робіт із землеустрою;
- матеріалів геодезичних та землевпорядних вишукувань;
- матеріалів ґрунтових обстежень;
- копій агрохімічних паспортів полів;
- копії документів, що посвідчують права на земельну ділянку;
- історії полів за останні 3-5 років;
- погодження та затвердження проекту;
- плану стану використання земель, обмежень та обтяжень;
- схеми агротехнологічних груп ґрунтів;
- схеми розміщення попередників сільськогосподарських культур;
- матеріалів перенесення в натуру запроектованих полів сівозміни.

Вирішальними тут є природні умови території розташування земельної ділянки відповідно до кліматичного, природно-сільськогосподарського та земельно-оціночного районування.

На ріст, розвиток та урожайність сільськогосподарських культур впливають річна кількість опадів, їх режим та характер, тривалість вологих та посушливих періодів, інтенсивність дощів, продуктивність земель і руйнування ґрунтового покриву ерозійними процесами, рельєф земельних ділянок та рівень ґрунтових вод, ґрунтовий покрив.

Згідно з матеріалами обслідування земель складають картограми агропромислових груп ґрунтів. Орні землі характеризуються різною придатністю для вирощування окремих сільськогосподарських культур і поділяються на класи:

- 1 клас – найбільш придатні землі;
- 2 клас – середньої придатності;
- 3 клас – обмеженої придатності;

4,5 класи – нехарактерні для району розміщення земельної ділянки.

З урахуванням продуктивності орних земель складають схеми агротехнологічних груп ґрунтів. На підставі такої класифікації земельних ділянок за придатністю для вирощування основних сільськогосподарських культур, якості ґрунтів за бонітетною оцінкою, кліматичних умов (кількості опадів, суми активних температур, гідродинаміч-

ного коефіцієнту) та попередників розраховують витрати на вирощування та нормальну урожайність основних, передбачених проектом культур (озима пшениця, ячмінь, соняшник, кукурудза, соя) за агро-виробничими підгрупами ґрунтів. Таку урожайність можуть забезпечити ґрунти господарства при зональній технології вирощування сільськогосподарських культур без внесення добрив по оптимальних попередниках в сівозмінах. Під час оцінки земель сільськогосподарського призначення слід все це враховувати.

### **Розділ 13. Законодавче забезпечення оцінки земель**

За чинним законодавством оцінка земель у доповнення до нормативної бази оцінки майна регламентується Земельним кодексом, Законом Про оцінку земель, відповідними методиками та порядками грошової оцінки земель різного призначення. Усе це вимагає враховувати під час оцінки земель положення цих нормативно-правових документів, що розглянуті нижче в розділі.

#### **13.1. Основні положення з оцінки земель**

Закон України «Про оцінку земель» визначає, що *об'єктами оцінки земель* є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини, або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України. Для забезпечення потреб цивільно-правових угод об'єктом оцінки виступає земельна ділянка забудована, або незабудована.

Статтею 1 Закону України «Про охорону земель» *земля* визначена як поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами, іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею. Земля є складовою природного середовища, що характеризується просторовими параметрами, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, кліматом. До земель України належать землі в межах її території, які *за цільовим призначенням* поділяються на категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови,
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;

е) землі лісового фонду;  
є) землі водного фонду;  
ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земля в Україні може перебувати в *приватній, комунальній та державній власності*. Суб'єктами права власності на землю є:

а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;  
б) територіальні громади безпосередньо або через органи місцевого самоврядування – на землі комунальної власності;  
в) держава через відповідні органи державної влади – на землі державної власності.

У ч.1 ст.79 Земельного кодексу України визначається поняття «*земельна ділянка*» – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташуванням і з визначеними щодо неї правами. Під час оцінки земельна ділянка розглядається, як частина земної поверхні та простір над і під нею, у висоту й глибину, що необхідні для здійснення земельних поліпшень. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий ґрунтовий шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться.

*Земельні поліпшення* – це результат будь яких-заходів, що приводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результат господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо). Поліпшення можуть мати антропогенний характер – будівлі, споруди, комунікації та природний – багаторічні насадження, рослини, врожай та ін..

За Земельним кодексом України залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

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

*Бонітування ґрунтів* – порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, що вирощуються в конкретних природнокліматичних умовах.

*Економічна оцінка земель* – оцінка землі як природного ресурсу і

засобу виробництва в сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність із одиниці площі.

*Грошова оцінка земельних ділянок* існує двох різновидів: нормативна грошова оцінка земельних ділянок та експертна грошова оцінка земельних ділянок.

*Нормативна грошова оцінка земельних ділянок* – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

*Експертна грошова оцінка земельних ділянок* – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом із питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

## 13.2. Земельне право

Особливість предмету правового регулювання обумовила виділення Земельного права в Законодавстві України в окрему галузь. Предметом Земельного права є *земельні відносини* – суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, тобто відносини власності на землю. Більш повним може бути визначення, що це є відносини, пов'язані із використанням, охороною та відтворенням земель [24]. Поняття «земля» використовується як економічна категорія, загальний засіб праці та основний засіб виробництва, як територія у власності з правовим режимом, а також як суходіл, як ґрунти – верхній шар ґрунтової поверхні. Ст. 1 Закону України «Про охорону земель» визначає землю як «поверхню суші з ґрунтами, корисними

копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею».

Поряд із поняттям земля, у ч.1 ст.79 Земельного кодексу України визначається поняття «земельна ділянка» – це «частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташуванням і визначеними щодо неї правами». У земельному праві поняття «земельна ділянка» та «земля» співвідносяться як частина та ціле. Земельна ділянка, маючи всі родові ознаки землі, має додаткову видову ознаку – установлені межі. Поряд з тим інколи, у тому числі в законодавстві термін «земля» вживається замість поняття «земельна ділянка», наприклад «оренда землі», «продаж землі», «оцінка земель» замість «оренда земельних ділянок», «продаж земельних ділянок». «оцінка земельних ділянок». Другі вислови більш коректні, але перші є установлені і тому можуть вживатися як синоніми. Проте слід чітко усвідомлювати, коли ці визначення вживаються у своєму первинному розумінні[24].

Відповідно до норм Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку розповсюджується і на простір, що знаходиться над і під поверхнею ділянки на висоту і глибину, які необхідні для зведення будівель, споруд та використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Право власності на земельну ділянку поширюється на водні об'єкти та ліси, що на ній знаходяться, однак закон може вимагати ще отримання спеціальних дозволів на використання природних ресурсів. Закон України про надра надає власнику та користувачеві земельних ділянок право без окремого дозволу та плати здійснювати обмежене використання надр під його земельною ділянкою, а саме – видобувати для своїх господарських та побутових потреб корисні копалини місцевого значення та торф загальною глибиною розробки до 2-х метрів і прісні підземні води до 20-ти метрів глибиною.

За земельним законодавством України земельні ділянки та капітальні будівлі та споруди мають незалежний правовий режим. Згідно зі статтею 120 Земельного кодексу до особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. При цьому є низка винятків, коли земельна ділянка розглядається як приналежність будівлі або споруди.

З формальної точки зору землю визначають як річ та майно. Стат-

тя 181 Цивільного кодексу відносить земельні ділянки до нерухомих речей. Слово «майно» походить від дієслова мати, тобто володіти, а земельна ділянка – це особливий вид майна.

Земельне право використовує такі методи регулювання, як визначення цільового призначення земельних ділянок, зонування, нормативна грошова оцінка, погодження та утримання від певних дій.

Система земельного права включає загальну частину, до якої відносять інститути: права власності на землю, права землекористування, правове забезпечення земельної реформи, правове регулювання набуття прав на землю та плати за землю, правового забезпечення використання та відтворення земель, правової охорони земель, юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства. Особлива частина закріплює правовий режим окремих категорій земель.

Право власності на землю громадяни набувають на підставі:

- придбання за договором купівлі-продажу, міни, дарування, іншими цивільно-правовими угодами;
- безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок;
- прийняття спадщини;
- виділення в натурі належного їм паю.

Право власності на землю юридичних осіб для здійснення підприємницької діяльності набувається у разі:

- придбання за договором купівлі-продажу, міни, дарування, іншими цивільно-правовими угодами;
- внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного фонду;
- прийняття спадщини;
- виникнення інших підстав, передбачених законом.

Право власності на землю територіальних громад сіл, селищ, міст є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності. До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність належать:

- землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, шляхи, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища тощо);
- землі транспорту;
- землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-

культурного та оздоровчого призначення;

- землі лісового та водного фонду, крім деяких винятків;
- земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування.

Територіальні громади набувають землю в комунальну власність у разі:

- передачі їм земель державної власності;
- примусового відчуження земель із мотивів суспільної необхідності;
- прийняття спадщини;
- придбання за договором купівлі-продажу, міни, дарування, іншими цивільно-правовими угодами;
- інших підстав.

У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

Земельна ділянка може знаходитися у спільній власності на землю з визначеними частками (*спільна часткова власність*) та без визначення частки (*спільна сумісна власність*).

Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає :

- а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;
- б) при придбанні земельної ділянки кількома особами;
- в) при прийнятті спадщини кількома особами;
- г) за рішенням суду.

На правах спільної сумісної власності земельна ділянка може належати тільки громадянам:

- а) подружжю;
- б) членам фермерського господарства;
- в) співвласникам житлового будинку.

Набуття права на землю громадянами та фізичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває в державній або комунальній власності без встановлення строку. Це право набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності. Надання земельних ділянок у постійне користування здійснюється на підставі рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за проектами відведення цих ділянок. Право постійного корис-

тування на земельну ділянку виникає після одержання її користувачем державного акту на право постійного користування земельною ділянкою та державної реєстрації. Видача цих документів віднесена до відання виконавчих органів сільських, селищних та міських рад за місцем розташування земельної ділянки.

Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян проводиться в разі:

а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;

б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації сільськогосподарських підприємств;

в) одержання земельних ділянок в межах норм безоплатної приватизації один раз по кожному виду використання.

Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам:

а) в розмірі земельної частки, паю для ведення фермерського господарства,

б) не більше 2 гектарів для ведення особистого селянського господарства;

в) не більше 0,12 гектара для ведення садівництва;

г) не більше 0,25 гектара в селах, 0,15 гектара в селищах і 0,1 гектара в містах для будівництва і обслуговування житлового будинку;

д) не більше 0,10 гектара для дачного будівництва;

е) не більше 0,01 гектара для будівництва гаражів.

Підприємства, установи та організації, що не належать до державної або комунальної власності можуть отримати у користування земельні ділянки лише в приватну власність шляхом викупу або в строкове користування на підставі договору оренди. Право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди та його державної реєстрації.

Власники земельних ділянок мають право:

а) відчужувати земельну ділянку, продавати, передавати її в оренду, заставу, спадщину;

б) господарювати на землі;

в) власності на посіви, насадження та вироблену сільськогосподарську продукцію;

г) використовувати в установленому порядку корисні копалини, лісові насадження, водні об'єкти;

д) на відшкодування збитків;

е) споруджувати будівлі та споруди.



Власники земельних ділянок зобов'язані:

- а) використовувати їх за цільовим призначенням;
- б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- в) сплачувати земельний податок;
- г) не порушувати прав суміжних землекористувачів;
- д) зберігати корисні властивості ґрунтів;
- е) надавати відповідним органам виконавчої влади та місцевого самоврядування інформацію про стан ґрунтів;
- є) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- ж) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем.

Речовими правами на чуже майно є:

- 1) право володіння;
- 2) право користування (*сервітут*);
- 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (*емфітевзис*);
- 4) право забудови земельної ділянки (*суперфіції*).

Право володіння виникає на підставі договору з власником або особою, якій майно було передане власником, а також на інших підставах, встановлених законом. Сервітут, як право користування чужим майном, може бути встановлений щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном. Сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку. Особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут не підлягає відчуженню. Сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном. Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений. Збитки, завдані власникові земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітутом, підлягають відшкодуванню на загаль-

них підставах.

Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає в можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо. Право користування чужим майном може бути встановлено щодо іншого нерухомого майна (будівлі, споруди тощо).

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою – землекористувачем. Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором і для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років. Землекористувач має право на відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, якщо інше не встановлено законом. У разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах. Землекористувач зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане іншій особі.

Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту. Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування. Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди, що розміщені на такій земельній ділянці), внесено до статутного фонду, передано під заставу. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк. Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної влас-

ності для забудови не може перевищувати 50 років. Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди). Землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом, та зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам. Власник земельної ділянки набуває права власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно. Право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки в установленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

До особи, яка набула права власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, установлених для попереднього землевласника (землекористу-

вача). Розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багато-квартирних будинків).

### **13.3. Нормативно-правове регулювання оцінки земель**

Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України ( 254к/96-ВР ), Земельного кодексу України (2768-14 ), Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" (2658-14), Закону України «Про оцінку земель (1378-IV), законів України, інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Закон України «Про оцінку земель» визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель. У цьому Законі наведені нижче основні терміни вживаються У такому значенні:

- *вартість земельної ділянки* – еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець;

- *дата оцінки земельної ділянки* – дата, на яку проводиться оцінка земельної ділянки та визначається її вартість;

- *земельна ділянка* – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

- *земельні поліпшення* – зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо);

- *метод оцінки* – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід;

- *непрофесійна оцінка земель* – оцінка, проведена з порушенням

кваліфікаційних вимог, що визначаються цим Законом;

- *оціночні процедури* – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку земельної ділянки;

- *рентний дохід* (земельна рента) – дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки;

- *ціна земельної ділянки* – фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця.

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

- бонітування ґрунтів;

- економічна оцінка земель;

- грошова оцінка земельних ділянок.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

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, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами.

Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель;

- юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які отримали право на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;

- фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та право на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;

- юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які в установленому законом порядку отримали право на проведення робіт із землеустрою.

*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 цього Закону та 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 злочини, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку.

Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок проводиться навчальними закладами, які уклали угоди про співпрацю щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок з центральним органом влади з питань земельних ресурсів.

Фізичні особи, які пройшли навчання за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок та стажування протягом одного року в складі суб'єкта оціночної діяльності разом із оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок, отримали його позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит, отримують кваліфікаційне свідоцтво.

Оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок зо-

бов'язані не рідше одного разу на два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Невиконання цієї вимоги є підставою для призупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Рішення про позбавлення оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок кваліфікаційного свідоцтва приймає екзаменаційна комісія за письмовим поданням зацікавлених осіб на таких підставах:

- неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно-правових актів з оцінки земель; рішення суду за фактами непрофесійної оцінки земельних ділянок, яка проведена оцінювачем; наявності в оцінювача судимості за корисливі злочини, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку;

- з'ясування факту неправомірної видачі кваліфікаційного свідоцтва; з'ясування факту порушення оцінювачем обмежень проведення оцінки.

Розробниками технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок є юридичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів веде Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які отримали кваліфікаційне свідоцтво.

Нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання землеоціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання.

Нормативно-правові акти з проведення оцінки земель, які розробляються з урахуванням вимог положень національних стандартів, затверджуються Кабінетом Міністрів України.

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 та даруванні земельних ділянок згідно із законом;

- визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва;

- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;

- застави земельної ділянки відповідно до закону;

- визначення інвестиційного внеску 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;

- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками в бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;

- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;

- рішення суду.

У всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених цим та іншими законами України.

Суб'єкти оціночної діяльності не можуть проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок у разі, якщо:

- земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать суб'єкту оціночної діяльності або оцінювачам, які працюють у його складі;

- оцінювач з експертної грошової оцінки земельних ділянок має родинні зв'язки із замовником оцінки земельної ділянки або суб'єктом господарювання, керівництво якого має родинні зв'язки із замовником;



- земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать засновникам або учасникам суб'єкта оціночної діяльності.

Підставою для проведення 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.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

- розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років;

- розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є *договір*, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду. Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;

- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

- врахування витрат на земельні поліпшення.

Експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих земельних ділянок для суспільних потреб чи їх примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їх використання за цільовим призначенням, встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб. Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог цього Закону, Закону України

"Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні", а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил.

За результатами бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Розробники технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а також звітів про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою.

Технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а також звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності в разі їх продажу підлягають державній експертизі відповідно до закону.

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок, крім звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу, підлягають рецензуванню. Рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється в разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу заінтересованих осіб та в інших випадках, визначених законом. Підставою для рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок на вимогу заінтересованих осіб є їх письмове звернення до осіб, яким відповідно до цього Закону надано право здійснювати рецензування. Обов'язковим є рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок у разі викупу земельних ділянок права приватної власності для суспільних потреб та примусового їх відчуження з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону. Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється:

- оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок зі стажем практичної роботи не менше двох років;
- експертними радами саморегульвних організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, затверджується районними радами. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Державне регулювання у сфері оцінки земель здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а також інші органи виконавчої влади відповідно до закону. Державне регулювання у сфері оцінки земель полягає в забезпеченні об'єктивності та законності проведення оцінки земель, контролю в цій сфері, упровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил, створення конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель і серед навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також у забезпеченні суспільних інтересів з питань оцінки земель.

Саморегулівні організації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування. Діяльність саморегулівних організацій у сфері оцінки земель не має на меті отримання прибутку. Порядок утворення та діяльність саморегулівних організацій у сфері оцінки земель визначаються законодавством про об'єднання громадян, а їх повноваження – Законом України Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Спори між суб'єктами оціночної діяльності, пов'язані з оцінкою земель, вирішуються в судовому порядку.

## **Розділ 14. Види оцінки земель**

Оцінка земель у сучасному розумінні цього поняття у світі тільки розбудовується в українському суспільстві. Її широкому впровадженню не сприяли обмеження прав відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, відсутність сталої, прозорої системи реєстрації та обліку земель, а також законодавчого регулювання

ринку земель та оподаткування нерухомості. Останнім часом вимушено продовжували застосовуватись методики, створені протягом попередніх періодів нашої історії, які відіграли свою перехідну роль у розбудові ринкової економіки, але потребують щонайшвидшої заміни слідом за реформами земельного законодавства.

### 14.1. Бонітування ґрунтів

Для оцінки земель з метою їх порівняльної оцінки у землеустрої та землеробстві як природного ресурсу та засобів виробництва використовують *бонітування ґрунтів* – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природнокліматичних умовах. Цей термін має походження від латинського слова «bonitas» – доброякісність. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність. Основи ґрунтознавства розробив у 80-тих роках ХІХ століття В. Докучаєв (1854 – 1934). Одним з перших дослідників застосував метод бонітування ґрунтів на території Полтавського земства. Пізніше ці роботи проводились також у Харківській, Катеринославській, Чернігівській, Херсонській, Таврійській губерніях. Була виконана класифікація ґрунтів за природними властивостями та ознаками на підставі даних польових обстежень ґрунтів графічним методом шляхом побудови діаграм. Визначалися хімічний склад ґрунтів, їх поглинальна здатність, фізичні та геологічні показники. З окремих діаграм складалась загальна діаграма, що відображала глибину гумусованого шару, вміст гумусу, хімічний та гранулометричний склад ґрунтів.

*Ґрунт* – це верхній шар земної кори, здатний забезпечувати рослини під час їх росту і розвитку водою та поживними речовинами. При бонітуванні первинною таксономічною (класифікаційною) одиницею є ґрунтова різновидність. Виокремлення ґрунтових відмінностей проводять у рамках крупномасштабних ґрунтових обстежень території. Назви ґрунтів відображають показники гранулометричного складу, ступені гумусованості, засолення тощо. В Україні понад 5 тис. різновидів ґрунтів, тому при бонітуванні ґрунтів в якості предмета оцінки приймається *агровиробнича група ґрунтів* – це рівноцінні за господарськими властивостями ґрунти, які залягають на таких самих

елементах рельєфу, подібних за умовами зволоження, та близькі за агрофізичними, агрохімічними та іншими природними властивостями, що впливають на врожайність сільськогосподарських культур, а при бонітуванні кормових угідь на продуктивність сінокосів і пасовищ. Для бонітування ґрунтів застосовується класифікація, в основу якої покладено розподіл на класи та типи. Територія України відноситься до помірного поясу, і на ній розташовані понад 20 класів ґрунтів. Це, наприклад, чорноземи типові на лесових породах, чорноземи південні на лесових породах, чорноземи на щільних породах, лугово-чорноземні, буроземно-підзолисті, намиті ґрунти. В Україні виділено 222 агровиробничі групи ґрунтів, вони мають сталий код та назву. З точки зору родючості земля і ґрунт – це ідентичні поняття. Різниця лише в тому, що земля більш загальне поняття.

Для визначення балів бонітету агрогруп у межах природно-сільськогосподарського району складають картосхеми зон вирощування товарних сільськогосподарських культур з урахуванням потреб тепла, світла, вологи, ґрунту для окремих культур. На орних землях це, наприклад, пшениця озима, жито озиме, ячмінь, овес, кукурудза на зерно, соняшники, льон, цукрові буряки, картопля. Для природно-сільськогосподарських районів розробляють свої шкали бонітету на 100-бальній основі для сільськогосподарських культур як показник їх родючості. У природно-сільськогосподарських районах визначають еталонний зональний ґрунт, репрезентативний за площею, родючістю та властивостями та еталонні значення властивостей ґрунтів, що залежать від урожайності культур. Розрахунки балів бонітету для інших ґрунтів розраховують стосовно еталонного ґрунту:

$$B = \frac{V}{V_e} \times 100 \quad (14.1)$$

де :  $V$  – показник властивості ґрунту, для якого визначається бал бонітету;

$V_e$  – показник еталонного ґрунту.

За визначеними шкалами бонітету розробляють дві шкали порівняльного оцінювання. Перша – за природними та набутими властивостями ґрунту, друга – за врожайністю культур орних земель та за продуктивністю кормової маси на сіножатях і пасовищах.

У бонітуванні використовують замкнену та розімкнену шкали оцінки ґрунтів. Якщо в якості еталонного ґрунту прийнято найродючіший ґрунт, то така шкала вважається замкненою, а коли еталонним визначено найпоширеніший ґрунт, то шкала називається незамкне-

ною. Родючість інших ґрунтів визначають порівнянням з еталонним ґрунтом, бали бонітету встановлюють залежно від властивостей ґрунту, що корелюють з урожайністю культур.

На підставі даних бонітування за показниками окремих властивостей ґрунту здійснюють бонітування за сукупністю природних властивостей. З огляду на те, що властивості ґрунту по різному впливають на врожайність культур, зважені значення цього впливу визначають за результатами кореляційного аналізу

Методичні рекомендації щодо проведення бонітування ґрунтів регламентують наступний порядок робіт: уточнення природно-сільськогосподарського районування земельного фонду, складання списків агровиробничих груп ґрунтів; агроекономічне обґрунтування розміщення посівів сільськогосподарських культур; аналіз інформації про якість ґрунтів, вибір еталона ґрунту для бонітування; розрахунок балів бонітету. Ця методика також регламентує бонітування ґрунтів під багаторічними насадженнями, кормовими угіддями та селянськими господарствами.

Бонітування агровиробничих груп ґрунтів у межах землеоціночного району проводиться в такій послідовності: визначають показники окремих ознак та властивостей ґрунтів, вираховують на них середню багаторічну врожайність основних сільськогосподарських культур та встановлюють діагностичні ознаки, виконують оцінку за 100-бальною шкалою за урожайністю основних сільськогосподарських культур та природними властивостями ґрунтів – глибиною гумусових горизонтів, вмістом гумусу в орному шарі ґрунту, вмістом фізичної глини. Визначають запаси рухомих форм поживних речовин: азоту, фосфору, калію.

Бонітування ґрунтів є складовою частиною земельного кадастру, і бали бонітету заносяться в базу даних державного земельного кадастру. У 1963-му році було виконане суцільне обстеження ґрунтів України та складено карту агровиробничих груп у масштабі 1:250000. За результатами бонітування ґрунтів характеристики агровиробничих груп ґрунтів мають однакові значення незалежно від територіального розташування, тому бонітування ґрунтів характеризує продуктивність агровиробничих груп усієї сукупності господарств у землеоціночного району.

Головним науково-дослідним та проектним інститутом землеустрою при Держкомземі України на початку 90-х років виконано бонітування ґрунтів та карти ґрунтів сільськогосподарських підприємств у масштабі 1:10000 з виділеними контурами агровиробничих груп

ґрунтів та оцінкою ґрунтів підприємств за шкалами бонітету.

Для визначення розрахункової врожайності конкретної культури в окремому господарстві визначають середньозважений бал бонітету господарства:

$$B_{\text{сзв}} = \frac{\Pi_1 B_1 + \Pi_2 B_2 + \dots + \Pi_n B_n}{\Pi_1 + \Pi_2 + \dots + \Pi_n} \quad (14.2)$$

де:  $\Pi_1, \Pi_2, \Pi_n$  – площі оцінюваних агрогруп ґрунтів;  
 $B_1, B_2, B_n$  – бали бонітету.

Урожайність, що припадає на один бал, визначається в землеоціночному районі як частка від ділення урожайності відповідної культури на бал бонітету:

$$Ц_b = \frac{\Pi_y}{B_T} \quad , \quad (14.3)$$

де:  $\Pi_y$  – показник середньої багаторічної врожайності;  
 $B_T$  – бал бонітету ґрунтів.

Шкали бонітету ґрунтів у межах природно-сільськогосподарських районів дають порівняльну характеристику ґрунтів за родючістю в межах одного району. Єдина загальнодержавна система бонітування ґрунтів з ціною бала відповідно до зони вирощування кожної культури розраховується із застосуванням коефіцієнтів, визначених шляхом співвідношення багаторічної врожайності обраної культури на еталонному ґрунті в природно-сільськогосподарських районах.

На ранній стадії формування земельного кадастру в 1954 – 1968р.р. бонітування намагалися використовувати самостійно без економічної оцінки земель. Роботи з бонітування ґрунтів були проведені майже на всій території України в декілька етапів і носили назву «якісної оцінки земель». Така оцінка ґрунтувалась на порівнянні родючості ґрунтів за урожайністю зернових культур з урахуванням гідротермічних та кліматичних умов за наявності близьких рівнів агротехніки та інтенсивності землеробства. Бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель пізніше розглядалися як єдиний процес. Однак бонітування ґрунтів мало і самостійне використання, наприклад, для порівняльної характеристики ґрунтів з метою обґрунтування трансформації та консервації угідь.

Для порівняльної оцінки земель з метою оподаткування В.Докучаєв розробив «статистично-економічний метод оцінки зе-

мель», де поєднав окремі методики бонітування та економічної оцінки ґрунтів. Він розглядав не тільки природні властивості ґрунтів як просторового базису, а й економічні властивості як засіб виробництва. Отже, оцінка земель розглядалася, як визначення порівняльної цінності земель за природною родючістю, економічними показниками та місцезнаходженням. В її основу покладено агровиробничу групу ґрунтів або ґрунтову відмінність, як таксонометричну одиницю.

Згідно із земельним кодексом України завдання бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель як складової державного земельного кадастру полягає у забезпеченні необхідною інформацією органів державної влади та місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю, економічного та екологічного обґрунтування проектів землеустрою. Роль державного земельного кадастру зростає в умовах проведення реформ, бо слугує інформаційною базою щодо ефективності використання земельних ресурсів, дозволяє регулювати земельні відносини, формувати податкову та інвестиційну політику, слугує обґрунтуванням розміру плати за землю сільськогосподарського призначення та населених пунктів.

## 14.2. Економічна оцінка земель

Поряд із якістю ґрунтів існують інші фактори продуктивності земель, такі як рівень інтенсивності землеробства, технологічні умови обробітку полів, забезпеченість робочою силою та сільськогосподарською технікою, внесення добрив тощо. Тому в умовах відсутності ринкової економіки в Радянському Союзі виникала всеж потреба виконувати оцінку землі не тільки як природного ресурсу, а ще й як засобу виробництва. Таку функцію було покладено на економічну оцінку земель.

Відповідно до Земельного кодексу України *економічна оцінка земель* – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Під економічною оцінкою земель розуміли оцінку як засіб виробництва переважно в сільському господарстві.

В той час, як при бонітуванні ґрунти розглядалися в якості приро-



дного ресурсу без урахування економічних умов ведення сільського господарства, то економічна оцінка земель виконувалась вже з урахуванням місцевих економічних умов виробництва. Враховувалось місцеположення земель відносно шляхів сполучення, пунктів реалізації продукції та промислових центрів. Використання економічної оцінки земель у суспільстві було спрямоване на аналіз господарської діяльності сільськогосподарських підприємств, науково обґрунтоване визначення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, підвищення ефективності використання земель та обґрунтування проєктів землеустрою.

Кількість продукції порівняно з гіршими землями визначає величину диференціальної земельної ренти як різниці між індивідуальною ціною виробництва і ціною, яка визначається умовами виробництва на гірших землях. На величину ренти впливають економічні, організаційно-господарські та природно-історичні фактори. Економічні фактори включають витрати виробництва залежно від відстані сільськогосподарських підприємств до пунктів реалізації продукції, баз постачання, стану дорожньої мережі, забезпеченості кваліфікованими кадрами. До організаційно-господарських факторів відноситься земельний устрій, склад, співвідношення та розташування земельних угідь. Природно-історичні фактори впливають на інтенсивність господарської діяльності та величину продуктивності і дохідності земель.

За часів радянської економіки при загальнодержавній власності на землю, на значну більшість засобів виробництва, на житло та інше майно не можна було навіть згадувати про реальні економічні категорії, такі як ціна та вартість землі. У цьому не було потреби бо земля не була об'єктом цивільно-правових угод, не виступала предметом купівлі-продажу та не була товаром. Тому для порівняльної оцінки земель використовували бали, кадастрові гектари, продуктивність у центнерах урожаю з гектара та інше. На початку 60-х років у зв'язку з потребами вдосконалення планування сільськогосподарського виробництва та захисту цінних земельних угідь стала актуальною економічна оцінка земель, критеріями якої виступали валовий продукт і чистий дохід як різниця між вартістю валової продукції та прямими витратами виробництва. Протягом 1974-1975 рр. в Україні була проведена економічна оцінка земель. Згідно із Загальносоюзною методикою оцінки земель (тимчасовою) 1976 р. загальна економічна оцінка земель проводилась за вартістю валової продукції, окупністю витрат і

диференціальним доходом, а часткові оцінки – за врожайністю культур, окупністю витрат і диференціальним доходом. Згідно із прийнятим у 1977 р. Положенням про порядок ведення державного земельного кадастру землевпорядні органи були зобов'язані проводити один раз на п'ять років оцінку земель. З 1978 року розпочалося проведення робіт з оцінки земель на території України. У 1986-1988 роках була виконана економічна оцінка ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ на площі близько 40 млн. га.

Одиницями виміру економічної оцінки земель виступали відповідно до Земельного кодексу України умовні кадастрові гектари та грошові одиниці. Мірилом цінності земель виступала економія витрат як різниця індивідуальних і суспільно необхідних витрат на виробництво однакової кількості сільськогосподарської продукції на відповідних землях. Цінність землі за результатами економічної оцінки обґрунтовували такі показники, як урожайність у центнерах з гектара, грошові витрати на гектар, собівартість центнера продукції, витрати живої праці у людино-годинах на центнер продукції, валова продукція на одного працівника у грошовому виразі, співвідношення валової продукції і витрат. Таким чином, економічна оцінка земель базувалась на продуктивності земель (урожайності або вартості валової продукції), ефективності їх використання (окупності витрат) та доходності (диференціальному доході).

Склад сільськогосподарських культур, обраних для економічної оцінки земель, підбирався характерним для землеоціночного району. Перевагу віддавали культурам, що мали важливе товарне значення: зернові культури, цукрові буряки, соняшник, картопля, льон. Для проведення економічної оцінки земель застосовувались кадастрові ціни на зерно та іншу рослинну продукцію, які базувались на суспільно необхідних витратах за гірших умов виробництва. Основним джерелом інформації служила річна звітність господарств переважно за 7-річний період. Визначення показників економічної оцінки земель за агрогрупами ґрунтів проводилося вибіркоvim методом статистичних досліджень.

Результати економічної оцінки земель використовуються в складі кадастрів природних ресурсів. *Природні ресурси* розглядаються як елементи природи (земельні, лісові, водні, мінеральні ресурси). Кадастри природних ресурсів мають необхідне правове забезпечення. Містобудівний кадастр уведено законом «Про основи містобудування» (1992 р.), державний лісовий кадастр – Лісовим кодексом України

(1994 р.), державний водний кадастр – Водним кодексом України (1995 р.), державний кадастр родовищ і проявів корисних копалин – Кодексом України «Про надра». Міжгалузєва порівняльна оцінка природних ресурсів визначається вартістю валової продукції з одиниці площі.

Економічна оцінка земель різного призначення проводилась для порівняльного аналізу ефективності їх використання. За часів незалежності України в умовах ринкової економіки стало зрозуміло, що цього не достатньо для вирішення задекларованих завдань, тому з'явилась нормативна грошова оцінка земель. Дані економічної оцінки земель послужили основою для нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Результати економічної оцінки були використані під час розроблення методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Звичайно, що застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок – це теж перехідний етап до масової оцінки земель на основі ринкової вартості, що застосовується у всьому цивілізованому світі.

### **14.3. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок**

Відповідно до Земельного кодексу України грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною та експертною. Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі та проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є базою для справляння земельного податку та оподаткування фіксованим сільськогосподарським податком для сільськогосподарських товаровиробників, визначення мінімального розміру орендної плати за земельну частку (пай), втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, є базою для економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, визначення державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності. Підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту складається технічна документація, яка затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Дані про нормативну

грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

З урахуванням зміни економічних умов 23 березня 1995 року була прийнята Постанова Кабінету Міністрів України №213 «Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасову)», а в жовтні того ж року «Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Відповідно до основних положень вище вказаних нормативних документів землі сільського призначення оцінювались за диференціальним рентним доходом при виробництві зернових культур за даними економічної оцінки земель 1988 р. В умовах високого рівня інфляції рентний дохід обчислювався в центнерах зерна і переводився у вартість під час грошової оцінки за поточними цінами. Під час проведення нормативної грошової оцінки земель за основу були прийняті матеріали державного земельного кадастру – бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель, внутрішньогосподарського землевпорядкування, інвентаризації земель, проекти формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад, встановлення меж населених пунктів, генеральні плани населених пунктів, схеми генеральних планів сільських (селищних) рад, проекти районного планування адміністративних районів, проекти детального планування.

Наказом Комітету земельних ресурсів України, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії наук № 18/15/21/11 27.01.2006 р. затверджено Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів у відповідності до Земельного кодексу України, Закону України Про оцінку земель, «Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», затвердженої Постановою КМУ №213.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення служать матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрішньогосподарського землевпорядкування, а для земель населених пунктів – їх генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території, матеріали інвентаризації земель населених пунктів, проекти забудови та розподілу території населених пунктів, місцеві правила забудови

ви. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, на які відсутні матеріали економічної оцінки, визначається за аналогічними агровиробничими групами ґрунтів, які до них прилягають. На відносно гірших землях, на яких не створюється диференційований рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки), нормативна грошова оцінка земель визначається величиною абсолютного рентного доходу – 1,6 ц зерна з гектара.

В основу визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році. В умовах інфляції рентний дохід обчислюється у натуральних одиницях (у центнерах зерна), який при визначенні грошової оцінки переводиться у вартісний вираз за поточними цінами на дату оцінки. Величина нормативної грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Термін капіталізації встановлюється тривалістю 33 роки.

Нормативна грошова оцінка здійснюється окремо за орними землями, землями під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами послідовно в Україні і в областях, адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, на окремих земельних ділянках.

Для визначення нормативної грошової оцінки земель розраховується диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у центнерах зерна) за формулою:

$$P_{\text{дн}} = (Y \times C - Z - Z \times K_{\text{нр}}) / C, \quad (14.4)$$

де  $P_{\text{дн}}$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);

$Y$  – урожайність зернових з гектара (у центнерах);

$C$  – ціна реалізації центнера зерна в гривнях;

$Z$  – виробничі витрати їна гектар;

$K_{\text{нр}}$  – коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференціального рентного доходу ( $P_{\text{дн}}$ ) у сільському господарстві за умов використання гірших земель створюється абсолютний рентний дохід ( $P_{\text{ан}}$ ), який додається до диференціального рентного доходу, і, таким чином, обчислюється загальний рентний дохід ( $P_{\text{здн}}$ ).

Диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторіч-

ними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами розраховується на основі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою виробництва зернових культур за формулою:

$$P_{\text{дн(б)(с)(п)}} = \frac{P_{\text{дн}} \times P_{\text{д(б)(с)(п)}}}{P_{\text{д}}}, \quad (14.5)$$

де  $P_{\text{дн(б)(с)(п)}}$  – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) (у центнерах);

$P_{\text{дн}}$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);

$P_{\text{д(б)(с)(п)}}$  – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою земель (у гривнях);

$P_{\text{д}}$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у гривнях).

Нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами визначається як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою виробництва зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації за формулою:

$$\Gamma_{\text{оз}} = P_{\text{здн}} \times \text{Ц} \times T_{\text{к}}, \quad (14.6)$$

де:  $\Gamma_{\text{оз}}$  – нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у гривнях);

$P_{\text{здн}}$  – загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у центнерах);

Ц – ціна центнера зерна (у гривнях);

$T_{\text{к}}$  – термін капіталізації рентного доходу (у роках), який встановлюється тривалістю 33 роки.

На підставі матеріалів економічної оцінки земель вираховується диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в областях та їх адміністративних районах за формулою:

$$P_{\text{дн(р)}} = \frac{P_{\text{дн}}(Y) \times P_{\text{д(р)}}}{P_{\text{д}}(Y)}, \quad (14.7)$$

де:  $P_{\text{дн(р)}}$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних зе-

мель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в регіоні (в областях та адміністративних районах у центнерах);

$R_{дн(У)}$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у центнерах);

$R_{д(р)}$  – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями та пасовищами за оцінкою цих угідь у регіоні (в областях та їх адміністративних районах у гривнях);

$R_{д(У)}$  – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь в Україні (у гривнях).

До диференціального рентного доходу  $R_{дн(р)}$  в областях та адміністративних районах з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, визначеного за формулою (12.7), додається абсолютний рентний дохід (постійна величина, встановлена в Україні на 1 га угідь – 1,6 ц), що становитиме загальний рентний дохід ( $R_{здн}$ ).

Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах обчислюється за формулою:

$$R_{дн(п)} = \frac{R_{дн(р)} \times R_{д(п)}}{R_{д(р)}}, \quad (14.8)$$

де:  $R_{дн(п)}$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарському підприємстві (у центнерах);

$R_{дн(р)}$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в адміністративному районі (у центнерах);

$R_{д(п)}$  – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями (визначається за шкалами економічної оцінки багаторічних насаджень у цілому в земельно-оцінювальному районі), природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь

у сільськогосподарському підприємстві (у гривнях);

$R_{д(р)}$  – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою в адміністративному районі (у гривнях).

Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах після уточнення меж і площ земель, переданих у колективну власність, обчислюється на підставі експлікації агровиробничих груп ґрунтів підприємства за допомогою шкал економічної оцінки земель за формулою:

$$R_{д(п)} = \frac{\sum (P_{дагр} \times P_{агр})}{\sum P_{агр}}, \quad (14.9)$$

де  $R_{д(п)}$  – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у сільськогосподарському підприємстві (у гривнях);

$R_{дагр}$  – диференціальний рентний дохід за шкалами економічної оцінки виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за агровиробничими групами ґрунтів (у гривнях);

$P_{агр}$  – площа агровиробничих груп ґрунтів за відповідними угіддями (у гектарах).

До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, обчисленого в сільськогосподарських підприємствах, додається абсолютний рентний дохід (постійна величина на гектар угідь – 1,6 ц).

Загальна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського підприємства обчислюється на основі грошової оцінки одного гектара відповідних угідь і їх площ у межах його землекористування.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садів-



ництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби) розраховується на основі шкал грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

Шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів розраховуються за формулою:

$$\Gamma_{\text{агр}} = \frac{\Gamma \times B_{\text{агр}}}{B} \quad (14.10)$$

де:  $\Gamma_{\text{агр}}$  – нормативна грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів (у гривнях);

$\Gamma$  – нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві (у гривнях);

$B_{\text{агр}}$  – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

$B$  – бал бонітету гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві.

Загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їх нормативні грошові оцінки.

Кабінетом Міністрів України 31 жовтня 2011 року прийнято постанову № 1185 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», згідно з якою з 1 січня 2012 року до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 року (з урахуванням індексації), також застосовується коефіцієнт змін у рентному доході 1,756.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у межах земель населених пунктів, на які немає матеріалів ґрунтових обстежень, здійснюється за допомогою використання ґрунтових карт прилеглих територій, топографічних карт та експертного маршрутного обстеження населених пунктів.

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природнокліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земель-

ної ділянки населених пунктів визначається за формулою:

$$\Pi_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_\phi \times K_M, \quad (14.11)$$

де:  $\Pi_n$  – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

$B$  – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

$H_n$  – норма прибутку (6%);

$H_k$  – норма капіталізації (3%);

$K_\phi$  – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

$K_M$  – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території ( $B$ ) включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнього освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки. Індексация витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів відповідної до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки ( $K_\phi$ ), ураховує відносну прибутковість видів економічної діяльності, його значення наведені в додатку ( $K_\phi=1$  для земель житлової забудови, 1,2 – для земель промисловості, 2,5 для земель комерційного використання).

Коефіцієнт, який характеризує місцезрештування земельної ділянки ( $K_M$ ), обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$K_M = K_{M1} \times K_{M2} \times K_{M3}, \quad (14.12)$$

де  $K_{M1}$  – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

$K_{M2}$  – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

$K_{M3}$  – локальний коефіцієнт, який враховує місцерозташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони. Вихідними даними для обчислення  $K_M$  є генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, плани їх земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їх територій.

Вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування (Ц<sub>нм</sub>) визначається за формулою:

$$Ц_{нм} = \frac{B \times H_{п}}{H_{к}} \times K_{M1} \quad (14.13)$$

Значення коефіцієнта  $K_{M1}$  є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції;
- входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше;
- наявність у населеного пункту статусу курорту;
- входження до зон радіаційного забруднення.

У межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

- неоднорідності функціонально-планувальних якостей території;
- доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівня розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічної якості території;
- привабливості середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховується за формулою

$$\Pi_{\text{нз}} = \Pi_{\text{нм}} \times K_{\text{м2}} \quad (14.14)$$

де  $\Pi_{\text{нз}}$  - середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях).

Значення коефіцієнта  $K_{\text{м2}}$  визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів  $K_{\text{м2}}$  для груп населених пунктів з різною чисельністю населення відповідно до додатка з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання ( $\Pi_{\text{н}}$ ) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$\Pi_{\text{н}} = \Pi_{\text{нз}} \times K_{\text{ф}} \times K_{\text{м3}} \quad (14.15)$$

Значення коефіцієнта  $K_{\text{м3}}$  визначається щодо кожного населеного пункту, відповідно до його особливостей. При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можна встановлювати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Для обчислення  $K_{\text{м3}}$  враховують локальні фактори з додатка (функціонально-планувальні, інженерно-інфраструктурні та інженерно-геологічні, історико-культурні та природно-ландшафтні, при цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижчим за 0,50 і вищим за 1,50. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки підлягає індексації відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 N 783 ( 783-2000-п ) "Про проведення індексації грошової оцінки земель".

Для нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, земель лісового і водного фондів розроблений «Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів)», затверджений наказом Держкомзему Ук-

раїни, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук 27.01.2006 N 19/16/22/11/17/12.

За основу нормативної грошової оцінки земельних ділянок не-сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів приймається капіталізація нормативного середньорічного економічного ефекту або рентного доходу від використання земельних ділянок відповідного функціонального призначення.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки є відомості державних кадастрів (земельного, лісового, водного), землевпорядної, лісовпорядної, містобудівної та проектно-технічної документації, інвентаризації земель.

Нормативна грошова оцінка земель промисловості, транспорту, зв'язку та енергетики визначається за формулою

$$Ц_n = P_{\text{пнп}} \times T_k \times K_\phi \times K_M \times P_d, \quad (14.16)$$

де  $C_n$  – нормативна грошова оцінка земельної ділянки (у грн);

$P_{\text{пнп}}$  – рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки в перерахунку на одиницю площі (у грн/кв. м);

$T_k$  – термін капіталізації рентного доходу, який встановлюється тривалістю в 33 роки;

$K_\phi$  – коефіцієнт, який враховує функціональне використання земельної ділянки;

$K_M$  – коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки;

$P_d$  – площа земельної ділянки, кв. м.

Рентний дохід земельної ділянки без земельних поліпшень ( $P_{\text{пнп}}$ ) визначається згідно з додатком (від 0,37 до 0,89 грн. на кв.м для різних областей України).

Рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки ( $P_{\text{пнп}}$ ), визначається за формулою:

$$P_{\text{пнп}} = (ТП - З - З \times K_{\text{нр}}) \times V_{\text{зп}} : V_{\text{оф}}, \quad (14.17)$$

де ТП – нормативний обсяг товарної продукції підприємства, яке є власником або користувачем оцінюваної земельної ділянки (у грн/кв. м);

З – виробничі витрати, грн/кв. м;

$K_{\text{нр}}$  – коефіцієнт норми рентабельності;

$V_{зп}$  – відновлювальна вартість будівель і споруд, розташованих у межах земельної ділянки та інженерно-транспортної інфраструктури, яка розташована за межами земельної ділянки і перебуває на балансі даного підприємства;

$V_{оф}$  – відновлювальна вартість основних фондів підприємства.

У разі, якщо рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки ( $P_{ппп}$ ), набуває від'ємних значень, його слід приймати рівним одиниці.

Нормативний обсяг валової продукції ТП розраховується як добуток виробничих витрат ( $Z$ ) та коефіцієнта нормативної рентабельності 1,15. Значення виробничих витрат приймається за даними фінансового звіту підприємства за той рік, який передував рокові оцінки.

Значення коефіцієнта норми рентабельності ( $K_{нр}$ ), який визначає обсяги витрат на розширене відтворення виробництва, приймається на рівні 0,12. Коефіцієнт, який враховує функціональне використання земельної ділянки ( $K_{ф}$ ), визначається згідно з додатком.

Коефіцієнт, який враховує місцезрештування земельної ділянки ( $K_{м}$ ), обчислюється за формулою:

$$K_{м} = K_{р} \times K_{л}, \quad (14.18)$$

де  $K_{р}$  – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування земельної ділянки (віддаленість від адміністративного центру та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення – залізниці, автомагістралі загальнодержавного значення, морські та річкові порти, аеропорти, належність до приміської зони великих міст тощо);

$K_{л}$  – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місцезрештування земельної ділянки за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Загальне значення коефіцієнта  $K_{р}$  розраховується як добуток коефіцієнтів  $K_{р1}$ ,  $K_{р2}$ ,  $K_{р3}$ ,  $K_{р4}$ , значення яких наводяться в додатку. Загальне значення коефіцієнта  $K_{л}$  розраховується як добуток значень окремих коефіцієнтів, які наведені в додатку, залежно від наявності факторів, що їх визначають.

В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення покладається ка-

піталізація нормативного середньорічного економічного ефекту від використання земельних ділянок відповідного функціонального використання.

Нормативна грошова оцінка земель природно-заповідного та природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення визначається за формулою:

$$\Pi_n = E \times T_k \times K_{mc} \times P_d, \quad (14.19)$$

де:  $\Pi_n$  – нормативна грошова оцінка земельної ділянки (у грн);

$E$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення в розрахунку на 1 кв. м (грн);

$T_k$  – термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється тривалістю 33 роки;

$K_{mc}$  – коефіцієнт, який характеризує місце розташування та цінність земельної ділянки відповідного функціонального призначення;

$P_d$  – площа земельної ділянки, кв. м.

Значення нормативного середньорічного економічного ефекту від використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення наведені в додатку.

Коефіцієнт, який враховує місцерозташування та цінність земельної ділянки природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення ( $K_{mc}$ ), обчислюється за формулою:

$$K_{mc} = K_m \times K_c \times K_s, \quad (14.20)$$

де  $K_m$  – коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки (віддаленість від адміністративного центру та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, входження до приміської зони великих міст тощо);

$K_c$  – коефіцієнт, який враховує цінність об'єктів природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

$K_s$  – коефіцієнт, який враховує статус об'єктів природоохоронного, оздоровчого та історико-культурного призначення.

Загальне значення коефіцієнта  $K_m$  розраховується як добуток коефіцієнтів  $K_{p1}$ ,  $K_{p2}$ ,  $K_{p3}$ ,  $K_{p4}$ , значення яких наводяться в додатку.

Значення коефіцієнтів  $K_{ц}$ ,  $K_c$  наведені в додатку. У випадку, коли об'єкт має багатофункціональне призначення, значення коефіцієнта  $K_{ц}$  розраховується як добуток відповідних його значень для кожної з груп земель.

Нормативна грошова оцінка земель водного фонду визначається на основі нормативного середньорічного економічного ефекту від використання водних об'єктів, що розташовані на оцінюваній земельній площі (ділянці). Розрахунки нормативної грошової оцінки земельної ділянки під водою здійснюються за формулою:

$$Ц_{н} = E_{н} \times T_{к} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times П_{д}, \quad (14.21)$$

де:  $Ц_{н}$  – нормативна грошова оцінка земельної ділянки під водою (у грн.);

$E_{н}$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання зазначеної земельної ділянки в розрахунку на 1 га;

$T_{к}$  – термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється тривалістю в 33 роки;

$K_1$  – коефіцієнт, який враховує місце розташування водного об'єкта;

$K_2$  – коефіцієнт, який враховує якісний стан та екологічне значення водного об'єкта;

$K_3$  – коефіцієнт, який враховує функціональне використання водного об'єкта;

$П_{д}$  – площа земельної ділянки, га.

Нормативний середньорічний економічний ефект, який створюється за рахунок використання розташованого на земельній ділянці водного об'єкта для задоволення народногосподарських і суспільних потреб (водопостачання міст і сіл, виробництво гідроелектроенергії, водозабезпечення теплових та атомних електростанцій, промислових, сільськогосподарських підприємств, зрошення й обводнення земель і територій, а також для ведення рибного господарства, розвитку водного транспорту та з рекреаційною метою), є часткою загальної суми усередненого (у перерахунку на одноцільове використання водних ресурсів) зазначеного ефекту. Загальна величина середньорічного нормативного економічного ефекту розподіляється між виробничими фондами, водними і земельними ресурсами, що були чинниками його створення.

Нормативний середньорічний економічний ефект від використання земельної ділянки визначається за формулою:

$$E_{н} = (E_{в} + E_{п} + E_{г} + E_{оз} + E_{рг} + E_{вт} + E_{р}) : n, \quad (14.22)$$



де:  $E_v$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта для водозабезпечення міського та сільського населення;

$E_n$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта при промисловому й агропромисловому водопостачанні;

$E_r$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта при виробництві гідроелектроенергії;

$E_{oz}$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта при зрошенні та обводненні сільськогосподарських земель;

$E_{rp}$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта при веденні рибного господарства;

$E_{vt}$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта при використанні водойм з транспортною метою;

$E_p$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта при використанні водойм з лікувально-оздоровчою і туристичною метою та для масового відпочинку населення;

$n$  – кількість видів цільового використання водного об'єкта.

Величини зазначених нормативних економічних ефектів у середньому в Україні та коефіцієнти щодо місцезнаходження різних водних об'єктів наведені в додатку. Ці коефіцієнти враховують місцезнаходження поверхневих водойм у розрізі територій з надмірним, нормальним та недостатнім природним зволоженням, а також їх значення з точки зору загальнодержавних та місцевих умов. Необхідність застосування цих коефіцієнтів при розрахунку загального значення коефіцієнта  $K_1$  визначається наявністю зазначених умов.

Коефіцієнт ( $K_2$ ), який враховує якісний стан та екологічне значення поверхневих водних об'єктів, визначається за формулою:

$$K_2 = K_y \times K_e, \quad (14.23)$$

де:  $K_y$  – коефіцієнт, що характеризує якісний стан водойми;

$K_e$  – коефіцієнт, який враховує екологічне значення водойми.

Середні орієнтовні величини коефіцієнтів  $K_y$  і  $K_e$  щодо поверхневих водних об'єктів наведено в додатку.

Коефіцієнт ( $K_3$ ), що характеризує функціональне призна-

чення водного об'єкта, ураховує напрями використання останнього для виробничих і невиробничих потреб: водозабезпечення населення, промислових та агропромислових підприємств, розвитку транспорту, гідроенергетики, зрошення, рибного господарства і рекреації. За функціональним використанням поверхні водойми розподіляються на:

- одноцільового використання;
- двоцільового використання;
- трицільового використання;
- багатоцільового використання.

Величини коефіцієнта  $K_3$  залежно від кількості напрямів використання водного об'єкта, що розташований на конкретній земельній площі, яка оцінюється, наведені в додатку.

Землі лісового фонду поділяються на лісові та нелісові. До лісових земель віднесено вкриті лісовою (деревною і чагарниковою) рослинністю та не вкриті лісовою рослинністю, які підлягають залісенню (зруби, згарища, рідколісся, пустирі тощо), зайняті лісовими шляхами, просіками та протипожежними розривами. До нелісових земель віднесено землі, зайняті спорудами, пов'язаними з веденням лісового господарства, трасами ліній електропередач, продуктопроводів, підземними комунікаціями тощо, зайняті сільськогосподарськими угіддями (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, надані для потреб лісового господарства) та болотами і водоймами в межах земельних ділянок лісового фонду, наданих для потреб лісового господарства.

Таксономічною одиницею нормативної грошової оцінки земель лісового фонду є *таксаційний виділ* – елементарна класифікаційна одиниця поділу вкритих лісовою рослинністю земель за лісівничо-таксаційними параметрами лісонасаджень та інших категорій земель лісового фонду – відповідно до їх функціональних та якісних ознак. Нормативна грошова оцінка земель лісового фонду в межах землеволодінь та землекористувань визначається як сума оцінок таксаційних виділів лісових та нелісових земель, що входять до складу відповідних землеволодінь та землекористувань.

Поняття, що вживаються щодо земель лісового фонду використовуються у такому значенні:

- ліси першої групи – ліси, які виконують переважно природоохоронні функції (водоохоронні, захисні, санітарно-гігієнічні, оздоровчі тощо);

- ліси другої групи – ліси, які поряд з екологічним мають експлуатаційне значення;

- лісистість території – відношення площі вкритих лісовою рослинністю земель до загальної площі регіону (області);

- категорія захисності лісів – класифікаційна одиниця поділу лісів за їх функціональним призначенням (протиерозійні ліси; захисні смуги вздовж залізниць та автомобільних шляхів; ліси зелених зон навколо міст, інших населених пунктів та промислових підприємств тощо);

- господарська секція – вторинна організаційно-господарська одиниця лісового фонду – сукупність лісонасаджень та не вкритих лісовою рослинністю лісових земель лісогосподарського підприємства, які мають одну переважальну породу і спільну мету ведення господарства.

Нормативна грошова оцінка землі в таксаційних виділах в складі лісових земель визначається за формулою:

$$Ц_{лд} = Ц_{нол} \times П_{лд}, \quad (14.24)$$

де:  $Ц_{лд}$  – нормативна грошова оцінка землі в таксаційному виділі, грн;

$Ц_{нол}$  – нормативна грошова оцінка 1 га лісових земель лісового фонду певного типу лісорослинних умов у певній лісорослинній зоні та певній групі і категорії захисності лісів, лісотаксовому поясі та розряді лісових такс (у грн);

$П_{лд}$  – площа таксаційної ділянки, га.

*Лісотаксовий пояс* – класифікаційна одиниця диференціації лісових такс залежно від географічних, економічних умов та лісозабезпеченості.

*Тип лісу* – лісівнича класифікаційна категорія, яку характеризують певний тип лісорослинних умов, породний склад деревостану, певна рослинність і фауна.

Площі і типи лісорослинних умов або типи лісу в таксаційних виділах лісових земель, їхня належність до адміністративно-територіальних одиниць, природно-кліматичних зон, категорій лісів, лісотаксових поясів та розрядів лісових такс приймаються за даними матеріалів лісовпорядкування.

*Розряд лісових такс* – класифікаційна одиниця диференціації лісових такс за відстанню вивезення деревини від центру кварталу до найближчого нижнього складу лісозаготівельника або пункту від-

вантаження деревини на залізницю.

*Тип лісорослинних умов* – основна класифікаційна одиниця лісової типології щодо однорідних за ґрунтово-гідрологічними умовами земель, укритих лісовою рослинністю або призначених для вирощування лісу.

Нормативна грошова оцінка 1 га лісових земель розраховується диференційовано за адміністративними областями, природнокліматичними зонами, типами лісорослинних умов або типами лісу, категоріями лісів, лісотаксовими поясами та розрядами лісових такс. Нормативна грошова оцінка 1 га лісових земель розраховується за формулою:

$$Ц_{\text{нол}} = E_{\text{л}} \times T_{\text{к}} \times K_1 \times K_2, \quad (14.25)$$

де:  $E_{\text{л}}$  – нормативний середньорічний економічний ефект від вирощування деревини на 1 га лісових земель відповідного типу лісу у відповідних категоріях лісів та розрядах лісових такс (у грн);

$T_{\text{к}}$  – термін капіталізації, нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється тривалістю в 50 років;

$K_1$  – коефіцієнт, який враховує ефект від використання недеревної продукції та природних корисних властивостей лісів;

$K_2$  – коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості оптимальній території.

Нормативний середньорічний економічний ефект від вирощування деревини визначається як різниця між середньою річною таксовою вартістю деревини, що вирубується за обіг рубки в порядку рубки головного користування, та рубок догляду за лісом в еталонному деревостані відповідного типу лісу у відповідних категоріях лісів та розрядах лісових такс і середніми річними плановими виробничими витратами на лісовирощування. *Обіг рубки* – час, протягом якого відновлюються в середньому в господарській секції запаси вирубаной деревини. *Еталонне лісонасадження* – біологічно стійке лісонасадження, здатне забезпечити у відповідних лісорослинних умовах найвищу за кількісними та якісними параметрами продуктивність.

Нормативний середньорічний економічний ефект від вирощування деревини на 1 га лісових земель Полісся та Лісостепу наведено в додатку. Так само в додатку наведено середні річні планові виробничі витрати з урахуванням господарської цінності ґрунтів та віддаленості таксаційних ділянок лісових земель степової зони. Обсяги деревини, що вирубується за обіг рубки в порядку рубки головно-

го користування, визначаються на підставі продуктивності еталонних деревостанів за даними таблиць продуктивності корінних деревостанів типів лісу Українських Карпат. Середні річні планові виробничі витрати на лісовирощування обчислюються шляхом ділення суми прямих та адміністративних витрат, пов'язаних зі створенням та вирощуванням лісу в адміністративних областях Карпатського регіону, на загальну площу лісових земель у цих областях. Середні річні планові виробничі витрати наведені в додатку.

Коефіцієнт, який враховує ефект від використання недеревної продукції та природних корисних властивостей лісів ( $K_1$ ), приймається на рівні:

для експлуатаційних лісів – 1,5;

для лісів інших категорій, в яких рубки головного користування дозволені – 2,0;

для лісів, у яких рубки головного користування заборонені – 4,0.

Коефіцієнти, які враховують відповідність фактичної лісистості території оптимальній ( $K_2$ ), теж наведені у відповідному додатку.

#### **14.4. Експертна грошова оцінка земельних ділянок**

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. За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт з оцінки.

Під час оцінки земельних ділянок застосування порівняльного, дохідного та витратного підходів має відмінності в різних країнах залежно від особливостей національних ринків та оціночної діяльності там. Все залежить від розвитку ринку землі, доступності ринкової інформації, державного регулювання ринку та земельного законодавства. В Україні на методичному рівні оцінку землі визначають Міжнародні, національні стандарти оцінки та Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1531. Методика регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством. Методика визначає грошову оцінку як процес визна-

чення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки.

Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової вартості земельної ділянки або іншого виду вартості (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо). Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження щодо використання земельної ділянки;

- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;

- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;

- інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

- дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;

- проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна наявного використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;

- інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі. За визначенням методики, рентний дохід – це дохід, який можна отримати із землі як фактора сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. 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 найповнішою інформацією про об'єкт оцінки.

*Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу*, 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 поліпшенням. 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:

$$Ц_{\text{кп}} = D_o / C_k, \quad (14.26)$$

де:  $C_{\text{кп}}$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації;  $D_o$  – чистий операційний або рентний дохід;  $C_k$  – ставка капіталізації.

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:

$$Ц_{\text{кн}} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{oi}}{(1 + C_k)^i} + P, \quad (14.27)$$

де  $C_{\text{кн}}$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямой капіталізації;

$D_{oi}$  – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за  $i$ -й рік;  $P$  – поточна вартість реверсії;  $t$  – період, який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми 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 враховують 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:

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{aj} , \quad (14.28)$$

де  $Ц_{за}$  – скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях);  $Ц_a$  – фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях);  $m$  – кількість факторів порівняння;  $\Delta Ц_{aj}$  – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу а-ї подібної земельної ділянки щодо ділянки, що оцінюється за j-м фактором порівняння.

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 (фак-



тичного 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:

$$Цв = Цо - Вос, \quad (14.29)$$

де Цв – вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення; Цо – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання;

Вос – витрати на земельні поліпшення.

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.

Процедури оцінки земельних ділянок включають:

- укладання договорів на проведення оцінки;
- збір та аналіз необхідної інформації;
- обґрунтування застосованих підходів, методів оцінки, виконання розрахунків;
- узгодження результатів оцінки за різними методичними підходами;
- підготовка звіту з оцінки.

#### **14.5. Оцінка земельних ділянок різного цільового призначення**

Оцінка земельних ділянок різного цільового призначення має свої особливості в застосуванні загально прийнятих оціночних підходів. У багатьох регіонах світу землі сільськогосподарського призначення вважаються найважливішим економічним активом і економічною базою, тому ці землі є важливим об'єктом оцінки. Достовірна оцінка земель сільськогосподарського призначення важлива при передачі прав власності, оподаткуванні, визначенні застави, для фінансової звітності та гарантування доступності капіталу і продуктивного використання землі. Виконання такої оцінки вимагає компетентності і розуміння унікального характеру факторів сільськогосподарського ви-

робництва, ринків товарів. Питання довкілля мають особливу важливість. Види ґрунтів, їх родючість, доступність води для іригації, клімат, пристосованість для розведення та відгодівлі худоби – все це має вирішальний вплив на результати оцінки.

Оцінка земельних ділянок, що використовуються як сільськогосподарські угіддя, виконується дохідним підходом, де валовий дохід для визначення рентного доходу розраховується на підставі аналізу динаміки типового врожаю сільськогосподарських культур відповідно до родючості ґрунтів у межах земельної ділянки, урожайності культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів та цін його реалізації на ринку. Витрати, що враховуються під час розрахунку рентного доходу, включають виробничі витрати та прибуток виробника, що є типовими для регіонального ринку. Грошовий потік є функцією циклів у виробництві і на ринках сільськогосподарської продукції, що повинен враховувати оцінювач.

Оцінка *сільськогосподарських угідь* методом капіталізації рентного доходу [23], що можна отримати із землі як фактора сільськогосподарського виробництва залежно від її якості та місця розташування земельної ділянки, складається із таких оціночних процедур.

1. Збір та аналіз вихідних та статистичних даних, а саме:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження щодо використання земельної ділянки;
- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;
- кадастровий план земельної ділянки;
- категорія земель, цільове призначення земельної ділянки;
- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;
- дані про земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської продукції;
- проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою;
- інші дані, що впливають на вартість земельної ділянки.

2. Вибір сільськогосподарських культур для розрахунку рентного доходу виконується на підставі типових сівозмін для даних регіонів залежно від ґрунтових та кліматичних умов з урахуванням принципу

найбільш ефективного використання. За даними статистичної звітності розраховується нормативна врожайність обраних 3-5 видів культур не менше ніж за 5 останніх років.

3. Розрахунок середньорічного рентного доходу за період обраної сівозміни дорівнює середньому значенню різниць між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника за роками в межах періоду обраної сівозміни. Очікуваний річний дохід розраховується на базі добутку нормативної врожайності та прогнозованої ціни продажу врожаю. Прогнозована ціна врожаю визначається за ретроспективними даними типових ринкових продажів оптових партій сільськогосподарської продукції. Витрати визначають за даними технологічних карт в натуральному виразі на насіння, добрива, засоби захисту рослин, паливо, енергію, витрати праці та нормативну врожайність. Розрахунок виробничих витрат проводиться на підставі прогнозованих цін на дані ресурси.

Прибуток виробника визначається за даними середньорічної рентабельності в галузі за останні 3-5 років з виробництва культур, з яких складаються сівозміни. Мінімальний рівень прибутку виробника для простого відновлення складає 20%.

У разі, коли рентного доходу немає від деяких культур, це свідчить про те, що відсутня економічна доцільність їх вирощування. У випадку, коли рентний дохід взагалі відсутній з ріллі, оцінка земельної ділянки проводиться при прогнозованому використанні під сіножать.

4. Розрахунок ставки капіталізації виконують методом кумулятивної побудови, він включає такі складові:

- безризикова ставка доходу, яка визначає мінімальну ставку доходу на інвестований капітал з урахуванням вартості грошей у часі, визначається можливо на рівні депозитних ставок банків найвищого рейтингу або державних цінних паперів, наприклад, облігацій державних позик;

- премія за ризик інвестицій у землі сільськогосподарського призначення, яка враховує систематичні ризики (зміни економічного стану, законодавства та конкуренції) та несистематичні ризики ( під впливом регіональних природно-кліматичних умов, непередбачених витрат, помилок менеджменту тощо);

- премія за низьку ліквідність, яка враховує втрати доходу під час відчуження земельної ділянки, що пропорційні строку експозиції зе-

мельної ділянки на ринку.

5. Розрахунок ринкової вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення шляхом ділення середньорічного рентного доходу на ставку капіталізації.

Оцінка земельних ділянок під сіножатями та пасовищами виконується методом капіталізації земельної ренти, розрахованої на підставі даних про урожайність кормових культур, їх ринкову ціну та витрати за нормативами, що склалися в регіоні, або за технологічними картами на культурних сінокосах.

Оцінку сіножатей та пасовищ можна також оцінювати на основі даних про вихід продукції тваринництва (наприклад, надою молока з корів) із розрахунку на гектар угідь на підставі даних про середню продуктивність тварин, що склалася в даному регіоні, та допустимого навантаження на пасовище. Витрати на утримання тварин визначають за технологічними картами.

Для проведення оцінки *земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю* та призначених для вирощування лісу, рентний дохід розраховується шляхом вирахування виробничих витрат та прибутку виробника за період обігу рубки з валового доходу, що прогнозується від використання лісових ресурсів.

Вартість земельних ділянок, у межах яких розташовані природні та штучні замкнуті водойми, що використовуються для господарської діяльності, визначається дохідним підходом від розведення риби, рибальства та інших джерел доходу.

Оцінка *родовищ корисних копалин* видобувної промисловості мінералів та вуглеводів може виконуватись всіма трьома підходами. Але вкрай важко знайти об'єкти порівняння для застосування порівняльного підходу, з врахуванням унікальності та різноманіття природи. Витратний підхід, заснований на витратах з освоєння родовищ та на втратах природного середовища під час розробки родовищ не відповідає мотивації інвестора, але може застосовуватись державними, природоохоронними органами для прийняття управлінських рішень. Дохідний підхід найчастіше застосовується в цілях оцінки земельних ділянок з корисними копалинами. У такому разі їх ринкова вартість розраховується як різниця загальної вартості, отриманої продукції за весь період експлуатації, за мінусом витрат на розробку родовища та експлуатацію з урахуванням фактору часу:

$$V_{\text{dep}} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i - B_i}{(1+r)^i}, \quad (14.30)$$

де:  $V_{\text{dep}}$  – ринкова вартість родовища;  $C_i$  – дохід від реалізації сировини;  $V_i$  – витрати на розробку та експлуатацію родовища;  $r$  – ставка дисконту;  $n$  – кількість прогнозованих періодів;  $i$  – прогнозований період.

Дохід від реалізації сировини розраховується на підставі аналізу ринку такої продукції, обсягів виробництва та розвіданих запасів корисних копалин, витрати приймаються за даними виробника. Товарну вартість мінеральної сировини пропонується визначати [5] як:

$$C_i = Q_i \times K_1 \times K_2 \times P, \quad (14.31)$$

де:  $Q_i$  – обсяг видобування корисних копалин в  $i$ -ому прогнозованому періоді;  $K_1$  – коефіцієнт видобування сировини з родовища;  $K_2$  – коефіцієнт видобування концентрату з сировини;  $P$  – ціна кінцевої сировини на ринку.

Оцінка у видобувних галузях повинна виконуватися відповідно до інформації технічних експертів та акредитованих спеціалістів. Звичайно, що здійснювати довгострокові прогнози складно у зв'язку з коливанням цін на мінеральну сировину та нафтопродукти на світовому ринку нафти. Експлуатація гірничих та нафтогазових родовищ пов'язана з великим ризиком. Для з'ясування технічної та економічної перспективи родовищ треба виконати великий обсяг досліджень. Багато родовищ не досягає промислової стадії. Гірничі та нафтові родовища корисних копалин оцінюються відповідно до ресурсів мінералів або нафти, кількість цих запасів обмежена, з часом вони будуть вичерпані.

Вартість природних об'єктів нерухомого майна визначається на основі результатів аналізу їх корисності для власника (балансотримувача, користувача) та з урахуванням обмежень, установлених законодавством щодо використання цих об'єктів.

У разі проведення оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності та для цілей викупу земельних ділянок приватної власності у зв'язку із суспільною необхідністю до звіту про оцінку обов'язково додається витяг із затвердженого відповідним органом державної влади, відповідною радою або уповноваженим ними органом переліку земельних ділянок, що підлягають продажу на конкурентних засадах, або рішення відповідного органу державної влади, відповідної ради або уповноваженого ними органу про викуп земельної ділянки, а також технічний паспорт земельної ділянки, правовстановлювальні документи на земельні поліпшення, ситуаційний план і план земельної ділянки, витяг із земельно-облікових документів встановленого зразка.



## Додаток 1. Класифікація нерухомості

### Додаток 1.1. Класифікація присадибних будинків

**Житлова нерухомість класу «Еліт»** характеризується такими показниками:

- розташована в престижних районах;
- має однорідний соціальний склад мешканців;
- нова забудова;
- індивідуальний проект відомого архітектора;
- матеріал – цегла та монолітний залізобетон;
- підземний гараж;
- обгороджене опоряджене дворище;
- розвинута система соціально-культурної сфери (дитячий будинок, фітнес-центр, комбінат побутових послуг, центральна рецепція, охорона);
- опорядження ексклюзивними матеріалами;
- індивідуальна теплова система;
- два незалежних джерела енергопостачання;
- центральна система кондиціонування.

**Житлова нерухомість класу «Бізнес»** – має аналогічні вимоги до класу «Еліт», але не настільки жорсткі:

- розташування у престижних районах або в унікальних природних умовах;
- індивідуальний архітектурний проект;
- нова забудова;
- матеріал – цегла та монолітний бетон;
- опорядження високоякісними матеріалами;
- гараж;
- рецепція, комбінат побутових послуг, охорона;
- обгороджене опоряджене дворище;
- власне джерело енергопостачання;
- центральна система кондиціонування;
- рівноцінне оточення.

**Житлова нерухомість класу «Економ-плюс»** призначена для покупців, які обмежені у коштах, та які все ж претендують на умови, кращі за клас «Економ»:

- розташування у спальних районах та пригородах із гарною транспортною доступністю;
- стандартний архітектурний проект;

- нова забудова або реконструйовані визначні об'єкти попередніх періодів історії;

- основні матеріали – цегла, панелі;

- площа квартир до 169 кв. м.

***Житлова нерухомість класу «Економ»*** будується для покупців, які основним мотивом мають придбання індивідуальних квартир, що:

- розташовані у віддалених районах та у передмістях;

- мають стандартний проект масової забудови;

- основний матеріал – цегла, панелі, блоки.

- площа до 160 кв. м.



## Додаток 1.2. Класифікація котеджних селищ

**Котеджні селища «Де люкс»** характеризуються якостями, що відповідають вищому класу:

- розташовані недалеко від міста на головних транспортних напрямках;
- привабливі природні умови: ліс, берег річки, гори із видатним природним ландшафтом.
- будівлі забудовані за проектами відомих архітекторів за єдиним архітектурним стилем для всього селища;
- основний матеріал – цегла та монолітний залізобетон, ексклюзивне опорядження, авторський ландшафтний дизайн території ;
- обмежена кількість власників до 30-ти, великі розміри котеджів – до 800 м<sup>2</sup>, великі земельні ділянки від 0,5 га;
- розвинена соціальна інфраструктура: дитячий та спортивний майданчик, автостоянка для відвідувачів, комбінат побутових послуг, фітнесцентр, власна служба експлуатації та ін.
- однорідний високий соціальний статус власників, що контролюється на етапі продажу земельних ділянок;
- огорожена територія, професійна охорона, обмежений доступ на територію.

**Котеджні селища «Високої категорії»** мають показники дещо нижчого рівня:

- місце розташування на престижних напрямках віддалене на середні дистанції від міста;
- земельні ділянки розташовані біля лісу;
- близькі архітектурні рішення будівель;
- основний матеріал – цегла, монолітний залізобетон, дерево, цінне опорядження;
- кількість власників до 200, розміри котеджів – до 450 м<sup>2</sup>, земельні ділянки до 0,2 га;
- розвинена соціальна інфраструктура в радіусі 3 км;
- центральні інженерні комунікації;
- соціальний статус власників із хорошою репутацією, що контролюється на етапі продажу земельних ділянок;
- власна професійна служба експлуатації;
- огорожена територія, професійна охорона, обмежений доступ на територію.

**Котеджні селища «Бізнес»** мають набагато зменшені вимоги до

тих самих параметрів:

- місце розташування в полі без особливих вад на відстані, що допустима для даної місцевості;
- будівлі забудовані без єдиного архітектурного стилю;
- основний матеріал – цегла, монолітний залізобетон, дерево;
- кількість власників до 400, розміри котеджів від 250 м<sup>2</sup>, земельні ділянки від 0,1 га;
- соціальний статус власників – матеріально забезпечені громадяни із хорошою репутацією, що контролюється на етапі продажу земельних ділянок;
- централізоване водо-, газо- та електропостачання;
- об'єкти соціальної інфраструктури у радіусі 10 км;
- опоряджена огорожена територія з охороною при в'їзді, хороші дороги, освітлення;
- підрядні організації забезпечують експлуатацію на непостійній основі.

### Додаток 1.3. Класифікація офісної нерухомості

**Офісні центри класу «А»** розташовані в новозбудованій будівлі, споруджені з використанням найсучасніших матеріалів, устаткування і обробки, проект становить офісний комплекс з відкритим плануванням, має якнайкраще розміщення в центрі міста, гарні під'їзні шляхи і достатню кількість підземних місць паркування. Офісна будівля класу «А» має, як мінімум, відповідати встановленому мінімуму 80% стандартних критеріїв:

- нова недавно побудована будівля;
- високоякісне облаштування, сучасні системи інженерного устаткування офісного центру, включно системою управління будівлею;
- професійне управління самою будівлею;
- гарне розташування споруди в межах офісного району, зручний під'їзд до будівлі і гарне транспортне сполучення;
- система кондиціонування не нижче двотрубної або відповідний їй аналог;
- підвісні стелі;
- висота до перекриття не менше ніж 3,3 м, від підлоги до підвісної стелі більше за 2,75 м;
- ефективно відкрите планування поверху, конструкція з несучими колонами;
- 3-х секційний короб для електричного, телефонного і комп'ютерного кабелів, або фальшпол, або можливість його установки;
- сучасні високоякісні вікна, їх раціональне розташування;
- сучасні високошвидкісні ліфти;
- якісні матеріали, використані в оформленні приміщень загального користування;
- підземне паркування;
- не менше ніж одне місце паркування на 100 кв. м орендованої площі будівлі;
- загальна використана площа перевищує площу, що орендується не більше як на 12%;
- якісний провайдер телекомунікаційних послуг у будівлі;
- два незалежних джерела електропостачання або джерело безперебійного живлення; середня потужність електропостачання для низьковольтних мереж орендаря має бути не меншою ніж 50 Вт на 1кв.м. корисної площі + 20 Вт, додатково виділених для освітлення

приміщення;

- допустиме навантаження на міжповерхові перекриття: близько 400-500 кг на 1 кв. м;

-сучасні системи безпеки і контролю доступу в будівлю;

-кафетерій / їдальня для співробітників, а також інші зручності;

-глибина поверху від вікна до вікна не більше ніж 17-20 метрів.

**Офісні центри класу «В»** включають: побудовані або якісно реконструйовані адміністративні будівлі, часто розташовані не в самому центрі міста, а в наближених до центру районах. Офісна будівля класу «В» повинна відповідати не менш ніж 50% критеріїв, перерахованих для класу «А».

**Офісні будівлі класу «С»** – це знов побудовані або відреставровані будівлі, розташовані, зазвичай, поза центром міста. Також до цієї категорії входять якісні офісні приміщення в адміністративних, інститутських і виробничих будівлях. Офісна будівля класу «С», зазвичай, відповідає менше ніж 40% наведеним критеріям для класу «А». Відсутні жорсткі вимоги щодо планувальних характеристик та опорядженню, не завжди є власна автостоянка та не надаються послуги орендарям, але обов'язкова цілодобова охорона.

Основні характеристики офісних приміщень класу «С» такі:

- оздоблення приміщень візуально середнього або дещо нижче середнього рівня;

- найпростіші системи кондиціонування, опалення (вентиляція, як правило, природна) або їх відсутність;

- система розташування офісів кабінетна або ж наявні структурні перешкоди для вільного перепланування;

- низька ефективність орендованих площ;

- власне паркування або занадто мале, або відсутнє;

- мінімальні системи контролю та охорони.

Як правило, професійне управління будівлею відсутнє.

**Офісні приміщення класу «D»** розташовані в адміністративних будівлях радянського періоду на території колишніх інститутів, заводів. Вони не відповідають вищенаведеним конструктивним вимогам, розташовані у будівлі, зазвичай, разом з персоналом орендодавця, користуються загальною територією, парковкою, комунікаціями. Варто відзначити, що в даний час у класифікаціях, які застосовуються різними учасниками ринку нерухомості до об'єктів офісної нерухомості, існують досить розмиті критерії. Наприклад, до класу «А» не можуть бути віднесені будівлі після реставрації, а також бізнес-комплекси,

розташовані не в центральних районах міста, однак іноді їх заявляють як «А -». Трапляється, що до певного класу будівлі керівні компанії використовують знаки «+» та «-». Це так звані «прикордонні» випадки, коли проект дещо не дотягує до наступної категорії в градації.

## Додаток 1.4. Класифікація складської нерухомості

**Складські будівлі класу «А»** відповідають таким вимогам:

- сучасна нова недавно побудована одноповерхова будівля з металоконструкцій та сендвіч-панелей із кроком колон не менше ніж 9 м та прогонами від 24 м;
- рівна бетонна підлога з покриттям, що забезпечує відсутність пилу, із допустимим навантаженням 50 Кн/м<sup>2</sup>;
- стеля не нижча за 10 м;
- системи температурного регулювання, вентиляції;
- система охорони, відеонагляду, пожежна сигналізація та система гасіння пожежі;
- огорожена, освітлена, упоряджена територія з охороною периметра;
- достатня кількість автоматичних воріт з майданчиками для завантаження та розвантаження товарів;
- майданчики для маневрування та відстою великих вантажних та легкових автомобілів;
- офісні та допоміжні приміщення;
- оптико-волоконні системи зв'язку.

**Складські будівлі класу «В»** теж мають висококласні вимоги:

- сучасна або реконструйована одно- або двоповерхова будівля з висотою стелі не менше ніж 6 м;
- підлога із залізобетону або асфальтобетону;
- сучасні системи вентиляції, пожежної сигналізації та гасіння пожежі;
- пандус для розвантаження автотранспорту;
- для маневрування та відстою великих вантажних автомобілів;
- система охорони, відеонагляду, охорона периметра;
- допоміжні приміщення.

**Склади класу «С»** характеризуються зовсім обмеженими вимогами:

- капітальне виробниче приміщення або утеплений ангар;
- висота стелі від 4 м;
- підлога з бетонним або асфальтовим покриттям.

**Склади класу «D»** – це всі інші непристосовані приміщення, розташовані в підвалах, об'єкти цивільної оборони, виробничі приміщення та ангари без опалення.

## Додаток 2. Визначення стану основ та конструкцій споруд

### Додаток 2.1. Основи та фундаменти

Найхарактернішими дефектами та пошкодженнями, що характеризують стан основ та фундаментів, є:

- поява тріщин і деформацій від нерівномірних осідань фундаментів у надземних частинах будівель та інженерних споруд;

- наявність передумов для нерівномірних деформацій основ (осідання, усадка, набухання ґрунтів основи, осідання земної поверхні, зсуви, обвали, опливи);

- зношення, пошкодження та руйнування конструкцій фундаментів (тріщини в тілі підколонника чи плити фундаменту, оголення арматури, корозія, руйнування або втрата міцності матеріалу фундаментів).

Ознаками аварійного стану основи є руйнування конструктивних елементів будівель (інженерних споруд) у вигляді тріщин, сколів, зсуву, перекосу стін, колон, балок, плит, перекриття та ін., що призводить до небезпеки перебування людей у районі пошкоджених конструкцій, або порушення технологічного процесу, викликані нерівномірними деформаціями основ у результаті прояву одного або декількох таких факторів:

- осідання поверхні території внаслідок замочування ґрунтів, наявності карстових пустот чи шарів дуже стисливих ґрунтів, техногенних дій;

- нерівномірності осадки основ у зв'язку з їх неоднорідністю, локальним замочуванням, нерівномірним навантаженням тощо;

- зсувні процеси на схилах, які прилягають до обстежуваних об'єктів; порушення рівноваги основ (випирання ґрунту, зсув фундаменту);

- суфозія (вимивання) частинок ґрунту з-під подошви фундаменту;

- здимання (набухання) ґрунтів.

Ознаками аварійного стану фундаментів є нерівномірність їх деформації (осідання, крен, зсув, прогин, вигин, крутіння) або знос конструкцій фундаментів (тріщини в тілі фундаменту, руйнування або втрата міцності матеріалу, оголення арматури, корозія тощо), що викликають втрату міцності чи стійкості несучих конструкцій споруд або порушення технологічного процесу.

Обстеження основ і фундаментів починають з візуального огляду

стін, конструкцій споруд і фундаментів, їх вузлів з метою виявлення тріщин осадового характеру, пошкоджень і деформацій.

Класифікаційні ознаки стану основ і фундаментів наведені в таблиці 1. Кількісні значення дефектів і пошкоджень, що відносяться до відповідної категорії технічного стану, приймають залежно від конкретного співвідношення матеріалів і конструкцій фундаментів, з одного боку, та об'ємно-планувальних і конструктивних рішень споруди і матеріалів її конструкцій, з іншого.

Таблиця 2.1. Класифікаційні ознаки стану основ та фундаментів

| Категорія технічного стану | Дефекти та пошкодження  |
|----------------------------|---|
| "1"                        | Дрібні тріщини у цоколі; фізико-геологічні процеси і явища, які негативно впливають на умови експлуатації будинку або інженерної споруди, відсутні.   |
| "2"                        | Окремі глибокі тріщини у цоколі і стінах; викривлення горизонтальних ліній цоколя; місцеві вибоїни, відколи, порушення штукатурного шару цоколя; деформації, що порушують нормальну експлуатацію споруд, відсутні; місцеві деформації поверхні ґрунтів, вимощень. осідання (просідання), показники яких не перевищують встановлені проектом і нормами значення. |
| "3"                        | Наскрізні тріщини в цоколі з поширенням на висоту споруди; викривлення і значне осідання окремих ділянок зі стабілізацією деформацій; деформації, які порушують нормальну експлуатацію споруди; проявлення різкої втрати стійкості ґрунтів; осідання (просідання), показники яких перевищують встановлені проектом і нормами значення.                          |
| "4"                        | Прогресуючі наскрізні тріщини на висоту будинку; руйнування цоколя, перекося прорізів; аварійні значення зсуву плит та балок; руйнування конструктивних елементів, що визначають стійкість споруди; деформації аварійного характеру; прогресуючі деформації ґрунтової основи.   |

У таблицях 2.1 – 2.6 зазначено такі категорії технічного стану конструкцій: «1» – нормальний, «2» – задовільний; «3» – непридатний



для експлуатації; «4» – аварійний.

Досліджується навколишня територія для виявлення ймовірних природних і техногенних дій на стан основ у межах площі району. При виявленні тріщин від осідання встановлюється, якщо це можливо, причина їх виникнення, вік тріщин, визначається характер розкриття за вертикаллю і ступінь їх небезпеки. Визначається стан матеріалу фундаментів і наявність дефектів (сколювання, відшарування, розшарування тощо). За наявності матеріалів спостережень за осіданнями проводиться їх узагальнення і в разі необхідності призначаються подальші спостереження.

Спостереження за осіданням здійснюються двома способами:

- установленням маяків на тріщинах з регулярним спостереженням за їх станом;
- шляхом інструментальних спостережень при осіданні, просіданні і кренах у межах значних площ будинку або всього будинку

## Додаток 2.2. Бетонні та залізобетонні конструкції

Основними дефектами і пошкодженнями бетонних і залізобетонних конструкцій є:

- наднормативні тріщини і деформації від силових впливів (статичних і динамічних, у т.ч. особливих) та корозійного походження;
- роздроблення, лушення, тріщини в стиснутому бетоні; оголення, випирання, зміщення, досягнення межі текучості та розриви арматури, порушення її зчеплення з бетоном;
- корозійні пошкодження бетону, арматури, з'єднувальних закладних деталей;
- пошкодження від поперемінного зволоження-заморожування-відтавання;
- температурні деформації при невідповідності відстаней між температурно-осадковими швами до умов експлуатації;
- технологічні дефекти (усадочні тріщини, розшарування бетону, недостатній захисний шар бетону, розуцільненість у робочих швах тощо);
- пошкодження механічні, від вогню та ін.

Основні характеристики, які підлягають визначенню при обстеженні: деформації конструкцій (прогини, крени, осідання та ін.);

- параметри тріщин (ширина, довжина, глибина розкриття тріщин, їх місцеположення і характер);
- параметри механічних пошкоджень та руйнування бетону (глибина, площа тощо);
- розповсюдження корозії бетону (карбонізації, сульфатизації та ін.);
- ступінь пошкодження арматури і закладних деталей корозією та інші їх пошкодження (механічні, деформації, випирання тощо);
- стан вогнезахисного покриття (облицювання).

Характерні (основні) натурні класифікаційні ознаки категорій технічного стану залізобетонних конструкцій наведені в таблиці 2.2. Важливим є визначення наявності та швидкості розвитку деформацій, дефектів і пошкоджень, які можуть викликати швидку зміну категорії технічного стану.

Таблиця 2.2. Характерні натурні класифікаційні ознаки технічного стану залізобетонних конструкцій

| Категорія технічного стану                | Дефекти і пошкодження  | Можливі причини виникнення   | Можливі наслідки  |
|---|--|--|---|
| "1"                                       | Волосяні тріщини із запливними берегами, що не мають чіткої орієнтації, переважно на верхній (при виготовленні) поверхні | Усадка внаслідок порушення режиму тепло-вологісної обробки бетонної суміші, властивостей цементу тощо  | На несучу здатність не впливають. Можуть знизити довговічність  |
| "2"                                       | Волосяні тріщини уздовж арматури, слід іржі на поверхні бетону   | а) Корозія арматури (шар корозії до 0,5 мм) при втраті бетоном захисних властивостей (наприклад, при карбонізації)<br>б) Початкова фаза розколювання бетону внаслідок тиску продуктів корозії арматури і порушення зчеплення з арматурою | а) Орієнтовне зниження несучої здатності до 5%.<br>Можливе зниження довговічності<br>б) Можливе зниження несучої здатності. Ступінь зниження повинен оцінюватися з урахуванням наявності інших дефектів, пошкоджень та результатів перевірконого розрахунку |
| "2" – "3"<br>(установлюється розрахунком) | Сколювання бетону  | Механічні впливи   | При розташуванні в стиснутій зоні зниження несучої здатності за рахунок зменшення площі перерізу  |
| "2" – "3"<br>(установлюється розрахунком) | Промаслення бетону   | Технологічні промітки  | Зниження несучої здатності за рахунок зниження міцності бетону до 30%   |
| "3" – "4"                                 | Тріщини уздовж арматурних стержнів до 3 мм. Явні сліди корозії арматури. Відшарування захисного шару бетону              | Розвиваються внаслідок корозії арматури. Товщина шару корозії до 3 мм  | Зниження несучої здатності залежно від зменшення площі перерізу арматури та розмірів виключеного з роботи бетону стис-  |

| Категорія технічного стану | Дефекти і пошкодження  | Можливі причини виникнення  | Можливі наслідки  |
|----------------------------|--|---|---|
|                            |  |   | нутої зони.<br>Зменшення несучої здатності нормальних перерізів внаслідок порушення зчеплення арматури з бетоном орієнтовно до 20%.<br>Для попередньо напруженої арматури та при розташуванні на приопорних ділянках – стан аварійний |
| "3"                        | Похили та нормальні силові тріщини в залізобетонних конструкціях (від розтягувальних напружень при дії різних сполучень згинальних і крутних моментів та поздовжніх і поперечних сил) з шириною розкриття, що перевищує встановлені чинними нормами та проектом граничні значення, але менше ніж 1,0 мм (0,5 мм для нормальних тріщин у колонах) | Перевантаження конструкцій.<br>Зміщення положення при виготовленні розтягнутої арматури<br>Для попередньо напружених конструкцій – недостатнє зусилля натягу арматури | Ступінь небезпеки визначається залежно від наявності інших дефектів та причин, що викликали підвищене розкриття тріщин  |
| "4"                        | Те саме, що й у попередньому випадку, але є тріщини з розгалуженими в стиснутій зоні кінцями   | Перевантаження конструкцій внаслідок зниження міцності бетону або порушення зчеплення арматури з бетоном  | Небезпека обвалення   |
| "3" – "4"                  | Прогини, що перевищують встановлені чинними нормами та проектом допустимі значення   | Перевантаження конструкцій, зменшення робочого перерізу бетону та арматури  | Ступінь небезпеки визначається залежно від наявності інших дефектів.<br>При поєднанні з наявністю нормальних тріщин, ширина розкриття яких перевищує вста-  |

| Категорія технічного стану             | Дефекти і пошкодження  | Можливі причини виникнення                                 | Можливі наслідки  |
|--|--|--|---|
|  |  |  | новлені чинними нормами та проектом граничні значення, стан аварійний ("4")   |
| "3" – "4"                              | Похилі тріщини на опорній зоні (зоні анкерування розтягнутої арматури) та біля неї, які перетинають дану робочу арматуру, шириною розкриття менше ніж 0,4 мм   | Порушення анкерування арматури                             | При поєднанні з поздовжніми тріщинами та лушенням бетону в стиснутій зоні над тріщиною стан аварійний                                       |
| "3" – "4" (встановлюється розрахунком) | Відшарування захисного шару бетону   | Корозія поздовжньої та поперечної арматури                 | Зниження несучої здатності залежно від зменшення площі арматури внаслідок корозії та зменшення розмірів поперечного перерізу стиснутої зони |
| "3" – "4"                              | Зменшення площадок обпирання конструкцій порівняно з проектними  | Помилки при виготовленні та монтажі                        | Можливе зниження несучої здатності; при критичному зменшенні – аварійне   |
| "4"                                    | Випирання стиснутої арматури, поздовжні (паралельно стискальним зусиллям) силові тріщини (не усадочні і не корозійні) в стиснутій зоні, лушення, роздроблення, змінання бетону стиснутої зони                      | Перевантаження конструкцій                                 | Небезпека обвалення   |
| "4"                                    | Похилі та нормальні силові тріщини (від розтягувальних напружень) в залізобетонних конструкціях шириною розкриття 1,0 мм (0,5мм для нормальних тріщин в колонах) та більше. Похилі тріщини зі зміщенням їх берегів | Перевантаження конструкцій. Порушення анкерування арматури | Таке саме   |

| Категорія технічного стану | Дефекти і пошкодження   | Можливі причини виникнення   | Можливі наслідки |
|----------------------------|---|--|------------------|
|                            | вздовж тріщини. «Хлопаючі» тріщини (з роздавлюванням бетону вздовж їх берегів) у конструкціях, які зазнають знакозмінних впливів. Похилі тріщини на опорній зоні (зоні анкерування розтягнутої робочої арматури) та біля неї, які перетинають дану робочу арматуру, шириною розкриття 0,4 мм та більше. Тріщини у опорних і приопорних ділянках вздовж розтягнутої арматури |  |                  |
| "4"                        | Розриви або зміщення поперечної арматури у зоні похилих тріщин; розриви робочої арматури  | Перевантаження конструкцій   | Таке саме        |
| "4"                        | Відрив анкерів від пластин закладних деталей, руйнування, деформації та зміщення стиків і опор або їх елементів, розлад стиків зі взаємним зміщенням збірних елементів  | Наявність впливів, не передбачених при проектуванні; відхилення від проекту при виконанні стиків | Таке саме        |

При відсутності проектної, виконавчої та експлуатаційної документації та наявності пошкоджень III і IV категорій виконується суцільне обстеження конструкцій, при цьому дефекти визначаються в кожній конструкції.

### Додаток 2.3. Кам'яні та армокам'яні конструкції

Основними дефектами та пошкодженнями кам'яних та армокам'яних конструкцій будівель та інженерних споруд є тріщини, розшарування, випирання, вивітрювання, механічні пошкодження (у т.ч. влаштування нових штраб та отворів), корозія кладки та арматури, технологічні дефекти. Тріщини за походженням поділяються на осадові, силові та температурно-вологісні.

Основні характеристики, які підлягають визначенню при обстеженні:

- деформації конструкцій (крени, осідання, випирання та ін.);
- параметри тріщин (ширина, довжина, глибина розкриття тріщин, їх місцеположення і характер);
- параметри технологічних дефектів (недостатність або відсутність перев'язки, передбаченого армування, заповнення розчином, велика товщина швів та ін.);
- розповсюдження корозії, вивітрювання, розшарування та руйнування кладки (глибина, площа тощо);
- геометричні параметри механічних пошкоджень.

Основні натурні класифікаційні ознаки категорій технічного стану кам'яних та армокам'яних конструкцій наведені в таблиці 2.3. Для віднесення конструкції до вказаних в таблиці категорій технічного стану достатньо наявності хоча б однієї ознаки, що характеризує дану категорію.

Таблиця 2.3. Натурні класифікаційні ознаки технічного стану кам'яних та армокам'яних конструкцій споруд

| Категорія технічного стану | Дефекти та пошкодження   |
|----------------------------|--|
| 1                          | Дефекти та пошкодження відсутні  |
| 2                          | Розморожування, вивітрювання та руйнування кладки, відшарування облицювання на сумарну глибину (з обох боків) до 15 % товщини. Вертикальні та похилі силові тріщини від стискувальних зусиль, що перетинають не більше двох рядів кладки. Інші тріщини з шириною розкриття до 0,5 мм у випадку їх допустимості згідно з проектом та чинними нормами з проектування. Вогневе пошкодження від пожежі кладки армованих та неармованих стін та стовпів на глибину до 5 мм (без облицювання). |

| Категорія технічного стану | Дефекти та пошкодження  |
|----------------------------|---|
| "3"                        | <p>Розморожування, вивітрювання та руйнування кладки, відшарування облицювання на сумарну глибину (з обох боків) у 25 % товщини. Вертикальні та похилі силові тріщини від стискальних напружень у несучих стінах та стовпах на висоту не більше чотирьох рядів кладки при кількості тріщин не більше 4-х на 1 м ширини. Нормальні тріщини в розтягнутій зоні в несучих несучих колонах і стовпах, простінках* та міжвіконних поясах несучих стін до 5 мм. Осадкові тріщини** в стінах (крім простінків* і міжвіконних поясів несучих стін та перемичок) шириною розкриття до 50 мм. Нахили та випирання стін та фундаментів у межах поверху не більше, ніж на 1/6 їх товщини (не більше 3 см або 1/150 висоти поверху для колон і стовпів). Виникнення вертикальних тріщин між поздовжніми та поперечними стінами. Розриви або висмикування окремих сталевих з'єднань та анкерів кріплення стін до колон та перекриттів. Місцеве (крайове) пошкодження кладки на глибину до 20 мм під опорами ферм, балок, прогонів та перемичок у вигляді виколів, роздрібнення каменю або силових тріщин на кінцях опор, що перетинають не більше двох рядів кладки. Тріщини в перемичках шириною розкриття до 5 мм та в склепіннях (арках) до 1 мм. Зміщення плит перекриття на опорах не більше, ніж на 1/5 глибини закладання (1/15 для балок на колонах та стовпах), але не більше ніж 20 мм. Вогневе пошкодження від пожежі кладки армованих та неармованих стін та стовпів на глибину до 20 мм (без облицювання).</p> |
| "4"                        | <p>Обвали ділянок стін, масове випадіння цегли (каміння). Руйнування (у т.ч. розкриття та зміщення вздовж швів) кладки в замку та п'ятах склепінь і арок; візуально виявлювані прогини в цих конструкціях. Розморожування та вивітрювання кладки на сумарну глибину (з обох боків) більше 25% товщини. Вертикальні та косі силові тріщини від стискувальних напружень у несучих стінах та стовпах на висоту більше чотирьох рядів кладки (довжиною більше 350 мм) та від двох до чотирьох рядів при кількості тріщин більше 4-х на 1 м ширини. Інші тріщини в несучих колонах і стовпах, простінках* та міжвіконних поясах несучих стін більше 5 мм. Осадочні тріщини** в стінах (крім простінків* і міжвіконних поясів несучих стін та перемичок) шириною розкриття більше 50 мм. Нахили та випирання стін у межах поверху більше, ніж на 1/6 їх товщини (3 см або 1/150 висоти поверху та більше для колон і стовпів). Зміщення (зсув) стін, стовпів та фундаментів вздовж горизонтальних швів або косої штраби. Відрив поздовжніх стін від поперечних у місцях їх перетину. Розрив або висмикування сталевих з'єднань та анкерів кріплення стін до колон та перекриттів. Пош-</p>  |



| Категорія технічного стану | Дефекти та пошкодження   |
|----------------------------|--|
|                            | кодження кладки під опорами ферм, балок, перемичок та інших опорних ділянках у вигляді тріщин, виколів, роздрібнення каменю або зміщення рядів кладки вздовж горизонтальних швів на глибину більше ніж 20 мм; силові вертикальні або косі тріщин по кінцях опор, що перетинають більше двох рядів кладки. Тріщини в перемичках шириною розкриття більше ніж 5 мм та в склепіннях (арках) більше ніж 1 мм. Зміщення плит перекриттів на опорах більше, ніж на 1/5 глибини закладання в стінах (1/15 для балок на колонах та стовпах) або 20 мм. Вогневе пошкодження від пожежі кладки армованих та неармованих стін та стовпів на глибину більше ніж 20 мм (без облицювання). |

\* простінок – це вертикальний кам'яний (армокам'яний) елемент, розташований між віконними та/або дверними прорізами, ширина якого не перевищує товщину стіни більш, ніж у чотири рази

\*\* небезпека ширини розкриття осадочних тріщин (у т.ч. в простінках та міжвіконних поясах несучих стін, перемичках) оцінюється в комплексі з іншими факторами, а саме: динамікою розвитку, розташуванням та довжиною тріщини, наявністю інших пошкоджень і дефектів (наприклад, зміщенням балок і плит перекриття з опор), особливостями та категорією відповідальності конструкції тощо, та може уточнюватися в кожному конкретному випадку

Деформації та крени кам'яних споруд визначають за допомогою геодезичних методів; локальні заміри ширини розкриття тріщин – за допомогою лінійки, мікроскопа, трафарета та ін. інструментів; спостереження за розвитком тріщин – за допомогою встановлення маяків (гіпсових, цементних, скляних або металевих), індикаторів та ін. пристроїв.

## Додаток 2.4. Металеві конструкції

Найхарактерніші та найрозповсюдженіші види дефектів та руйнувань:

- наявність зігнутих елементів покриття, з'єднань, ригелів стінового огороження; наявність розірваних болтів або зварних швів у вузлах з'єднання елементів;

- наявність зазорів між фланцями елементів, що з'єднуються, та опорними поверхнями вузлових елементів;

- непровар швів кріплення фланців до поясних та стрижневих елементів покриття з ферм або просторових структур;

- наявність слідів корозії на стрижневих та вузлових елементах; наявність тріщин, вирізів, виривів на фасонних елементах у вузлах з'єднання стрижневих ферм та опорних вузлів;

- наявність зміщення, перекосу або провисання опорних вузлів;

- деформування окремих елементів, місцеві прогини на полицках;

- перекіс фланців або опорних площадок відносно прикріплених елементів;

- пропущені та невстановлені зварні або болтові з'єднання при кріпленні з'єднань, розпорок та інших елементів;

- наявність вологи в трубчатих елементах ферм, структурних покриттів;

- корозійні пошкодження конструкцій через протікання покрівлі в малопохильних покриттях.

Конструкції слід вважати аварійними, якщо мають місце такі дефекти та пошкодження:

- тріщини, розриви зварних або болтових з'єднань у вузлах, особливо опорних та зв'язуючих елементів;

- значне корозійне пошкодження несучих конструкцій та руйнування зв'язуючих елементів;

- значні залишкові деформації несучих елементів каркасу, що свідчать про втрату стійкості таких елементів;

- пропущені та незакріплені зв'язуючі елементи колон та покриттів; горизонтальні або вертикальні зміщення опорних вузлів, перекоси або осідання;

- значне зношення конструкцій.

Методи визначення властивостей сталі, обстеження металевих конструкцій та оцінювання їх технічного стану найдокладніше викладені в будівельних нормах.

## Додаток 2.5. Дерев'яні конструкції

Найхарактерніші та найрозповсюдженіші види дефектів і пошкоджень дерев'яних конструкцій є:

- вологий стан (або періодичне зволоження) деревини;
- зміна природного забарвлення деревини;
- недопустимі деформації конструкцій та їх елементів;
- ураження деревини біошкідниками, у т.ч. домовими грибами (справжнім, плівковим, білим) та жуками-деревоточцями (вусатим чорним, мебльовим точильником та ін.), морськими біошкідниками (корабельним черв'яком);
- корозія металевих деталей;
- руйнування від дії хімічних агресивних середовищ (зростання кристалів
- солі усередині деревини, через дії кислот та лугів, що утворюються внаслідок дії вологи та солі);
- технологічні дефекти (неточності виконання тощо);
- тріщини та розшарування, у т.ч. клеєних дерев'яних конструкцій, та інші.

Основні класифікаційні ознаки категорій технічного стану дерев'яних конструкцій наведені в таблиці 2.4. Для віднесення конструкції до вказаних у цій таблиці категорій технічного стану достатньо наявності хоча б однієї ознаки, що характеризує категорію. Важливим є визначення наявності та швидкості розвитку деформацій, дефектів і пошкоджень, які можуть викликати зміну категорії технічного стану до проведення наступного обстеження або ремонтних (підсилювальних) робіт.

Таблиця 2.4. Натурні класифікаційні ознаки технічного стану дерев'яних конструкцій споруд

| Категорія технічного стану | Дефекти та пошкодження  |
|----------------------------|---|
| "1"                        | Дефекти та пошкодження відсутні   |
| "2"                        | Помітні перекося та інші нерівномірні деформації стінових конструкцій. Місцеве та поверхневе ураження деревини гниллю (до 5% поверхні або 10% площі перерізу конструкцій). Незначне пошкодження облицювальних (захисних) шарів. Пошкодження, короблення окремих дошок. Незначне зволоження. Повздовжні тріщини в балках та елементах накату. Зазори та щілини між дошками та щитами |
| "3"                        | Значні перекося та інші нерівномірні деформації стінових кон-   |

| Категорія технічного стану | Дефекти та пошкодження   |
|----------------------------|--|
|                            | <p>струкцій. Ураження деревини гниллю на 5-10% поверхні або 10-30% (10-20% для стійок) площі перерізу конструкцій. Масове пошкодження та відпадиння облицювальних (захисних) шарів. Масове короблення та відставання дошок. Значне зволоження (вище нормативних і проектних значень). Обростання мохом на рівні цоколю. Продувність і промерзання зовнішніх конструкцій. Наявність ознак жуків-деревооточців. Руйнування, відпадання окремих дошок настилу (підшивної стелі). Прогини, що перевищують встановлені чинними нормами та проектом допустимі значення. Повздовжній прогин стійки від 1/400 до 1/100 її висоти</p>   |
| "4"                        | <p>Повне порушення жорсткості, розщеплення елементів каркасу та сильне витріщання стінових конструкцій. Діагностичні ознаки дереворуйнівничого гриба (особливо білого домового), значне ураження деревини гниллю (більше 10% поверхні або 30% (20% для стійок) площі перерізу конструкцій). Більша частини деревини має високу вологість (при простукуванні видає глухий звук). Значне ураження жуками-деревооточцями. Повздовжні тріщини біля нагелів і цвяхів, а також у стійках. Розрив волокон в розтягнутій зоні. Тріщини та зсуви в сполученнях перекриттів, сходів. Відносні прогини більше 1/50 прольоту. Повздовжній прогин стійки більше 1/100 її висоти. Сколювання опорної площадки в лобовій врубці. Відсутність стяжного болта в лобовій врубці. Витріщання деревини в стиснутій зоні (на стиснутій грані утворюються складки)</p> |

Методи контролювання вогнезахисної здатності засобів вогнезахисту (покровів, просочень) під час приймання виконаних робіт з вогнезахисного оброблення будівельних конструкцій, ідентифікації та подальшої експлуатації здійснюється відповідно до ДСТУ-Н-П Б В.1.1-29:2010.

## Додаток 2.6. Огороджувальні конструкції з навісних залізобетонних панелей

Основними дефектами та пошкодженнями крупнопанельних огорожувальних конструкцій є:

- наявність тріщин з розкриттям, що перевищує нормоване при прогинах стінових панелей;
- незадовільний стан швів між стіновими панелями; корозійні пошкодження, що виявляються при утворенні та розкритті тріщин несилового характеру; руйнування анкерної зони закладних деталей;
- руйнування матеріалу стін (легкий або ніздрюватий, а також важкий бетон) під впливом зволоження та змінної дії позитивних і негативних температур;
- недостатній опір теплопередачі.

В усіх випадках помітних відступів від норм проектування стан огорожувальних конструкцій не може бути кваліфікований як нормальний.

Ознаки корозії та недостатній опір теплопередачі, а також підвищена вологість з часом неминуче призведуть до непридатного до нормальної експлуатації стану конструкцій.

Окрім параметрів несучої здатності, огорожувальні конструкції повинні оцінюватися за величиною опору теплопередачі, що може визначатися розрахунковим або експериментальним шляхом.

Класифікаційні ознаки технічного стану огорожувальних конструкцій із навісних панелей згідно з їх несучою здатністю наведені в таблиці 2.5.

Таблиця 2.5. Натурні класифікаційні ознаки технічного стану огорожувальних конструкцій з навісних панелей

| Категорія технічного стану | Дефекти і пошкодження   | Можливі причини виникнення        | Можливі наслідки                       |
|----------------------------|---|-----------------------------------|--|
| «1»                        | Пошкодження розчину у швах на довжині не більше ніж 10% , розкриття тріщин до 0,2 мм на поверхні фактурного шару, цілісність антикорозійного покриття на площі більше ніж 70% | Усадка, вологотемпературні впливи | Погіршення умов експлуатації приміщень |

| Категорія технічного стану | Дефекти і пошкодження   | Можливі причини виникнення  | Можливі наслідки   |
|----------------------------|---|---|--|
| «2»                        | Пошкодження розчину у швах на довжині до 50%, тріщини у фактурному шарі шириною розкриття до 0,4 мм, корозія арматури та елементів кріплення зі зменшенням перерізу до 15%  | Таке саме   | Погіршення умов експлуатації приміщень, зниження довговічності панелей |
| «3»                        | Пошкодження з'єднань, тріщини в різних напрямках шириною розкриття більше ніж 0,4 мм. Відшарування 30% захисного шару. Зволоження бетону навколо швів. Зменшення площі перерізу арматури більше ніж на 15%.   | Усадка, вологотемпературні впливи, нерівномірності осідання каркасу | Непридатність приміщень до нормальної експлуатації                     |
| «4»                        | Розлад з'єднань зі зміщенням панелей, корозійне пошкодження матеріалу стіни на глибину більше 1/3 стіни та завдовжки більше ніж 10 м зі втратою площі з'єднань і арматури більше ніж 30%. Похилі тріщини у вузлах обпірання, нормальні упрольоті шириною розкриття більше ніж 1,0мм | Усадка, вологотемпературні впливи, нерівномірні осідання каркасу    | Обвалення панелей  |

## Додаток 2.7. Покрівлі та гідроізоляція

Основним дефектом покрівель та гідроізоляцій є втрата герметичності в результаті наступного:

- механічних дій на покрівлю або гідроізоляцію;
- порушення щільності з'єднання між окремими елементами покрівлі або гідроізоляції;
- атмосферної корозії елементів покрівлі;
- корозії елементів гідроізоляції;
- появи тріщин у матеріалах покрівлі або гідроізоляції через розтягуючі напруження в матеріалі при нерівномірному осіданні основи.

За розмірами руйнування покриттів пошкодження можна підрозділити на точкові, зосереджені на площі до 1 кв. м, локальні, розміщені на площі до 100 кв.м, і суцільні, тобто часті точкові або сполучені локальні пошкодження, що займають загалом більше ніж 40 % площі покрівлі чи гідроізоляції.

Точкові пошкодження найчастіше є результатом механічної дії на покрівлю чи гідроізоляцію. Це проломи, прориви, здутини, тріщини, загортання полотниць рулонного матеріалу; наскрізні прориви, раковини, лушення, наскрізні тріщини мастикового гідрозахисного шару; тріщини, околи кутів, проломи або викришення окремих листів азбоцементних покрівель; дрібні свищі, пробоїни, корозія окремих листів сталевих покрівель.

Локальні пошкодження, як правило, є наслідком низької якості застосованих матеріалів і виконання робіт. До них належать: старіння водоізоляційного шару в ендовах і примиканнях; загортання полотниць рулонного килима; відшарування, здутини одного з шарів рулонної покрівлі; розриви покрівельного килима над стиками плит покриття; розриви гідроізоляційного шару при нерівномірному осіданні основи; відшарування в ендовах, тріщини в примиканнях; корозія, відшарування, суцільне лушення мастикового гідроізоляційного шару у водозбірному лотку індустріальних дахів; корозія в ендовах, тріщини, околи, проломи азбоцементної покрівлі; корозія, свищі, пробоїни в ендовах і окремих листах сталевих покрівель.

Інструментальними замірами визначають площу покрівлі, площу руйнувань, розмір прогинання та просідання. Для визначення повної картини руйнувань виявляють сліди протікання покрівлі на стелі і стінах приміщень, що розташовані безпосередньо під дахом.

При зовнішньому огляді сталевих покрівель необхідно додатково

обстежити стан і величину корозії покрівельної сталі, а також ступінь гниття дерев'яних конструкцій покриття.

Зовнішній огляд азбоцементних покрівель додатково включає обстеження стану металевих елементів, а також наявність корозії і над-нормативних прогинів прогонів і лат.

Стан зовнішньої гідроізоляції споруди визначають за наявністю чи відсутністю слідів протікань на стінах і підлозі ізольованого підземного приміщення. При цьому також визначають місця протікань, характер протікань, їх інтенсивність, сліди виколувань і корозії арматури на стінах приміщень. За даними обстеження розробляють схему дефектів та схему протікань. Аналіз результатів обстеження покрівель або гідроізоляцій виконують для встановлення типів технічного стану покрівлі або гідроізоляції. Визначаючи категорію технічного стану покрівель та гідроізоляції, керуються таблицею 2.6.

Таблиця 2.6. Класифікаційні ознаки технічного стану покрівель та гідроізоляції

| Категорія технічного стану   | Дефекти покрівельного або гідроізоляційного шару          | Протікання покрівлі             |
|--|---|---------------------------------|
| "1"  | Відсутні, окремі точкові                                  | Немає                           |
| "2"  | Точкові. Окремі локальні                                  | Немає                           |
| "3"<br>(для гідроізоляції приміщень II-III категорій за вологістю – задовільний "2") | Масові локальні, обсяг яких менше ніж 40% усієї площі     | Окремі, не більше ніж 20% площі |
| "4"  | Сполучені локальні, обсяг яких більше ніж 40% усієї площі | Масові                          |



## Додаток 2.8. Конструкції, що зазнають впливу агресивних середовищ

Параметри середовища (хімічний та мікробіологічний склад, вологість, температура, кількість та хімічний склад пилу, частота технологічних виливів, тривалість їх контакту з конструкцією, властивості агресивних рідин тощо) є основними факторами, що зумовлюють процеси корозійного руйнування конструкції, у зв'язку з чим вони підлягають визначенню.

### Сталеві конструкції

Корозійне зношування конструкцій встановлюють візуально та інструментальними замірами ділянок з підвищеними корозійними пошкодженнями. Товщини визначають товщиномірами.

Корозію металу поділяють на загальну, суцільну (поділяють у свою чергу, на рівномірну та нерівномірну залежно від змінювання глибини корозійного ураження на всіх ділянках металевої поверхні) та місцеву. Місцева корозія має різний ступінь руйнування. Найхарактернішими видами місцевої корозії є корозія плямами, виразкова, пітінгова, підповерхнева, міжкристалітна та транскристалітна. Підповерхнева корозія розвивається під поверхнею і часто викликає спучування та розшарування металу.

Для визначення хімічного складу продуктів корозії відбираються їх проби, інші характеристики корозійних уражень (їх площа, глибина корозійних виразок, величина втрати перерізу, швидкість корозії) заміряють лінійками, штангенциркулями, мікрометрами, вимірювальними скобами, товщиномірами та іншими інструментами з точністю не більше ніж 0,1 мм. Заміри виконують після видалення з уражених ділянок протикорозійного покриття та шарової іржі.

### Дерев'яні конструкції

Деревина характеризується достатньою корозійною стійкістю в слабоагресивних середовищах. Корозія може мати фізичний характер (як наслідок кристалізації солей у поровій структурі деревини) або хімічний характер (при дії кислот або лугів, що утворюються при гідролізі солей). Хвойні породи деревини завдяки вмісту в них смол мають більшу хімічну стійкість, ніж листяні породи. Для підвищення корозійної стійкості деревини її покривають стійкими лакофарбовими матеріалами або просочують синтетичними смолами, наприклад, фенолформальдегідними. Деревина після такого просочування має під-

вищену стійкість до дії майже всіх кислот, тобто стає довговічним будівельним матеріалом. Хімічні та механічні впливи на дерев'яні конструкції порівняно з пошкодженнями грибами та комахами несуттєві.

Біопошкодження деревини має місце, коли деревина не оброблювалася антисептиками, для розвитку грибів у процесі будівництва та експлуатації конструкцій мали місце сприятливі умови для їх життєдіяльності, а саме: при будівництві вологість деревини перевищувала допустимий рівень на 20-25%; при експлуатації температура повітря складала від +3 до +750 С (для різних грибів існують свої оптимальні значення), вологість деревини – від 20-25 до 75%. Загальні ознаки руйнування дерев'яних конструкцій грибами: зміна кольору, міцності та структури, тріщини поздовжні та поперечні, трухлявість. Розрізняють корозійну гниль (гриби руйнують головним чином лігнін, майже не зачіпаючи целюлозу, внаслідок чого гниль світліша здорової деревини), деструктивну гниль (у початковій стадії деревина набуває жовтуватого або коричневатого відтінку, у кінцевій стадії має темно-коричневий колір: гриби руйнують целюлозу, але не зачіпають лігнін) та змішану гниль, при якій гриби руйнують целюлозу та лігнін.

Причиною руйнування дерев'яних конструкцій можуть бути комахи: домовий жук-кусач, домовий жук-точильник, жук довгоносик-трухляк, мурахи крильчасті, деревні оси, терміти та ін. Зовнішні ознаки уражень: на підлозі під ходами накопичення дерев'яної муки, на деревині видно круглі отвори (вічка) діаметром 1,5 мм та більше (залежно від виду комах), при простукуванні лунає глухий звук.

Пошкодження деревини грибами та комахами в споруді бувають переважно суцільними, тобто охоплюють усі дерев'яні конструкції. Боротьба з ними за таких умов стає дуже важкою, у зв'язку з чим необхідно вирішувати питання про повну заміну дерев'яних конструкцій

## ЛІТЕРАТУРА

1. Эккерт Д. Организация оценки и налогообложения недвижимости: Учеб. / Пер.с англ. А.В.Воронкин. – М. : Рос. о-во оценщиков, 1997.
2. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Оценка и анализ приносящей доход недвижимости. – М.: «Дело LTD», 1997. – 480 с.
3. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб.: изд. гос. техн. ун-та, 1997. – 422 с.
4. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. – К.: ПРИНТ-ЕКСПРЕСЬ, 2004. – 296с.
5. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Есипов В.Е. и др. Оценка недвижимости. – М.: КНОРУС, 2011. – 752с.
6. Драпиковский А., Иванова И. Исторический опыт массовой оценки недвижимого имущества. – Материалы 17-й Межд. конф. «Актуальные вопросы оценки и перспективы ее развития». – Ялта, 2012.
7. Коростелев С.П. Кадастровая оценка недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2010. – 356с.
8. Руссов А.А. Краткий обзор развития Русской оценочной статистики. – Киев.: Тип. И.И.Чоколова. – 1909. – 132с.
9. Варламов А.А., Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости. – М.: ФОРУМ, 2011. – 288 с.
10. Ступень М.Г. Оцінка земель. – Львів: Новий світ, 2008. – 311с.
11. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М. та ін. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. – Київ: Профі, 2007. – 624 с.
12. Кірічек Ю.О., Гайденко Є.Ю. Аналіз результатів застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок // Геодезія, картографія і аерофотознімання. – Львів: Вид. Львівської політехніки, 2013. – Вип. 77. – С. 24-29.
13. Кірічек Ю.О., Гайденко Є.Ю, Ландо Є.О. Про нормативну оцінку земель // Земельний інвестиційний вісник України. – 2012. –№9. – С.10-12.
14. Бузу О.В. Стоимостная оценка недвижимости имущества. - Кишинэу: Tehnica-Info, 2012. – 274 с.
15. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Малоросейка, 2009. – 432с.
16. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости, теория и практика. – М.: Омега, 2012. – 269 с.

17. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – М.: Ффинансы и статистика, 2010.- 560 с.
18. Сивец С.А. Статистические методы в оценке недвижимости и бизнеса. – Запорожье, ООО «Просвіта», 2001. – 320 с.
19. Драпівковський О.І., Іванова І.Б. Крумеліс Ю.В. Оцінка нерухомості. Навч. посіб. – Київ: ТОВ «СІК ГРУП УКРАЇНА», 2015. – 424 с.
20. Шалаєв В.М., Смольнікова С.М. Інформаційне забезпечення робіт з оцінки на депресивному ринку, проблемні питання і можливості рішення // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – Дніпропетровськ: ПДАБА, 2013. – №7. – С.6-8.
21. Атлас оценки земель Подольска. Под ред. В.А.Прорвича. – М.: Экономика. – 2004г. 556 с.
22. Build Neural Network With MS Excel ® XLPert Enterprise Copyright © 2009. - 103p.
23. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебн. пособ. – М.: КНОРУС, 2012. – 264с.
24. Перович Л.М., Губар Ю.П. Оцінка нерухомості. Навч. посіб. – Львів: Видавництво Львівської політехніки. – 2010. – 296 с.
25. Пазинич В.І., Свистун Л.А. Оцінка об'єктів нерухомості. Навч. посіб. – К.: Центр навчальної літератури. - 2009. – 434 с.
26. Воронін В.О., Лянце Е.В., Мамчин М.М. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки. – Львів: Видавництво «Магнолія». – 2014. – 304 с.
27. McKenzie M. Betts R. Essentials of Real Estate Economics // 3th ed. – New Jersey: Prentice Hall, Englewood Cliffs . – 1992. – 336 p.
28. Ventolo W., Williams M. Fundamentals of Real Estate Appraisal // 9<sup>th</sup> ed. – Chicago: Dearborn Real Estate Education. – 2005. – 445p.
29. Киричек Ю.А. Рыночная стоимость земельных участков – база налогообложения // Матер. научно-техн. конф. «Оценка движимого и недвижимого имущества, в том числе земельных участков». – Днепропетровск. – 2011. – С.35-40.



Кірічек Юрій Олександрович

Доктор технічних наук, професор, дійсний член Академії будівництва України та Міжнародної інженерної академії, завідувач кафедри землевпорядкування, будівництва автодоріг та геодезії Придніпровської державної академії будівництва та архітектури, Директор Інституту експертизи, проектування та вишукувань, Заслужений оцінювач УТО, голова ради Дніпропетровського територіального відділення оцінювачів УТО.

## **ІНСТИТУТ ЕКСПЕРТИЗИ, ПРОЕКТУВАННЯ ТА ВИШУКУВАНЬ (ІЕПВ)**

- Нормативна та експертна грошова оцінка земельних ділянок;
- землевпорядне проектування;
- оцінка майна та майнових прав;
- базові курси та підвищення кваліфікації оцінювачів;
- науково-технічне забезпечення впровадження нових технологій, матеріалів, методів розрахунку в будівництві;
- розробка та аналіз проектної будівельної документації, технічний нагляд за будівництвом будівель та споруд;
- інструментальне обстеження будівельних конструкцій та матеріалів, будівельно-технічні експертизи;
- розробка технічних паспортів будівель та інвентаризація нерухомого майна;
- геодезичні роботи, спостереження за осадками, деформаціями будівель та споруд;
- аналіз фінансово-господарської діяльності, складання бізнес-планів підприємств, визначення збитків.

Адреса: 49600 м. Дніпро, вул. Чернишевського, 24а, ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», к.228, тел./факс. 0562 470 888, 050 320 38 17, e-mail: [iepi@pgasa.dp.ua](mailto:iepi@pgasa.dp.ua)

Кірічек Юрій Олександрович

Оцінка земель

Коректор

Г. П. Євсєєва, докт. філол. наук.

Здано на складання 30.05.2016. Підписано до друку 02.06.2016. Формат 210x148. Папір офсетний. Друк ризографічний. Гарнітура Times. Ум. друк. арк. 12,7. Обл.-вид. арк. 14,4. Тираж 500 прим. Зам. № 6199

---

Видавництво «*Літограф*»

Ідентифікатор видавця у системі ISBN: 2267

Адреса видавництва та друкарні:

49000, Дніпропетровськ, вул. Паторжинського, 29/б

тел. : (066) 369-21-55, (056) 713-57-25

E-mail: Litograf.dp@gmail.com

