

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

СХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені Володимира Даля

КАФЕДРА БУДІВНИЦТВА, УРБАНІСТИКИ ТА ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

з дисципліни

«Практичні основи оцінювання будівель та споруд»

*(для здобувачів вищої освіти спеціальності 192
Будівництво та цивільна інженерія)*

(Електронне видання)

ЗАТВЕРДЖЕНО

на засіданні кафедри
будівництва, урбаністики та
просторового планування

Протокол № 7 від 14.02.2023 р.

Київ 2023

УДК 332.6

Конспект лекцій з дисципліни «Практичні основи оцінювання будівель та споруд».(для здобувачів вищої освіти спеціальності 192 Будівництво та цивільна інженерія) (Електронне видання) /Уклад.: Г. О. Татарченко, С. Л. Поркуян – Київ: вид-во СНУ ім. В. Даля, 2023. – 144 с.

Конспект лекцій спрямований на засвоєння здобувачами освіти теоретичного матеріалу з дисципліни «Практичні основи оцінювання будівель та споруд».

Конспект лекцій містить інформацію про основні підходи до оцінювання майна, будівель та споруд, нерухомості. Наведені матеріали спрямовані на формування у магістрів теоретико-методологічних та прикладних знань щодо оцінювання майна, будівель та споруд, нерухомості, професійних здібностей для самостійного розв'язування задач, спрямованих на вирішення проблем оцінки зруйнованої нерухомості на основі законодавчих документів, національних та міжнародних стандартів оцінки.

Укладачі: Г. О. Татарченко – д.т.н., професор кафедри БУПП,
С. Л. Поркуян- ст. викладач

Рецензент: П.Є. Уваров – к.т.н., доцент

ЗМІСТ

Вступ	6
1. Сутність, завдання і напрями оціночної діяльності	7
1.1 Історія розвитку оціночної діяльності	7
1.2 Основні поняття оціночної діяльності, форми та випадки проведення оцінки	15
1.3 Суб'єкти та об'єкти оціночної діяльності	19
1.4 Мета проведення оцінки. Основні принципи оцінки	20
Питання для самоперевірки	23
2. Вартість як основна категорія оцінки	24
2.1 Вартість об'єктів оцінки. Види вартості	24
2.2 Фактори, що впливають на ціну об'єктів	27
2.3 Принципи оцінки	29
Питання для самоперевірки	31
3. Загальна характеристика процесу оцінювання вартості майна	32
3.1 Структура процесу оцінки	32
3.2 Методичні підходи до оцінки майна	33
3.3 Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів	35
3.4 Вимоги до складання звіту про оцінку майна	36
Питання для самоперевірки	36
4. Типологія об'єктів нерухомості	37
4.1 Сутність категорії «нерухомість»	37
4.2 Нерухомість як об'єкт оцінки	39
4.3 Класифікація об'єктів нерухомості	40
4.4 Родові та власні ознаки нерухомого майна	43
Питання для самоперевірки	44
5. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом	45

5.1 Особливості застосування витратного підходу	45
5.2 Методи розрахунку вартості відтворення та заміщення	47
5.3 Визначення зносу об'єктів нерухомості	48
Питання для самоперевірки	51
6. Оцінка нерухомості за дохідним підходом	52
6.1 Особливості застосування дохідного підходу	52
6.2 Метод прямої капіталізації доходу	53
6.3 Метод дисконтування грошових потоків	56
Питання для самоперевірки	58
7. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продажів	59
7.1 Характеристика порівняльного підходу	59
7.2 Коригування даних про об'єкти-аналоги	61
Питання для самоперевірки	63
8. Бізнес як об'єкт експертної оцінки	64
8.1 Поняття та необхідність оцінювання вартості бізнесу.	64
8.2 Особливості бізнесу як об'єкта оцінки	66
8.3 Основні випадки визначення вартості бізнесу	67
Питання для самоперевірки	69
9. Оцінювання земельних ділянок	70
9.1 Земля як базова складова та особливий об'єкт нерухомості	70
9.2 Призначення та функції оцінки землі	80
9.3 Нормативна та ринкова ціна. Поняття земельної ренти	81
9.4 Характеристика ринку землі України	94
Питання для самоперевірки	105
10. Звіт про оцінювання об'єктів власності	106
10.1 Вимоги до складання звіту про оцінювання об'єктів власності	106
10.2 Структура звіту про оцінку нерухомого майна	111

10.3 Вимоги до звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки	119
11. Звіт про оцінку квартир	126
11.1 Вступ	127
11.2 Методологія оцінки	130
11.3 Загальна характеристика об'єкта оцінки	131
11.4 Аналіз найбільш ефективного використання	133
11.5 Розрахунок ринкової вартості об'єкта	134
12. Зразок Договору на проведення оцінки майна	137
Література	142

ВСТУП

Сьогоднішня ситуація в Україні, війна з Росією, майбутнє відновлення України після перемоги обумовлює необхідність більш якісної і різносторонньої підготовки фахівців за напрямками будівництва, міського господарства, цивільної інженерії та оціночної діяльності.

Питання оцінки вартості майна, нерухомості, будівель, споруд завжди були об'єктом пильної уваги економістів усього світу. У світовій практиці сформовано основні підходи до оцінки. Проте світовий досвід оціночної діяльності вимагає інтерпретації і правильної адаптації закордонних методик до умов України.

Цей конспект лекцій підготовлено для студентів спеціальності 192 «Будівництво та цивільна інженерія», магістри, з метою надання їм методичної допомоги в досконалому вивченні дисципліни «Практичні основи оцінювання будівель та споруд».

Матеріал, який наданий у конспекті лекцій спрямований на формування у магістрів теоретико-методологічних та прикладних знань щодо оцінювання майна, будівель та споруд, нерухомості, професійних здібностей для самостійного розв'язування задач, спрямованих на вирішення проблем оцінки зруйнованої нерухомості на основі законодавчих документів та Національних та Міжнародних стандартів оцінки.

Знання та навички, отримані при вивченні дисципліни «Практичні основи оцінювання будівель та споруд» можуть бути передумовою підготовки до аспірантури та рівня оцінювача та експерта з оцінки майна та нерухомості.

Тема 1. Сутність, завдання і напрями оціночної діяльності

План:

1.1 Історія розвитку оціночної діяльності

1.2 Основні поняття оціночної діяльності, форми та випадки проведення оцінки

1.3 Суб'єкти та об'єкти оціночної діяльності

1.4 Мета проведення оцінки. Основні принципи оцінки

1.1 Історія розвитку оціночної діяльності

Для розуміння глибинної сутності сучасних тенденцій оцінки нерухомості в Україні слід звернутись до історії цього питання. Загалом оцінка нерухомості існує більш як півстоліття. Історія говорить про те, що на землях Російської імперії існувала практика оцінки нерухомого майна в середині 18 століття. Відомими є матеріали оцінки нерухомості з метою оподаткування у Харкові, Полтаві, Києві та інших українських містах. Жовтнева революція ліквідувала приватну власність на землю та засоби виробництва, що призвело до практичного вилучення з обороту терміну «нерухоме майно», а, відповідно, і до відміни оцінки його вартості.

За часів існування Радянського Союзу потреби в оцінці основних фондів підприємства задовольнялись використанням нормативних методів, які передбачали встановлення їх балансової або ж кошторисної вартості. З набуттям Україною незалежності та появою ринкових відносин почала своє відродження і оціночна діяльність.

Оціночна діяльність в СРСР

З ліквідацією в 1917 р. приватної власності на землю і засоби виробництва оціночна діяльність втратила суспільний інтерес. По суті, збереглися лише окремі її елементи, перетворені в одну з функцій бюро технічної інвентаризації (БТІ) та Земельного кадастру.

Однак потреби державного управління майном сприяли розвитку розгалуженої системи директивних норм і нормативів, всебічно регламентують

умови відтворення основних фондів. Одним з найбільш важливих для оцінювача зведених документів такого роду є будівельні норми і правила, вперше введені для загального застосування в 1955 р.

У радянський період (1918 - 1991 рр.) Оцінку об'єктів нерухомості здійснювали з використанням нормативних методів, заснованих на визначенні їх кошторисної та балансової вартості, типових для економіки командно-адміністративного типу, тобто не пов'язаних з ринковими умовами господарювання.

Сучасний період існування оцінки нерухомості в Україні можна поділити на три умовні етапи:

1. початковий етап відродження оцінки (1992-2000 рр.);
2. етап становлення в умовах законодавчого визнання (2001-2006 рр.);
3. етап розвитку на основі реформування та вдосконалення оцінки (2007 р).

Початок ринкових перетворень в Україні знаменувався прийняттям цілої низки законів, які визнавали та забезпечували право власності. В ряді перших були Закон України «Про приватизацію державного майна», Закон України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», які були прийняті у 1992 році. Так, цими документами визначалось, що ціна об'єктів приватизації чи розмір статутного фонду господарського товариства, що приватизується, визначається відповідно до методики, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

Перший закон також зазначав, що при викупі оцінка вартості об'єкта приватизації здійснюється експертним методом або способами.

Слід також згадати Закон України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва», який також вказує на оцінку вартості об'єктів незавершеного будівництва для продажу на аукціоні, за конкурсом, під розбирання або шляхом викупу, а також для передачі його до статутного фонду господарського товариства.

Загалом, значна кількість законодавчих та нормативних актів цього періоду, а саме близько 180, згадували оцінку нерухомості як процес визначення її вартості, оцінки ж, як професійної діяльності підкріпленої законодавчо, не існувало.

Практична оцінка нерухомості розпочалась в Україні з моменту переоцінки основних фондів підприємств та приватизації. У 1992 році вперше були залучені незалежні експерти для визначення ринкової вартості майна підприємств, а перші роботи з оцінки цього періоду з'явилися в кінці 1992 – на початку 1993 року.

Значне розгортання процесів приватизації, корпоратизації, акціонування підприємств в Україні сприяло формуванню напрямку методичного забезпечення оцінки нерухомості. Як наслідок, 2 вересня 1992 року Постановою Кабінету Міністрів України № 522 було затверджено “Методику оцінки вартості об’єктів приватизації та оренди”. Далі, 8 вересня 1993 року, була “Методика оцінки вартості об’єктів приватизації”.

Як показали результати дослідження, зазначені методики не змогли забезпечити об’єктивності оціночної вартості нерухомості, через брак досвіду у даній сфері. Не дивлячись на вже діючі в країні ринкові механізми, оцінка нерухомості продовжувала використовувати методологію нормативної оцінки (аналогічна тій, що діяла за умови командно-адміністративної системи).

Діюча в той час методика передбачала проведення масової та експертної оцінки, за своєю ж сутністю це була оцінка, яка базувалась на нормативному підході, з використанням даних лише бухгалтерської звітності. Визначалась балансова (залишкова) вартість нерухомості, що породило значну низку протиріч, неузгодженостей з іншим законодавством такого напрямку, та порушень у сфері перерозподілу власності. Як наслідок, результати оцінки не відповідали фактичній вартості нерухомого майна, яке поступово передавалось у комунальну та приватну власність, виходило на ринок, виступало об’єктом застави та інвестування. Так, уперіод гіперінфляції в країні (1993-1994 рр.),

значна кількість керівників підприємств намагались одержати кредити, заклавши нерухомість по її балансовій вартості, яка була в багато разів нижчою від ринкової.

У цей же час почали формуватись та виникали перші консалтингові фірми, що поклато початок експертній (незалежній) оцінці майна. Свою діяльність такі фірми розпочали з визначення величини внесків української сторони при створенні спільних підприємств і, в деяких випадках, - заставної вартості майна.

Важливу роль такі фірми відіграли, виступивши ініціаторами підготовки ряду документів, співпрацюючи з Фондом Державного майна та Кабінетом Міністрів України по регулюванню та регламентації приватизаційних процесів.

Більш детальний аналіз цього етапу показав, що початковий перерозподіл прав власності на нерухоме майно в країні здійснювався без об'єктивної оцінки такої власності. Приватизація та роздержавлення нерухомого майна робились практично «навмання», без належного наукового супроводу, державного регулювання та за повної відсутності контролю з боку громадськості, що неминуче призвело до значних практичних помилок, частина яких (продаж об'єктів нерухомого майна за безцінь та ін.) породила незворотні процеси у початковому періоді ринкового зростання.

Саме в цей період виникла потреба у створенні професійного об'єднання, яке б очолило роботу з оцінки майна, взяло на себе функції громадського контролю. 25 жовтня 1994 року було створено **Українське товариство оцінювачів (УТО)**, яке стало першим всеукраїнським добровільним об'єднанням громадян, інтереси яких сконцентровані у сфері оцінки майна та майнових прав.

Слід зазначити, що першими кроками діяльності УТО була робота у напрямку легалізації, законодавчого визнання оціночної діяльності та формування цивілізованого ринку оціночних послуг, чому сприяла розробка та

прийняття «Норм професійної діяльності в Україні» та ініціативні дії щодо внесення професії «оцінювач майна» до державного класифікатора професій.

Таким чином, експертна оцінка набувала поширення, поступово витісняючи нормативну.

Серед важливих напрямків діяльності УТО є цілеспрямована робота над впровадженням міжнародної методології оцінки, яка повинна гарантувати формування об'єктивної, відповідаючої потребам ринку вартості майна. З цією ж метою в УТО було створено Комісію з методології та стандартів оцінки.

Подальшу підтримку експертна оцінка нерухомості отримала в законодавчих органах при проведенні малої приватизації в Україні, починаючи з 1995 року. У цей період було приватизовано тисячі об'єктів державної форми власності, оціночна діяльність поступово поширювалась, законодавчою вимогою стала оцінка майна, яка передувала укладанню договору оренди державного та комунального майна.

Значним позитивом цього періоду стало удосконалення діючої методики оцінки нерухомості. На зміну попередній Методиці прийшла більш досконала “Методика оцінки вартості об'єктів приватизації” №36 , яка заклала основу змінам експертної оцінки при заставі майна та призупинила порушення у цій сфері.

Слід зазначити, що з'явилась можливість для багатьох вітчизняних підприємств одержати значні інвестиції для власного розвитку. З набуттям досвіду оцінки, створювались передумови міжнародного визнання оціночної діяльності.

У 1996 р. УТО було прийнято до членства Федерації Європейських оцінювачів, а в подальшому – до Міжнародного комітету по стандартах оцінки майна, що сприяло виходу України на європейський та світовий ринки оцінки. Це підвищило відповідальність за якість оцінки та вимагало підвищення відповідності Міжнародним стандартам.

У цьому ж році було створено Експертну раду УТО, завданням якої став контроль за якістю професійної оціночної діяльності посередництвом рецензування звітів з оцінки. Результатом роботи ради став факт, що з початково створених в країні 900 оціночних фірм активно лишилось працювати лише близько 300

В подальшому, була Методика № 1554, яка стала шостою з початку приватизації державного майна в Україні. Методика вперше врегулювала організаційні та методичні питання оцінки майна, заклала основу майбутніх положень експертної оцінки (Національних стандартів оцінки).

Надзвичайно важливим є й той факт, що введення Методики дало можливість відмінити або видозмінити близько 60 нормативних документів, у тому числі і Положення «Про порядок проведення експертної оцінки майна при приватизації», затверджене Наказом Фонду державного майна України від 2 лютого 1995 р. №100, яке значно обмежувало можливості використання підходів, методів, процедур що вважаються загальноприйнятими у світовій оціночній практиці. Попри все вищезазначене, оціночна діяльність досі не була визнана законодавчо.

Так продовжувалось до вересня 2001 р., поки не було прийнято Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», який практично увів у вітчизняний кругообіг термін «оцінка майна» та визначив, що *«оцінка майна (рухомого та нерухомого), майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами. Оцінка майна є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності»*.

З моменту прийняття цей Закон став головним законодавчим актом, який понині регулює оцінку майна та майнових прав в Україні. Детальний аналіз показав, що з прийняттям вищезазначеного Закону в Україні було практично створено систему державного регулювання оціночної діяльності та

запроваджено правові засади її здійснення, створено базу для регулювання оціночної діяльності саморегулюючими організаціями оцінювачів.

Важливим є й те, що, відповідно до ст. 7 даного Закону, чітко визначено випадки проведення оцінки майна, вперше вимагається від громадян та суб'єктів підприємницької діяльності обов'язковість звернення до послуг професійних оцінювачів на противагу попереднім законодавчим актам, які залишали право громадянину або самостійно встановлювати вартість майна, або звертатись до фахівця. Звісно, це збільшувало вагу оцінки та сприяло більш цивілізованому розвитку ринкових відносин.

Плідним в напрямку оцінки нерухомості виявився 2003 р., який знаменувався продовженням роботи щодо вдосконаленням законодавства та методики оцінки майна: 10 грудня Постановою КМУ № 1891 було прийнято “Методику оцінки майна”; 12 грудня - прийнято Закон України «Про оцінку земель»; 17 грудня Постановою № 1960 - внесені зміни до Методики оцінки об'єктів оренди.

Але найважливішою подією цього періоду було затвердження Постановою Кабінету Міністрів України **Національного стандарту № 1 “Загальні засади оцінки майна та майнових прав”**, який став обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна.

Стандарт став першим в системі стандартів оцінки певних видів майна, встановив єдиний порядок проведення незалежної оцінки майна, вимоги до роботи оцінювача, визначив зміст його професійної діяльності та конкретизував процедурні вимоги до звіту про оцінку.

Процес по створенню національних стандартів оцінки в подальшому не припинявся, 28 жовтня 2004 р. Постановою Кабінету Міністрів України № 1442 було затверджено **Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна”**. Стандарт № 2 дозволив подолати певні протиріччя у сфері оцінки

нерухомості, надав значну низку переваг практичним оцінювачам та став важливим нормативним документом у даній сфері.

Важливим став 2006 р., який знаменувався наступним: 24 січня було створено **Всеукраїнську громадську організацію «Асоціація фахівців оцінки» (АФО).**

29 листопада Постановою Кабінету Міністрів України було затверджено **Національний Стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів .**

Черговий етап розпочато роботою з доопрацювання основного у цьому напрямку Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Радою УТО 11 березня 2008 р. було сформовано пропозиції щодо внесення змін в законодавство про оцінку та винесено їх на всезагальне обговорення.

Зважаючи на бурхливий розвиток оцінки в Україні, можна зазначити, що інститут оцінки нерухомого майна в Україні створено, про це свідчить той факт, що в Україні за період з 1997 по 2007 рр. зареєстровано 5242 суб'єктів оціночної діяльності, хоча у 2004 році їх було дещо менше половини - 2371 .

Отже, як і будь-який професійний вид діяльності, порядок здійснення оцінки нерухомого майна регулюється цілим рядом законодавчих та нормативних актів. Аналіз вивчення оцінки нерухомості в Україні, орієнтація її на Міжнародні, Європейські стандарти оцінки дозволяє зробити висновок про те, що в Україні сформувалася цілісна система методичних і практичних основ оцінки майна та майнових прав як самостійної дисципліни.

У розробці і поширенні нормативних документів з оцінки активну роль відіграє українське товариство оцінювачів, яке за весь час свого існування перетворилося на саморегулюючу організацію.

Таким чином, оцінка майна, майнових прав та професійна оціночна діяльність в Україні регулюються чинним законодавством, нормативно-правовими актами з оцінки майна.

1.2 Основні поняття оціночної діяльності, форми та випадки проведення оцінки

Оцінка – наука про вартість майна, частина економічного аналізу, що здійснюється на визначених наукових принципах та методологічній базі, і є сполученням математичних методів та суб'єктивних міркувань оцінювача, що базуються на його професійному досвіді, ціль якого полягає у виявленні найбільш ефективного з економічної точки зору використання об'єкта через дослідження попиту та пропозиції на відповідному ринку, а також у розробці економічної моделі оцінки об'єкта, яка прогнозувала б найбільш вірогідну ціну його продажу. Оцінка вартості майна є процедура визначення корисності майна, що визначена у грошовому еквіваленті.

Відповідно до всякого товару або послуг існує поняття його вартості, витрат (на створення) та ціни (ціни пропозиції, попиту або ціни придбання). При цьому ці поняття мають відмінності по суті.

Вартість є економічним поняттям, що стосується, з одного боку, грошового зв'язку між товарами та послугами, які доступні для придбання, та тих, хто їх купує та продає, — з другого. Вартість є не фактом сплати грошей, а розрахункова величина цінності конкретних товарів і послуг в конкретний момент часу відповідно з вибраним тлумаченням вартості. Економічна концепція вартості відображає погляд ринку на вигоди, що придбаваються тим, хто стає власником даних товарів або користується даними послугами на дату дії оцінки вартості. Вартість – це міра цінності майна, що виражається сумою грошей або їхнього еквіваленту, які покупець готовий надати в обмін на придбання прав на майно (у випадку визначення вартості гроші виконують функції міри). Професійні оцінювачі намагаються не вживати невизначеного терміну «вартість» і додають деякі слова та словосполучення, що пояснюють,

який саме тип вартості мається на увазі. Найбільше з оцінкою майна асоціюється «Ринкова вартість».

Витрати є міра того, скільки грошей потрібно на створення майна, і є ціною, сплаченою за створення або виробництва товару або послуги. При цьому за різних умов (наявність аналогів, активність ринку) вартість та витрати можуть співвідноситися в різних пропорціях (тобто бути більше, менше або бути еквівалентними).

Ціна — це факт, що фіксує на визначену дату вартість майна у грошовій сумі, за якою відбувся продаж. За різних умов фінансування¹ ціна на майно може бути різною, тобто розмір сплати грошової суми визначається тривалістю проведення розрахунків за часом, умовами продажу, наявністю кредиту, і не збігатися з вартістю (у випадку ціни гроші виконують функцію обміну). Ціна, сплачена покупцем за майно (товар або послугу), стає для нього витратами на придбання майна. Ціні залежить від багатьох факторів: величини витрат на створення товару, норми прибутку та рентабельності, співвідношення попиту та пропозиції на конкретний товар, купівельної сили грошей тощо. Існує багато різновидів цін: оптова, роздрібна, попиту, пропозиції, ринкова, аукціонна та інші.

Оціночна діяльність в Україні регламентується Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», де визначено, що оціночну діяльність можуть здійснювати уповноважені особи, які мають вищу освіту спеціальну підготовку, практичний досвід та права для здійснення оцінки різних видів майна.

Професійна оцінка об'єктів (оцінка) – це 7процес визначення вартості об'єктів оцінки на певну дату оцінки у порядку, встановленому цим Законом та іншими нормативно-правовими актами з питань оцінки.

Професійна оціночна діяльність (оціночна діяльність) – діяльність професійних оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до вимог цього Закону, що здійснюється у таких **формах**:

- практична діяльність, яка полягає у визначенні вартості об'єкта та полягає у проведенні незалежної оцінки об'єкта, складанні звіту про оцінку відповідно до вимог, встановлених цим Законом та іншими нормативно-правовими актами з питань оціночної діяльності, суб'єктами оціночної діяльності;

- діяльність державних органів та органів місцевого самоврядування з визначення вартості об'єктів оцінки з метою їх передачі в оренду, приватизації, оподаткування;

- консультаційна діяльність, яка полягає в наданні суб'єктом оціночної діяльності консультацій з питань оцінки в усній або письмовій формі;

- рецензування звіту про оцінку, яке полягає в неупередженому розгляді звіту про оцінку з метою надання висновків щодо його повноти, правильності виконання та відповідності вимогам цього Закону,

нормативно-правовим актам з питань оціночної діяльності, в порядку визначеному цим Законом;

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

Незалежною оцінкою є оцінка, що проведена суб'єктом оціночної діяльності за умов дотримання ним принципів незалежності та інших вимог цього Закону, та за результатами якої складений звіт про оцінку. Використання іншої назви документу про незалежну оцінку, крім назви «Звіт про вартість об'єкту оцінки» забороняється.

Оцінка може бути добровільною або обов'язковою.

Добровільна оцінка проводиться суб'єктом оціночної діяльності за ініціативою замовника оцінки.

Незалежна **оцінка обов'язково** здійснюється у таких випадках:

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

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

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

4) приватизації, страхування державного майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;

5) переоцінки основних засобів для цілей бухгалтерського обліку;

6) визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом, у тому числі у разі вирішення судових спорів;

7) відчуження (купівлі-продажу, міни тощо) державного майна, майна, що є у комунальній власності, у тому числі відчуження такого майна способами, що не передбачають конкуренцію покупців у процесі відчуження, або у разі відчуження одному покупцю;

8) оренди, застави державного (комунального) майна;

9) опису активів у разі арешту активів платника податків;

10) реалізації окремих видів державного майна та майна, що перейшло у державну власність;

11) визначення вартості внесків (активів), які вносяться учасником або засновником господарського товариства будь-якої форми власності до статутного фонду, а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника зі складу такого товариства;

12) визначення вартості внесків (активів), які передаються об'єднанню підприємств його учасниками на основі установчого договору чи рішення про утворення об'єднання підприємств, а також у разі повернення таких активів учасникам об'єднання підприємств;

13) визначення вартості майна з метою оподаткування;

14) визначення вартості майна як об'єкту страхування;

15) визначення вартості майна, що відчужується, при процедурі банкрутства;

16) визначення вартості товарів, які переміщуються громадянами через митний кордон України, для цілей нарахування податків і зборів;

17) в інших випадках, визначених законодавством, за рішенням суду.

1.3 Суб'єкти та об'єкти оціночної діяльності

Об'єкти оцінки – усі види майна та майнових (речових) прав, що є об'єктами цивільних, господарських та інших правовідносин, інші об'єкти майнових прав, щодо яких можуть виникати цивільні правовідносини (крім особистих немайнових прав).

До об'єктів оцінки належать:

- нерухомі та рухомі речі, а також сукупність таких речей, та майнові права щодо них (ділянки, автомобілі і інші транспортні засоби, включаючи плаваючі та повітряні засоби, обладнання);

- єдині (цілісні) майнові комплекси та майнові права щодо них;

- будь-які інші майнові права, які відмінні від права власності, зокрема, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), речові права на чуже та безхазяйне майно, а також інші специфічні майнові права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги;

- збитки, шкода, роботи, послуги та інформація;

- інші об'єкти майнових прав, щодо яких можуть виникати цивільні правовідносини (частки (паї, акції), інші цінні папери, об'єкти права інтелектуальної власності тощо).

Суб'єкти оціночної діяльності – суб'єкти господарювання, що отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», а також суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель, які отримали

ліцензії на виконання земле оціночних робіт згідно вимог земельного законодавства.

Суб'єкт господарювання набуває статусу суб'єкта оціночної діяльності за умови виконання наступних вимог:

- у його штатному складі працює не менше одного оцінювача, який відповідає вимогам до нього, встановленими цим Законом та має стаж професійного оцінювача не менше 5 років;

- здійснюють свою діяльність відповідно до сертифіката суб'єкта оціночної діяльності, виданого у порядку, передбаченому Законом.

Набуття суб'єктом господарювання статусу суб'єкта оціночної діяльності за відповідними напрямками відбувається з дати, зазначеної у його сертифікаті.

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 не погашену або не зняту судимість за вчинення злочину або на яку протягом останнього року накладалося адміністративне стягнення за вчинення корупційного правопорушення.

1.4 Мета проведення оцінки. Основні принципи оцінки

Зміст і основа мета оцінки – розрахунок найбільш ймовірної ціни продажу майна, майнових прав на вільному конкурентному ринку.

Оцінка здійснюється з метою:

- визначення вартості об'єкта оцінки для вчинення правочинів (купівлі-продажу, дарування, спадкування, міни, оренди тощо);

- визначення вартості об'єкта оцінки (цілісного майнового комплексу, основних засобів, нематеріальних активів, фінансових інвестицій, пакетів акцій або корпоративних часток, іншого майна, яке відповідно до законодавства

може бути внесено до статутного фонду підприємства) під час створення підприємства;

- визначення вартості об'єкта оцінки під час реорганізації, ліквідації, санації або банкрутства підприємства;

- визначення вартості об'єкта оцінки, що підлягає приватизації, або поверненню у державну власність;

- визначення вартості об'єкта оцінки, у разі його застави (іпотеки);

- обґрунтування інвестиційних проектів, бізнес-планів та підприємницьких ризиків;

- визначення бази оподаткування у випадках, передбачених податковим законодавством;

- визначення вартості об'єкта оцінки під час укладення договорів страхування;

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

- визначення орендної плати;

- вирішення спорів щодо вартості об'єктів оцінки;

- в інших випадках, передбачених законодавством.

Таблиця 1.1 – Характеристики варіантів проведення оцінки

Призначення оцінки	Характеристика дій з майном
Купівля-продаж майна	Зміна власника майна. Передача повного пакету прав
Надання в оренду майна	Надання тимчасових прав володіння та „ користування
Залучення інвестицій	Визначення ефективності грошових вкладів
Організація лізингу	Оренда з деякими умовами використання орендованого майна
Надання майна у заставу	Спосіб забезпечення зобов'язань, що надає кредитору майнові права на власність боржника
Фінансова звітність	Для визначення фінансового стану діяльності підприємства
Обмін майна	Для обміну майна, що є власністю
Визначення вартості майна	Для визначення вартості майна (капіталу) у

Призначення оцінки	Характеристика дій з майном
статутного капіталу	статутному фонді
Процедура банкрутства	Для задоволення претензій кредиторів до боржника
Проведення аукціону	Продаж майна за запропонованою найвищою ціною
Проведення конкурсу	Продаж майна за найкращими умовами
Викуп майна	Викуп майна за чинним законодавством
Дарування майна	Передача (безоплатна) майна у власність чи оперативне управління
Страхування майна	Для страхування майна у передбачених випадках
Розподіл майна	Зміна загальних, частки або спільних прав власності на майно
Наслідування майна	Перехід прав власності на майно спадкоємцю
Встановлення бази оподаткування на майно	Для здійснення обов'язкових платежів за майно, встановлених державою
Конфіскація майна	Вилучення майна відповідно до чинного законодавства
Ліквідація	Припинення існування майна або діяльності підприємства
Вирішення майнового спору	Вирішення майнових спорів у судових органах
Визначення розміру майнових збитків	Визначення матеріальної відповідальності за заподіяні збитки
Комерційна концесія	Надання в експлуатацію природних багатств, підприємств
Приватизація майна	Передача державного майна у приватну власність
Націоналізація майна	Відчуження приватного майна у власність держави

Мета оцінки є визначення вартості майна, тобто його грошового еквівалента залежно від призначення оцінки. При цьому обумовлюється конкретний вид вартості, що має бути визначеним, який відповідатиме вартості майна в обміні або в користуванні.

Визначення вартості майна здійснюється з метою, що визначена в табл.

Оціночна діяльність здійснюється на основі таких **принципів**:

- додержання законів України, інших актів у сфері оціночної діяльності;

- пріоритетності прав та охоронюваних законом інтересів фізичних та юридичних осіб;

- об'єктивності здійснення оціночної діяльності;

- прозорості здійснення оціночної діяльності;

- незалежності здійснення оціночної діяльності;

- неупередженості здійснення оціночної діяльності;

- професійності здійснення оціночної діяльності;

- рівності перед законом оцінювачів;

- здійснення оцінки у спосіб, який виключає введення в оману користувача її результатами або двозначні тлумачення її результатів.

Питання для самоперевірки:

1. Назвіть причини появи оціночної діяльності в Україні.

2. Що ви розумієте під дефініціями, дайте визначення основних з них?

3. Назвіть випадки проведення оцінки майна.

4. Як ви розумієте обмеження щодо проведення оцінки майна?

5. Назвіть форми та напрями оціночної діяльності.

6. Хто виступає суб'єктом оціночної діяльності?

7. Що Ви розумієте під об'єктами оцінки?

ТЕМА 2. Вартість як основна категорія оцінки

План

2.1 Вартість об'єктів оцінки. Види вартості.

2.2 Фактори, що впливають на ціну об'єктів.

2.3 Принципи оцінки.

Ключові поняття і терміни: вартість, ціна, ринкова вартість, інвестиційна вартість, вартість відтворення, вартість заміщення, ліквідаційна вартість, вартість у використанні, принципи оцінки.

2.1 Вартість об'єктів оцінки. Види вартості

Як і будь-який товар на ринку, об'єкти оцінки мають вартість і ціну.

Вартість – це міра того, скільки здатен заплатити потенційний покупець за майно, що оцінюється. Це ніщо інше як еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей. **Ціна** – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або його аналог у конкретній ситуації, тобто ціна конкретної укладеної угоди з майном. Вартість являє собою очікувану ціну, яка визначається конкретними умовами.

Ціна за договором може значно відрізнятись від вартості. Обумовлюється це впливом різних факторів на ціну і на вартість оцінюваного майна.

Вартість визначається такими параметрами:

- *попитом* – кількістю продукції та майна, що знаходять на ринку платоспроможних покупців. Збільшення попиту призводить до зростання вартості;
- *корисністю* – здатністю продукції та майна задовольняти потреби користувача протягом певного часу. Чим більше потреб задовольняє дана продукція чи майно, тим більше попит на неї. При цьому зростання корисності супроводжується збільшенням вартості;

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

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

На ціну, як правило, впливає безліч суб'єктивних факторів. Наприклад, обмеженість у часі на укладення угоди, непоінформованість продавця чи покупця про ринок майна, з яким укладається угода, про умови продажу, настрої учасників угоди на момент її укладання [8].

З огляду на це, можна говорити, що ринкова вартість – об'єктивна, оскільки визначається реальними ринковими факторами, а ціна – суб'єктивна, оскільки відображає наміри власника, орендатора тощо.

Оцінка вартості майна завжди проводиться з конкретною метою (визначення ціни продажу; отримання кредиту; страхування майна тощо). Ця мета обумовлює вибір виду вартості, яку необхідно визначити. Отже, одне й те саме майно може мати різні вартості залежно від призначення оцінки.

Відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» виділяють такі види вартості: ринкова вартість, інвестиційна вартість, вартість ліквідації, оподатковувана вартість нерухомості, вартість відтворення, вартість заміщення, страхова, споживча вартість та ін. Найбільш поширеним видом вартості є ринкова вартість.

Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта, що оцінюється, на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу та за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу. Під датою оцінки мають на увазі дату (число,

місяць, рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість. Ринкова вартість відображає взаємодію продавців, покупців та інвесторів на ринку відповідного майна. Ринкова вартість обов'язково розраховується у випадках, коли здійснюється відчуження або передача прав власності.

Інвестиційна вартість – вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт, що оцінюється. Типовий інвестор, вкладаючи кошти у майно, прагне не лише повернути вкладений капітал, а ще й отримати прибуток на вкладений капітал. Саме бізнес та нерухомість розглядаються як інструменти для генерування потоків доходу. Тому як інвестиційна вартість виступає вартість капітальних вкладень для конкретного інвестора з урахуванням його вимог до інвестицій. Інвестиційна вартість – це суб'єктивний вид вартості, оскільки визначається вона для конкретного інвестора з урахуванням його індивідуальних вимог до інвестицій. Це найвища ціна, яку може заплатити інвестор за об'єкт, враховуючи очікувану прибутковість даного інвестиційного проекту [20].

Інвестиційна вартість відмінна від ринкової вартості. Це обумовлено низкою причин, зокрема такими, як: відмінність у баченні (оцінці) майбутньої прибутковості майна, ступінь ризику, податкова ситуація та ін. Іншими словами, інвестиційна вартість є приростом ринкової вартості об'єкта в результаті інвестицій у даний проект. Ринкова та інвестиційна вартості збігаються лише тоді, коли очікування конкретного інвестора є типовими для даного ринку.

У сфері страхування часто використовують поняття вартості відтворення та вартості заміщення.

Вартість відтворення – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) у сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінювання, із застосуванням ідентичних матеріалів та технологій.

Вартість заміщення – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) об'єкта, подібного до об'єкта, що оцінюється, який може бути йому рівноцінною заміною. Розраховується витратами на створення об'єкта такої самої корисності з урахуванням існуючих на дату оцінки цін та вимог до подібних об'єктів (сучасний дизайн, матеріали тощо).

Таким чином, вартість відтворення виражається витратами на відтворення точної копії об'єкта оцінювання, а вартість заміщення – витратами на створення сучасного об'єкта-аналога.

Якщо власник приймає рішення про закриття підприємства чи його ліквідацію (за власним бажанням або за рішенням судового органу), то визначається **ліквідаційна вартість**. Ліквідаційна вартість – вартість об'єкта оцінки за умови, якщо цей об'єкт має бути відчуженим у термін, значно коротший за термін експлуатації подібних об'єктів. Зазвичай ліквідаційна вартість розраховується за умови вимушеного продажу об'єкта. Враховуючи те, що строки продажу обмежені, їх недостатньо для того, щоб усі потенційні покупці мали змогу ознайомитися з виставленим на ринок об'єктом, ліквідаційна вартість може бути значно нижчою за ринкову [22].

Виокремлюють також **утилізаційну вартість** об'єкта оцінювання – це вартість об'єкта, яка дорівнює ринковій вартості матеріалів, що входять до його складу, з урахуванням витрат на утилізацію об'єкта оцінки.

Вартість у використанні – вартість, визначена за умови припущення, що подальше використання об'єкта, що оцінюється, буде таким самим як і до моменту визначення його вартості, незалежно від того, чи є таке використання найбільш ефективним.

2.2 Фактори, що впливають на ціну об'єктів

Зміна вартості майна залежить від низки факторів, які можна об'єднати у такі групи: економічні, фізичні, соціальні, демографічні, екологічні та фактори державного регулювання.

Під впливом *економічних факторів* формується середній рівень цін угод. До економічних факторів належать: економічний рівень розвитку країни, темпи зростання ВВП, грошово-кредитна політика, темпи інфляції, коливання ділової активності та ін.

Фізичними факторами є: характеристика місця розташування; рівень розвитку конкретного регіону, міста, характер сусіднього оточення або престижність району, відстань від центру, ступінь розвитку інфраструктури і транспортного сполучення; характеристики власне ділянки: розмір, форма, площа, під'їзди, благоустрій, загальний вигляд, привабливість тощо; характеристики будівель та споруд: тип будівлі, рік побудови, стиль, стан будівлі; поверх, планування, перспектива зносу; наявність комунальних послуг тощо.

Соціальні фактори становлять характеристики населення. Сюди відносять: житлові умови населення, потреби у придбанні землі, об'єктів нерухомості (малих, великих, дорогих, дешевих).

Демографічні фактори: тенденції зміни чисельності населення, розміру сім'ї, рівня смертності і народжуваності та ін. Демографічні та соціальні фактори свідчать про попит на майно та його рівень.

Фактори державного регулювання (або адміністративні фактори) здатні чинити на вартість великий вплив. До сфери державного регулювання відносять: обмеження обігу на нерухомість, контроль землекористування, нормативне встановлення ставок орендної плати; зонування, будівельні норми та правила тощо.

Екологічні фактори – параметри довкілля, що впливають на ефективність та корисність об'єкта. До екологічних факторів належать:

механічне забруднення; теплове забруднення, яке розглядається як підвищення температури середовища навколо об'єкта нерухомості; зміна природного освітлення території об'єкта внаслідок затінення його сусідніми об'єктами нерухомості, штучними джерелами світла; шумові, електромагнітні, радіаційні параметри та ін.

Фактор часу – впливає на всі ринкові процеси, на ціну, вартість, на прийняття рішень. Ринкова вартість об'єкта змінюється в часі, під впливом багатьох факторів, тому вона може бути розрахована на даний момент часу.

Усі види ризиків так чи інакше мають фінансовий вимір, збільшуючи витрати за проектом або угодою та знижуючи дохід, або призводять до перевищення запланованих строків інвестування, або у крайньому випадку – до втрати не тільки доходу, але й капіталу. Тому необхідно шукати всі можливі шляхи для зменшення ступеня ризиків.

2.3 Принципи оцінки

В основі науки про оцінку лежить ряд принципів, які керують процесом виконання будь-якого завдання з оцінки та складання будь-якого звіту. Ці принципи являють собою трактування загальнооекономічних законів з позицій учасників ринку нерухомості і дають змогу об'єднати, узагальнити фактори, які впливають на вартість майна [5].

Принципи оцінки – це перелік методичних правил, на основі яких визначається ступінь впливу різноманітних факторів на вартість об'єкта, що оцінюється.

Принципи, що ґрунтуються на уявленнях власника

(користувача) про майно, дають змогу, з точки зору користувача, визначити корисність об'єкта, його прийнятну ціну на ринку, очікувані вигоди від володіння об'єктом.

Принцип корисності побудований на тому, що об'єкт із більшою корисністю для користувача має і більшу вартість на ринку.

Принцип заміщення дає можливість установити верхню межу вартості оцінюваного майна. Він полягає в тому, що поінформований покупець в умовах відкритого ринку не заплатить за об'єкт нерухомості більше, ніж за об'єкт, що має таку саму корисність, прибутковість, або більше, ніж складуть витрати на створення аналогічного об'єкта в прийнятний термін. Якщо на ринку є декілька об'єктів нерухомості з однаковою корисністю для користувача, то більший попит матимуть об'єкти за найнижчою ціною.

Принцип очікування полягає в тому, що на вартість майна впливають вигоди (переваги), що можуть бути отримані у майбутньому від володіння цим об'єктом.

Очікування майбутніх вигід виражається у грошовій формі, при цьому коригування до поточної вартості об'єкта можуть бути як позитивними, так і негативними.

Принципи, пов'язані з експлуатацією майна, –це: принцип внеску; принцип граничної продуктивності; принцип збалансованості.

Принцип внеску ґрунтується на вимірюванні вартості кожного окремого елемента об'єкта, що оцінюється, яка вноситься ним до загальної вартості об'єкта. Враховується вплив як наявності елемента (внеску), так і його відсутності на зміну вартості майна.

Принцип граничної продуктивності полягає у тому, що додаткові грошові внески власника в об'єкт нерухомості будуть супроводжуватися зростанням вартості об'єкта до точки максимальної продуктивності, після чого витрати на створення додаткових поліпшень не будуть повністю компенсовані збільшенням вартості об'єкта.

Принцип збалансованості побудований на тому, що чим більш гармонійні та збалансовані елементи об'єкта, тим вище його вартість на ринку.

Принципи, пов'язані з ринковим середовищем, – це група принципів, що дають змогу визначити: залежність вартості об'єкта нерухомості від місця його розташування; відповідність нерухомого майна за архітектурним стилем і рівнем зручностей потребам ринку; рівень конкуренції на ринку оцінюваного майна; зміну вартості об'єктів нерухомості під впливом фізичного й морального зносу.

Принцип відповідності ґрунтується на тому, що об'єкт нерухомості досягає максимальної вартості в оточенні об'єктів, що гармонують при сумісному характері використання земельної ділянки. Використання земельної ділянки має відповідати існуючим стандартам району, у якому розташована нерухомість. Нове будівництво має бути витримано у переважному стилі.

Принцип попиту та пропонування побудований на визначенні вартості об'єкта співвідношення попиту та пропонування на ринку нерухомого майна.

Принцип конкуренції базується на тому, що ринкові ціни встановлюються на певному рівні з урахуванням конкуренції.

Принцип найбільш ефективного використання передбачає визначення вартості майна за умови використання його найкращим, найбільш ефективним способом, навіть якщо сьогочасне використання оцінюваного майна інше. При цьому для варіанта найбільш ефективного використання оцінюваного об'єкта існує декілька обмежень: максимальна ефективність, фінансова обґрунтованість, фізична здійсненність та відповідність законодавству.

Результати аналізу найбільш ефективного використання враховуються, коли вартість майна визначається з метою вибору відповідного варіанта будівництва чи реконструкції, під час аналізу інвестиційних проектів.

Загалом використання принципів оцінки дає змогу врахувати найбільш важливі фактори, що впливають на вартість оцінюваного майна, та максимально наблизити отримані результати до реальної економічної дійсності.

Питання для самоперевірки

- 1 Чим відрізняються поняття «вартість» і «ціна»?
- 2 Якими параметрами визначається вартість?
- 3 Які ви знаєте види вартості?
- 4 Як пов'язані між собою вид вартості і мета оцінки?
- 5 Охарактеризуйте фактори, що впливають на вартість оцінюваного майна.

ТЕМА 3. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна

План

3.1 Структура процесу оцінки.

3.2 Методичні підходи до оцінки майна.

3.3 Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів.

3.4 Вимоги до складання звіту про оцінку майна.

***Ключові поняття і терміни:** масова оцінка, індивідуальна оцінка, процес оцінки майна, дохідний підхід, майновий підхід, порівняльний підхід.*

3.1 Структура процесу оцінки

Оцінка може бути масовою та індивідуальною. Масова оцінка – це оцінка великої кількості об'єктів на конкретну дату з використанням стандартних методик та статистичного аналізу. Індивідуальна оцінка – це оцінка конкретного об'єкта на певну дату.

Індивідуальна оцінка проводиться кількома етапами, що об'єднані у поняття «процес оцінки». **Процес оцінки майна** – послідовність дій, що виконуються оцінювачем під час визначення ним вартості об'єкта. Зазвичай виділяють сім етапів [18].

На етапі *«Постановка завдання та укладення договору на оцінку об'єкта»* ідентифікується і докладно описується об'єкт, що буде оцінюватися; фіксується інформація про його місце розташування, правовий статус, відомості про склад та інші характеристики. Визначається мета оцінки. Визначається вид оціночної вартості. Встановлюється дата оцінки – календарна дата, станом на яку визначається вартість об'єкта, що оцінюється.

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

На етапі *«Попередній огляд та складання плану робіт»* визначають, яка інформація (дані) необхідна і достатня для проведення оцінки, визначаються джерела та способи її отримання; витрати на збір та обробку необхідних

даних, а також винагорода оцінювача, складається план виконання робіт щодо визначення вартості об'єкта.

На етапі «*Збір та обробка даних*» збираються дані як про сам об'єкт, що оцінюється, так і про його оточення (місце розташування, район, регіон розташування). Може знадобитися інформація про об'єкти-аналоги в інших регіонах, про ціни їх продажу, вартість будівельно-монтажних робіт як об'єкта, що оцінюється, а також і аналогів; про навколишнє середовище, дані про соціальні, політичні, правові та інші фактори, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Наступний етап передбачає *аналіз найбільш ефективного використання майна*. Обґрунтовуючи вибір варіанта найкращого використання об'єкта оцінки, необхідно обов'язково зважати на певні вимоги: таке використання має бути максимально ефективним з усіх законодавчо дозволених варіантів, фінансово обґрунтованим та можливим бути реалізованим.

Етап «*Застосування підходів до оцінки вартості майна*» включає визначення вартості об'єкта за традиційними підходами до оцінки: витратним, дохідним та порівняльним. Оцінювач повинен використати (або обґрунтувати відмову від використання) такі три підходи: витратний, дохідний та порівняльний. Вибір підходів визначається метою оцінки конкретного об'єкта та видом вартості, що розраховується.

Після застосування підходів проводиться узгодження отриманих результатів, після чого *складається звіт* про оцінку – документ, в якому міститься обґрунтований висновок оцінювача стосовно оціненої вартості нерухомості. У звіті не можна допускати неоднозначного тлумачення або вводити в оману.

3.2 Методичні підходи до оцінки майна

Оцінка майна проводиться із застосуванням методів оцінки, які є складовими частинами методичних підходів, або є результатом комбінування декількох методичних підходів та оціночних процедур.

Відповідно до Національного стандарту № 1 (ст. 38) для проведення оцінки майна можуть застосовуватися такі основні методичні підходи [12]:

Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим її коригуванням на суму зносу (знецінення). В основу підходу покладено тезу: *«жоден потенційний покупець (або інвестор) не заплатит за об'єкт, що оцінюється, більше, ніж можуть скласти витрати (у поточних цінах) на створення об'єкта, який буде його точною копією або функціональним аналогом, мати таку саму корисність».*

Вартість об'єкта, розрахована за витратним підходом, – це ринкова ціна, яку необхідно заплатити, аби придбати об'єкт, що характеризується такими самими параметрами і таким самим ступенем зносу, що й оцінюване майно.

Дохідний підхід базується на визначенні вартості об'єкта на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння ним. Описова модель дохідного підходу у загальному вигляді може бути сформульована таким чином: *«жоден потенційний покупець (інвестор) не заплатит за об'єкт оцінки суму більшу, ніж поточна вартість майбутніх доходів від його використання».*

В основу підходу покладено такі принципи: *очікування*, що полягає у тому, що вартість майна визначається розміром майбутніх переваг від володіння об'єктом; *заміщення* – потенційний покупець не заплатит за об'єкт більше, ніж склала б витрати на придбання іншого майна, здатного приносити аналогічний дохід; *найбільш ефективного використання* – вартість об'єкта визначається за поточною вартістю очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта, включаючи дохід від його можливого продажу.

Порівняльний підхід передбачає визначення вартості об'єкта шляхом зіставлення цін нещодавнього продажу аналогів. Тобто

аналізуються ціни продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

В основу підходу покладено тезу: *«жоден покупець (інвестор) не купить об'єкт, якщо його вартість перевищує витрати на придбання на ринку подібного об'єкта з тією самою корисністю»*.

Підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо.

3.3 Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів

Узгодження результатів оцінки – визначення кінцевого розміру вартості об'єкта оцінки на основі результатів, отриманих за допомогою різних підходів та методів оцінки. Адже результатом застосування різних підходів оцінювання щодо одного й того самого об'єкта є одержання різних значень вартості. Остаточний висновок про вартість робиться за сукупністю одержаних результатів, які, як правило, мають бути близькими. Істотні розбіжності вказують або на помилки в розрахунках, або на незбалансованість ринку [19].

Кінцевий розмір вартості об'єкта, що оцінюється, може визначатися двома способами – як середньоарифметична величина або математичним зважуванням:

$$B_o = \sum_{i=1}^m B_i \cdot Z_i , \quad (3.1)$$

де B_o – кінцева вартість об'єкта оцінки;

B_i – вартість об'єкта оцінки, визначена i - підходом (або методом): усі використані методи чи підходи оцінки вільно нумеруються; $i = 1, \dots, n$ – кількість застосованих підходів (методів) оцінки;

Z_i – питомий коефіцієнт i - го підходу (методу) оцінки.

У процесі узгодження результатів оцінювач повинен проаналізувати з позицій здорового глузду різні суми вартості об'єкта оцінки, отримані в результаті використання порівняльного, витратного та дохідного підходів; проаранжувати значення оцінок, отриманих різними методами, залежно від умов застосування методів та об'єкта оцінки.

3.4 Вимоги до складання звіту про оцінку майна

Вимоги до складання звіту про оцінку майна регламентовані Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». Відповідно до нормативно-правового акту звіт про оцінку майна може складатися у повній чи стислій формі [12].

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 із звітом про оцінку майна зберігаються в архіві суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання не менше ніж п'ять років, якщо інше не встановлено договором на проведення оцінки майна.

Питання для самоперевірки

- 1 З яких основних етапів складається процес оцінки майна?
- 2 Які дії слід виконати на етапі «Постановка завдання та укладення договору на оцінку об'єкта»?
- 3 Які джерела та способи отримання інформації про об'єкт оцінки вам відомі?
- 4 З чого складаються витрати на збір та обробку такої інформації?
- 5 Які вимоги слід урахувати під час аналізу найбільш ефективного використання майна?

ТЕМА 4. Типологія об'єктів нерухомості

План

- 4.1 Сутність категорії «нерухомість».
- 4.2 Нерухомість як об'єкт оцінки.
- 4.3 Класифікація об'єктів нерухомості.
- 4.4 Родові та власні ознаки нерухомого майна.

Ключові поняття і терміни: нерухомість, типологія об'єктів нерухомості, класифікація об'єктів нерухомості, родові та власні ознаки нерухомого майна.

4.1 Сутність категорії «нерухомість»

З теоретичної точки зору під об'єктом нерухомості розуміють земельну ділянку з усім нерухомим майном, яке є над нею і під нею. Тобто об'єкт нерухомості можна визначати як конус, що бере початок у центрі землі і закінчується в безповітряному просторі. Таке тлумачення на теоретичному рівні можна розглядати як всеохопне визначення об'єкта нерухомості.

У законодавстві України (Цивільному кодексі України) надається таке визначення нерухомості: **нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (ст. 181).** Отже, головною особливістю нерухомості є її нерозривний зв'язок із земельною ділянкою. Поза зв'язком із земельними ділянками нерухомі об'єкти втрачають звичайне призначення [16].

Разом із тим Цивільний кодекс України відносить до нерухомості й об'єкти, які за своєю фізичною природою є рухомими, але права на які підлягають державній реєстрації: повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Юридичне визначення вказаного майна як нерухомого зумовлене тим, що воно дорого коштує й потребує особливого порядку реєстрації, передбаченого для нерухомого майна.

Звернемо увагу й на те, що згідно з Цивільним кодексом України до складу поняття «нерухоме майно» входить підприємство як єдиний майновий комплекс, до складу якого 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 та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом. У зв'язку з цим саме поняття «нерухомість» розширюється: нерухомістю вже вважається не окремий об'єкт, а цілісна система об'єктів та відносин. Але слід пам'ятати, що обладнання, устаткування, яке розташоване у будівлях, належить до рухомого майна. Але водночас це майно є невід'ємною частиною нерухомості. Отже, йдеться про перехід деяких видів рухомого майна у нерухоме. Тому під час укладання угоди щодо об'єкта нерухомості слід докладно описати все рухоме майно, що включене до складу нерухомого. Слід зазначити, що трапляється і зворотний процес – деякі види нерухомого майна можуть переходити у рухоме майно [9].

Специфічним різновидом нерухомості є також кондомініум. Кондомініум означає «спільну власність». У всіх країнах світу (Україна не є винятком) у багатоповерхових житлових будинках квартирами та помешканнями володіють різні типи власників. Є приватні квартири, муніципальні, відомчі, нежитлові приміщення, зайняті підприємцями. У будь-якому будинку є місця загального користування (під'їзди, коридори, підвали, дахи тощо) та інженерне устаткування (ліфти, сантехнічне устаткування та ін.), що обслуговує усіх, хто живе в будинку. Крім того, із будинком нерозривно пов'язані земельна ділянка, на якій він розташований, та інші об'єкти, що складають із ним (із будинком) єдиний комплекс (гаражі, стоянки, дитячі ігрові майданчики тощо).

Для управління й розпорядження всім цим господарством і створюються товариства або об'єднання власників – кондомініуми.

До складу кондомініуму можуть входити такі об'єкти:

- один будинок, його частина або декілька будинків, в яких приміщення належать різним домовласникам, із прилеглою земельною ділянкою у встановлених межах, багаторічними зеленими насадженнями, пішохідними і транспортними дорогами та іншими подібними об'єктами;
- декілька компактно розташованих будинків – односімейних, садових чи дачних будинків із присадибними ділянками чи без них, гаражів або інших об'єктів, об'єднаних загальною земельною ділянкою чи елементами інфраструктури.

4.2 Нерухомість як об'єкт оцінки

При оцінці нерухомості обов'язковим є застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [15].

Відповідно до ст. 3 зазначеного нормативно-правового акта об'єкти оцінки поділяються на такі:

- земельні ділянки (їхні частини), що не містять поліпшень;
- земельні ділянки (їхні частини), що містять земельні поліпшення;
- земельні поліпшення.

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

Земельне поліпшення – результати 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 знецінення цих об'єктів та зміни їх призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт, що спричинили зміну рельєфу, умов освоєння земельної

ділянки. Земельними поліпшеннями є будівлі, споруди, передавальні пристрої та багаторічні насадження.

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

Окремо розглядаються житлові будинки та нежитлові.

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

До складу *нежитлових будинків* входять будівельно архітектурні об'єкти, призначенням яких є створення умов для виробничого процесу, соціально-культурного обслуговування, збереження матеріальних цінностей.

Споруди – це інженерно-будівельні об'єкти, призначені для створення й виконання спеціальних технічних функцій або для обслуговування населення.

Передавальні пристрої створені для виконання спеціальних функцій з передачі енергії, речовини, сигналу, інформації будь-якого походження та виду на відстань.

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

4.3 Класифікація об'єктів нерухомості

З метою аналізу ринку та управління його створенням та розвитком об'єкти нерухомості необхідно структурувати, тобто виділити ті чи інші однорідні групи.

Визначення поняття «нерухомість» вже передбачає виділення в її структурі двох складових (а саме, *залежно від походження*): природних та штучних об'єктів нерухомості.

Природні об'єкти – земельна ділянка, ліси і багаторічні насадження, ділянки надр. Ці об'єкти нерухомості називають ще «нерухомістю за природою» [16].

Штучні об'єкти складають дві категорії – житло та нежитлові приміщення. Ця група об'єктів ще називається «нерухомістю за законом».

Поряд із таким поділом нерухомість класифікується за низкою інших ознак, що сприяє більш вдалому дослідженню ринку нерухомості та полегшує розроблення та застосування методів оцінки різних категорій нерухомості. Наведемо класифікацію нерухомості за ознаками, що трапляються найчастіше.

За характером використання виділяють:

- житлові об'єкти нерухомості: будинки, котеджі, квартири. До житлової нерухомості відносять: малоповерхові будинки (до 3 поверхів), багатоповерхові будинки (4–9), будинки підвищеної поверховості (10–20 поверхів), висотні будинки (понад 20 поверхів). Об'єктом житлової нерухомості може бути також кондомініум, секція, під'їзд, квартира, кімната, дачний будинок;

- нерухомість для комерційної та виробничої діяльності:

 - готелі, офісні приміщення, ресторани, магазини, фабрики, заводи, склади;

- об'єкти нерухомості для сільськогосподарських потреб: ферми, сади;

- громадські будинки та споруди: (лікувально-оздоровчі (лікарні, поліклініки, будинки для літніх людей, санаторії); навчально-виховні (дитячі

садки, ясла, школи, інститути); культосвітні (музеї, парки культури й відпочинку, театри, цирки, планетарії, зоопарки, ботанічні сади); будинки та споруди – адміністративні (міліція, суд, прокуратура, органи влади), пам'ятники, меморіальні споруди, вокзали, порти тощо);

– інженерні споруди (меліоративні споруди й дренаж, шахти, тунелі, греблі, естакади) та передавальні пристрої.

З метою володіння виділяють: нерухомість для ведення бізнесу; для проживання власника; для інвестицій; як товарний запас.

За формою власності: приватний, державний та муніципальний фонд.

За ступенем спеціалізації: спеціалізована нерухомість; неспеціалізована.

Залежно від готовності до експлуатації виділяють об'єкти нерухомості, введені в експлуатацію; ті, що потребують реконструкції чи капітального ремонту; а також недобудовані об'єкти. Недобудовані об'єкти – це об'єкти, для яких в установленому порядку не оформлені документи про їх прийняття в експлуатацію. Їх можна поділити на дві групи: об'єкти, на яких ведуться роботи, і ті, на яких роботи припинені з певних причин (консервація або повне припинення робіт).

Залежно від можливості відтворення у натуральній формі виділяють: відтворювані об'єкти нерухомості – будинки, споруди, багаторічні насадження, та невідтворювані – земельні ділянки.

Щодо житлових об'єктів нерухомості можливі різні типологічні побудови.

Так, залежно від тривалості й характеру використання житла виділяють: первинне житло – місце постійного проживання, вторинне житло – заміське, яке використовується протягом обмеженого часу, третинне житло – призначене для короткострокового проживання.

Щодо умов великих міст прийнято виділяти [8]:

1 *Житло високого ступеня комфортності (елітне житло).* До такого житла ставляться такі основні вимоги: розміщення у найбільш престижних районах міста; цегляні стіни; гарний краєвид із вікон; вільне планування; загальна площа квартир – не менше 100 м²; наявність двох або більше ізольованих кімнат, за конфігурацією наближених до квадрата, та великої кухні (площею не менше 15 м²); цілодобова охорона; підземний гараж, паркінг, близько розташовані магазини та служби побуту.

Для малоповерхових будинків котеджного типу, що входять до складу елітних, характерне: розміщення на відстані близько 1 години їзди від міста, цегляні стіни, два або більше рівнів забудови, наявність об'єктів побутового та інженерного обслуговування.

2 *Житло підвищеної комфортності.* Для об'єктів властиві такі ознаки: можливість розміщення у різних районах міста, крім місць масового будівництва дешевого панельного житла; індивідуальне планування, мінімальний розмір квартири складає 50–60 м², розподіл на житлову і нежитлову зони, велика лоджія, наявність кількох санвузлів; обов'язково наявність місць паркування машин.

3 *Типове житло.* Для нього характерне розміщення в будь-якому районі міста, відповідність архітектурно-планувальних параметрів сучасним будівельним нормам і правилам.

4 *Житло низьких споживчих якостей.* Вимоги до цього типу житла досить невеликі, тому припускається розташування в непрестижних районах, віддаленість від основних транспортних комунікацій, розміщення в перших поверхах будинків, занижені архітектурно-планувальні характеристики тощо.

Наведена класифікація враховує переваги цільових груп споживачів житла й рівень їхньої платоспроможності.

Крім наведених класифікацій об'єктів нерухомості, трапляються й інші типологічні характеристики нерухомості за іншими ознаками.

4.4 Родові та власні ознаки нерухомого майна

Маючи земельну ділянку як складову частину, всі штучні будови (об'єкти нерухомості) мають родові ознаки, які дають змогу відрізнити їх від рухомих об'єктів. Це:

– **стаціонарність, нерухомість.** Ця ознака характеризується міцним фізичним зв'язком об'єкта нерухомості із земною поверхнею та неможливістю його переміщення у просторі без фізичного руйнування й завданої шкоди, що робить цей об'єкт непридатним для подальшого використання;

– **матеріальність.** Нерухомість завжди функціонує у натурально-речовій формі;

– **довговічність.** Термін використання нерухомості вищий за термін використання усіх інших товарів (винятком є окремі види коштовного каміння й виробів із дорогоцінних матеріалів).

Крім загальних родових ознак нерухомості, можна виділити і власні ознаки, які визначаються конкретними показниками залежно від виду об'єкта нерухомості. Так, майже неможливо говорити про дві однакові квартири, земельні ділянки, споруди, оскільки у кожної обов'язково будуть відмінності: розташування відносно інших об'єктів нерухомості, частин світу, інфраструктури [18].

Нерухомість має підвищену економічну цінність. Це зумовлено тим, що вона призначена для довгострокового використання і не споживається у процесі використання. Як правило, нерухомість має конструктивну складність, що вимагає значних витрат на підтримання її у належному стані.

Питання для самоперевірки

1 Як законодавство України визначає нерухоме майно?

- 2 Які об'єкти віднесені до нерухомості законодавством України?
- 3 Яким нормативно-правовим актом регламентуються питання оцінювання нерухомості?
- 4 Назвіть основні об'єкти нерухомості.
- 5 Що являють собою земельні поліпшення?

ТЕМА 5. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом

План

- 5.1 Особливості застосування витратного підходу.
- 5.2 Методи розрахунку вартості відтворення та заміщення.
- 5.3 Визначення зносу об'єктів нерухомості.

Ключові поняття і терміни: вартість відтворення, вартість заміщення, конструктивні елементи, фізичний знос, функціональний знос, економічний знос, хронологічний вік, ефективний вік, термін економічного життя.

5.1 Особливості застосування витратного підходу

Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта нерухомості з подальшим її коригуванням на суму зносу (знецінення). Використовуючи цей підхід, необхідно розрізнити вартість відтворення та вартість заміщення.

Вартість відтворення – це вартість створення об'єкта, ідентичного тому, що оцінюється. Вона визначається витратами на будівництво у поточних цінах на момент оцінки точної копії земельних поліпшень, із використанням таких самих матеріалів, будівельних стандартів, проектних рішень та збереженням усіх елементів неефективності, що й в об'єкта оцінки.

Вартість заміщення виражає у грошовій формі витрати на будівництво земельних поліпшень, які мають таке саме функціональне призначення, що й об'єкт оцінки, із використанням сучасних стандартів, матеріалів, дизайну у поточних цінах.

З позицій потенційного покупця оцінка поліпшень за вартістю заміщення є більш мотивованою, ніж за вартістю відтворення. Але при цьому оцінювач ризикує визначити вартість будівництва будівлі, відмінної від тієї, яка оцінюється, що, найчастіше, суперечить меті оцінки.

Головна перевага витратного підходу полягає у придатності його застосування для оцінки нерухомості на малоактивних ринках.

Специфічною сферою застосування витратного підходу є оцінка суспільно-державних об'єктів нерухомості та спеціальних об'єктів, оскільки таке майно не призначене приносити дохід, а, крім того, важко знайти достатньо даних про продаж аналогів.

Успішно застосовують підхід при техніко-економічному обґрунтуванні нового будівництва, під час оцінки недобудованих об'єктів і тих, що реконструюються. Застосування підходу дає змогу обґрунтувати доцільність конкретного будівництва чи реконструкції [22].

Недоцільно застосовувати витратний підхід для визначення ринкової вартості тих об'єктів, ринок купівлі-продажу яких достатньо розвинутий.

Послідовність визначення ринкової вартості нерухомості за витратним підходом складається з декількох етапів: визначення ринкової вартості земельної ділянки як вільної та доступної для найбільш ефективного використання $B_{землі}$; визначення вартості відтворення $B_в$ або заміщення $B_з$ об'єкта; розрахунок вартості загального знецінення Z об'єкта оцінки; визначення ринкової вартості об'єкта B_0 :

$$B_0 = B_{землі} + B_в(B_з) - Z \quad (5.1)$$

Стосовно першої операції слід зазначити таке: в умовах законодавчої бази України в ряді випадків основна складова частина нерухомості – земельна ділянка – не є власністю власника земельних поліпшень, розташованих на ній. Тому в даному випадку можна оцінювати лише право користування цією земельною ділянкою. Експертна оцінка земельної ділянки та розташованих на ній земельних поліпшень у цілому може бути здійснена лише, якщо є документальне оформлення права власності на земельну ділянку. В усіх інших випадках як об'єкт оцінки виступають лише поліпшення на відповідній земельній ділянці, а саме: будівлі, споруди, багаторічні насадження.

5.2 Методи розрахунку вартості відтворення та заміщення

У практиці оціночної діяльності застосовуються чотири взаємопов'язаних методичних прийоми розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення: кількісний метод, метод вартості конструктивних елементів, метод порівняльних одиниць та метод об'єктів-аналогів.

Кількісний метод (інша його назва – відповідно до кошторису витрат на будівництво) – це оцінка об'єкта на основі повного кошторису витрат на його будівництво. Сутність цього методичного прийому полягає у складанні кошторису будівництва оцінюваного об'єкта в сучасних умовах. Це найбільш трудомісткий метод, але він може бути значною мірою полегшений, якщо є старі кошториси будівництва оцінюваного об'єкта.

Визначення вартості об'єкта за вартістю конструктивних елементів – це оцінювання нерухомості на основі розміру вартості створення його основних елементів. Використовуються дані про вартість різних елементів (компонентів чи складових частин) будинку. Компонентами можуть бути фундамент, стіни, перегородки, перекриття, покрівля, інженерне устаткування, обладнання тощо. Компоненти перемножуються на їх укрупнені вартісні показники.

Метод порівняльних одиниць – витрати на спорудження одиничного показника вибраного об'єкта-аналога збільшуються залежно від кількості таких одиничних показників в оцінюваному об'єкті й додаються. Одиницею вимірювання вартості у цьому методі є уніфікований показник споживчої корисності оцінюваного майна (1 м² загальної площі приміщень, 1 м³ ємності складських приміщень, 1 машино-місце гаражів та стоянок машин тощо).

Метод об'єктів-аналогів. Вартість об'єкта оцінки визначається за вартістю об'єкта-аналога. За потреби виконується коригування за сукупністю їхніх конструктивних відмінностей.

5.3 Визначення зносу об'єктів нерухомості

З позиції оцінювача нерухомості знос або знецінення – втрата будівлями, спорудами та іншими об'єктами нерухомості вартості під впливом різних факторів. Залежно від факторів, під впливом яких знижується вартість об'єкта нерухомості, виділяють: фізичний, функціональний та зовнішній види зносу [20].

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

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

Економічний або зовнішній знос – втрата вартості нерухомості внаслідок дії соціально-економічних факторів зовнішнього середовища. Причинами зовнішнього зносу можуть бути: загальний спад у районі, де розташований об'єкт, великий потік транспорту в межах кварталу; зміна співвідношення між попитом та пропонуванням на ринку; зміна фінансових умов, законодавства; місце розташування об'єкта (у центрі ділової частини міста чи в густонаселеному житловому районі).

На практиці оціночної діяльності розрізняють знос, що можливо усунути, та знос, який неможливо або економічно недоцільно усунути. Фізичний та функціональний види зносу визначаються станом самого об'єкта, зовнішній – впливом навколишнього середовища. Відповідно фізичний та функціональний види зносу поділяються на знос, що можливо усунути, та знос, що неможливо

усунути. Зовнішній знос завжди має характер зносу, що не усувається. Критерієм зносу з точки зору можливостей його усунення є порівняння витрат на його усунення з розміром додатково отриманої вартості. Знос, який можливо усунути, припускає, що витрати на його усунення менші за додатково додану до об'єкта вартість. Знос, який неможливо або економічно недоцільно усунути, – це знос, при якому витрати на виправлення дефекту перевищують вартість, яка при цьому буде додана до об'єкта.

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

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

Перевага розглянутого методу полягає в об'єктивності його результатів, оскільки, порівнюючи продажі, оцінювач тільки виявляє реакцію ринку на старіння об'єкта нерухомості та зміни оточення. Очевидно, чим достовірніша ринкова інформація і чим більшу кількість продажів проаналізує оцінювач, тим більш точним буде отриманий ним результат.

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

Термін економічного життя – відрізок часу, протягом якого об'єкт нерухомості може використовуватися та приносити прибуток. За цей час поліпшення робить внесок у вартість об'єкта, тобто знос має характер усуненого. Цей термін може бути збільшений за рахунок якісного обслуговування будівлі, своєчасної її модернізації та ремонту. Під час техніко-економічного обґрунтування проекту визначається нормативний (розрахунковий) термін життя будинку, який зазначається у паспортах побудованого об'єкта. Цей термін за своєю природою близький до терміну економічного життя і може бути використаним для приблизних розрахунків [1].

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

Ефективний вік – вік будівлі, який визначається з огляду на її зовнішній вигляд.

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

$$\frac{EB}{TEЖ} = \frac{З}{BB}, \quad (5.2)$$

де $З$ – накопичений знос;

EB – ефективний вік;

$TEЖ$ – термін економічного життя;

BB – повна вартість відтворення.

Концепція розрахунку зносу за даним методом ілюструється такою формулою:

$$З = \frac{EB}{TEЖ} \cdot BB, \quad (5.3)$$

Кваліфікований оцінювач, визначаючи ефективний вік, здатен урахувати вплив факторів функціонального зносу та вплив змін навколишнього середовища, але всі його припущення будуть мати інтуїтивний характер. Крім того, цей метод, як і попередній, не дає різниці між типами та видами зносу, а також за терміном життя окремих елементів будівлі.

Метод розбиття полягає у послідовному визначенні розміру всіх видів зносу, включаючи: фізичний знос, що усувається; фізичний знос, що не усувається; функціональний знос, що усувається; функціональний знос, що не усувається; зовнішній знос.

Оцінювання починається з вимірювання фізичного зносу, який можливо усунути. Зазвичай він спричиняється поганою експлуатацією будинку, і тому

його часто називають відкладеним ремонтом. Потенційний покупець, оглядаючи нерухомість, зробить коригування ціни покупки на розмір вартості відкладеного ремонту, який він має провести, придбавши об'єкт, для відновлення його початкових споживчих властивостей.

Далі вимірюють фізичний знос, що неможливо усунути, окремо для швидкозношуваних та короткострокових елементів.

Функціональний знос теоретично являє собою різницю між розміром вартості відтворення будинку та вартістю його заміщення. Оскільки у вартості заміщення відображені витрати на відтворення споживчих властивостей будинку з урахуванням сучасних стандартів та ринкових вимог, то вважається, що ця вартість виключає вартість функціонального зносу, який міститься у вартості відтворення [7].

Основними методами вимірювання зовнішнього зносу є:

аналіз парних продажів (різниця у цінах дає змогу зробити висновок про розмір зовнішнього зносу оцінюваного об'єкта); капіталізація втрат доходу від орендної плати об'єкта, що піддається негативному впливу.

Для визначення розміру накопиченого зносу за методом розбиття отримані результати за кожним видом і типом зносу додаються.

Питання для самоперевірки

1 У чому полягає сутність витратного підходу до оцінки нерухомості?

2 Яка сфера застосування підходу?

3 Поясніть різницю між вартістю відтворення та вартістю заміщення?

4 Охарактеризуйте методи розрахунку вартості нового будівництва.

До яких об'єктів нерухомості є доцільним їх застосування?

5 Що розуміють під категорією «знецінення об'єктів нерухомості» з позицій оцінювача?

ТЕМА 6. Оцінка нерухомості за дохідним підходом

План

6.1 Особливості застосування дохідного підходу.

6.2 Метод прямої капіталізації доходу.

6.3 Метод дисконтування грошових потоків.

Ключові поняття і терміни: принцип найбільш ефективного використання, принцип очікування, принцип заміщення, пряма капіталізація, дисконтування грошових потоків, ставка дисконту, потенційний валовий дохід, дійсний валовий дохід, чистий операційний дохід, постійні витрати, змінні витрати, резервні витрати.

6.1 Особливості застосування дохідного підходу

Дохідний підхід дає змогу врахувати очікуваний інвестиційний дохід. Тому його використання необхідне для аналізу доцільності інвестування та при обґрунтуванні рішення про фінансування інвестицій у нерухомість. Цей підхід більше, аніж два інших (витратний і порівняльний), відображає уявлення потенційного покупця (інвестора) про об'єкт оцінки як джерело прибутку.

Найчастіше підхід використовується під час визначення вартості майна, що здатне потенційно приносити прибуток, – це комерційна нерухомість (офісні, складські приміщення, торгові площі, готелі); деякі види житлової нерухомості; цілісні майнові комплекси; фінансові інтереси; універсальне обладнання. Досить важко і недоречно використовувати методи дохідного підходу при оцінці неприбуткової нерухомості; майна, здатного функціонувати лише як частина більшої виробничої структури [16].

На відміну від витратного та порівняльного підходів, точність показників прибутку, що прогнозуються, багато в чому залежить від суб'єктивних уявлень оцінювача. З усіх трьох підходів ступінь суб'єктивізму у дохідному підході найбільший.

Основними методами дохідного підходу є метод прямої капіталізації доходу та метод непрямої капіталізації доходу (або дисконтування грошового

поток). Вибір конкретного методу залежить від обсягу наявної ринкової інформації щодо очікуваних доходів від володіння (користування) майном, стабільності їх одержання, мети оцінки тощо.

6.2 Метод прямої капіталізації доходу

Метод прямої капіталізації використовується у випадках, коли прогнозований річний дохід постійний і не має чітко вираженої тенденції до зміни, період його отримання не обмежений часом.

За методом прямої капіталізації вартість нерухомості визначається за допомогою використання лише двох змінних: очікуваного доходу від оцінюваного об'єкта та норми доходу чи прибутку.

Вартість об'єкта

$$V = \frac{I}{R}, \quad (6.1)$$

де V – вартість об'єкта нерухомості, розрахована за методом прямої капіталізації доходу;

I – чистий операційний дохід за період;

R – ставка капіталізації.

Оцінку нерухомості починають із визначення потенційного валового доходу. *Потенційний валовий дохід (ПВД)* – максимальний дохід, який спроможний принести оцінюваний об'єкт нерухомості. Він визначається шляхом розрахунку суми очікуваних надходжень від об'єкта при 100 %-му завантаженні площ [19].

Потім визначається *дійсний валовий дохід (ДВД)* – потенційний валовий дохід за винятком збитків від вакансій (невикористання площ об'єкта оцінки) та не платежів Z .

$$ДВД = ПВД - Z. \quad (6.2)$$

Після визначення дійсного валового доходу розраховується *чистий операційний дохід (ЧОД)* – дійсний валовий дохід від об'єкта оцінки за винятком витрат на його експлуатацію V .

$$\text{ЧОД} = \text{ПВД} - \text{З} - V = \text{ДВД} - V. \quad (6.3)$$

Витрати на експлуатацію об'єкта поділяються на операційні (експлуатаційні) витрати та резервні. До операційних належать витрати, пов'язані з експлуатацією об'єкта, наданням послуг користувачам, підтриманням потоку доходів. Операційні витрати поділяються на постійні та змінні.

Постійні витрати – витрати, які практично не залежать від ступеня експлуатації нерухомості.

Змінні витрати – витрати, що змінюються залежно від ступеня використання та завантаження об'єкта нерухомості. До змінних витрат відносять плату за комунальні послуги, прибирання, вивіз сміття, витрати на управління об'єктом (виплати адміністративному персоналу за укладення орендних угод на наявні площі, контроль за своєчасність надходження орендних платежів, підтримання функціональної придатності об'єкта), заробітна плата обслуговуючому персоналу.

Резервні витрати – витрати, пов'язані з об'єктом нерухомості, які бувають раз на декілька років, а також витрати, розмір яких сильно змінюється з плином часу.

Наступним кроком у методі прямої капіталізації є визначення ставки капіталізації. Ставка капіталізації – це показник, який використовується для перерахунку майбутніх доходів від об'єкта оцінки у його поточну вартість. Цей показник враховує як чистий прибуток, що приносить оцінюваний об'єкт, так і відшкодування капіталу, витраченого на його придбання. У загальному вигляді ставка капіталізації визначається як [4]:

$$R = \frac{I}{V}, \quad (6.4)$$

Існують і інші методи розрахунку ставки капіталізації. Стисло розглянемо найбільш поширені з них.

Метод аналізу ринкових аналогів полягає у порівнянні об'єкта оцінки з об'єктами-аналогами. Вважається, що у подібних об'єктів однакові ставки капіталізації. Визначення ставки капіталізації (формула 6.4) за цим методом базується на аналізі ринкових даних про вартість об'єктів-аналогів та чисті операційні доходи, отримані від їх експлуатації.

Метод кумулятивної побудови – це спосіб послідовного збільшення першої складової ставки капіталізації – базової ставки на різні види ризику. За базу береться без ризикова ставка відсотка і до неї послідовно додаються коригування на різні види ризику, пов'язані з особливостями оцінюваного майна. Математично розрахунок вартості за методом кумулятивної побудови можна подати у вигляді такої формули:

$$R = R_0 + \sum_{i=1}^n K_i, \quad (6.5)$$

де R_0 – базова ставка;

K_i – i -те коригування на вид ризику.

Метод пов'язаних інвестицій використовується, якщо для купівлі об'єкта нерухомості використовується як власний капітал, так і запозичений:

а) ставка капіталізації на власний капітал R_g визначається як відношення частини чистого прибутку від експлуатації об'єкта нерухомості, що припадає на власний капітал, до розміру власного капіталу;

б) ставка капіталізації на запозичений капітал R_z визначається як відношення щорічних витрат на погашення заборгованості до основної суми іпотечного кредиту. Загальна ставка капіталізації R_0 визначається за формулою

$$R_0 = m \cdot R_z + R_g (1 - m), \quad (6.6)$$

де m – коефіцієнт іпотечної заборгованості, розрахований як відношення розміру запозиченого капіталу до загальної суми вкладеного капіталу.

6.3 Метод дисконтування грошових потоків

Метод непрямой капіталізації доходу (або метод дисконтування грошових потоків) використовується у тих випадках, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта нерухомості є неоднаковими за розміром або непостійними протягом періоду прогнозування.

Головною особливістю цього методу та його головною перевагою є те, що він дає змогу врахувати несистематичні зміни прибутку, для яких у сучасній економіці нашої країни є всі передумови: зміна цін на сировину, матеріали, енергоресурси, зміни в законодавстві, а також те, що за допомогою даного методу можна оцінити об'єкт, який не лише приносить нерівномірні надходження прибутку, але й навіть збитковий.

Ринкова вартість об'єкта нерухомості за методом дисконтування грошових потоків визначається як сума поточних вартостей доходів за кожен період прогнозування та вартості реверсії, розрахованої за відповідною ставкою [2].

Отже, перша складова вартості – це поточна вартість річних доходів упродовж терміну володіння нерухомим майном. Потік чистого операційного доходу за майбутні періоди приводиться до його поточної вартості за формулою дисконтування за відповідною ставкою. Всі поточні вартості додаються:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{ЧОД_i}{(1+d)^i}, \quad (6.7)$$

де $ЧОД_i$ – дохід в i -му році;

n – останній рік прогнозного періоду (періоду володіння) n ;

d – норма віддачі на капітал (ставка дисконтування).

Друга складова – вартість реверсії – дохід наприкінці періоду володіння майном – ніщо інше, як поточна вартість доходу, яку можна отримати від власності протягом залишку строку його економічного існування (або у процесі перепродажу). Дохід приводиться до поточної вартості через ставку дисконтування:

$$BR = \sum_{i=n+1}^k \frac{ЧОД_i}{(1+d)^i}, \quad (6.8)$$

де k – строк економічного існування нерухомого майна.

Метод дисконтування грошового потоку передбачає таку послідовність оціночних процедур [20]:

1 Обґрунтування періоду прогнозування. У світовій практиці стандартним терміном прогнозування вважається термін 10–15 років. Однак в умовах нестабільної економіки, економіки перехідного періоду, якою є економіка України, період прогнозування може бути звужено до 2-3 років.

2 Прогнозування розмірів грошових потоків: будуються тренди грошових потоків доходів та витрат; оцінюється періодичність отримання доходу.

3 Обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконтування та її розрахунок.

4 Визначення поточної вартості грошового потоку (формула 6.7).

5 Прогнозування вартості реверсії (за формулою 6.8).

6 Визначення вартості об'єкта оцінки за формулою

$$V = PV + BR = \sum_{i=1}^n \frac{ЧОД_i}{(1+d)^i} + \sum_{i=n+1}^k \frac{ЧОД_i}{(1+d)^i}, \quad (6.9)$$

Метод дисконтування грошових потоків використовується (і дає добрі результати) до більшості комерційних об'єктів. З теоретичної точки зору цей метод є найкращим, але він досить трудомісткий. Проте є випадки оцінки, які

неможливо виконати, не використавши методу дисконтування, – це, наприклад, розробка та оцінка інвестиційних проектів.

Питання для самоперевірки

- 1 У чому полягає сутність дохідного підходу до оцінки нерухомості?
- 2 Які принципи оцінки покладено в основу підходу?
- 3 Проаналізуйте сферу застосування дохідного підходу.
- 4 У чому полягають особливості застосування методу прямої капіталізації доходу?
- 5 Яка послідовність визначення вартості об'єкта оцінки методом непрямої капіталізації доходу?

ТЕМА 7. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продажів

План

7.1 Характеристика порівняльного підходу.

7.2 Коригування даних про об'єкти-аналоги.

Ключові поняття і терміни: об'єкт-аналог, коригування, метод загальної суми, метод мультиплікативних відхилень.

7.1 Характеристика порівняльного підходу

Порівняльний підхід серед усіх підходів оцінювання власності найбільш широко застосовується у країнах із розвиненою та відносно збалансованою економікою. У різних джерелах можна натрапити на різні його назви: метод порівняння продажів, ринковий метод, метод аналогів тощо. Але, незважаючи на різні назви, сутність підходу залишається однією і тією самою – вартість власності визначається шляхом зіставлення цін нещодавніх продажів аналогів.

Процес використання цього методу досить простий: підбирається об'єкт нерухомості, який є аналогом об'єкта оцінювання і який уже має відому ринкову ціну. Потім після порівняння техніко-економічних параметрів об'єктів фіксуються відмінності та вносяться відповідні коригування у вартісному вигляді і визначається базова вартість.

У загальному вигляді модель розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки за порівняльним підходом B_n має такий вигляд:

$$B_n = C_i \pm K_i, \quad (7.1)$$

де C_i – ціна продажу i -го об'єкта-аналога;

K_i – розмір коригування ціни продажу i -го об'єкта оцінки.

Основні правила внесення коригувань до ціни продажу аналогів такі:

Правило 1. Внесення коригувань здійснюється від об'єкта порівняння до об'єкта оцінки.

Правило 2. Якщо об'єкт порівняння гірше за об'єкт оцінки, то коригування будуть позитивні, якщо краще – негативні.

Реалізація підходу передбачає таку послідовність етапів [16]:

- 1 Збір даних про продаж або пропонування подібного майна на ринку нерухомості; відбір об'єктів порівняння.
- 2 Перевірка достовірності отриманої інформації.
- 3 Зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним визначенням розміру коригування ціни продажу або ціни пропонування останніх.
- 4 Визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування розміру коригувань у вартості об'єктів-аналогів.

На початковому етапі оцінювач вивчає ринок з метою виявлення на відповідному ринку і його сегментах нещодавно проданих або запропонованих до продажу об'єктів-аналогів. Унаслідок приховування інформації про умови продажу та реальну продажну ціну об'єкта (що нерідко трапляється на українському ринку нерухомості) аналіз може базуватися тільки на ціні пропонування об'єктів-аналогів. Основними джерелами інформації є: дані реєстраційних, інформаційних служб, страхових компаній, брокерів на ринку нерухомості; інформація, яка надається учасниками угоди; архіви оцінювача; періодичні видання з нерухомості.

Основні вимоги до об'єкта-аналога такі:

- аналог є схожим на об'єкт оцінки за основними економічними, матеріальними, технічними та іншими характеристиками;
 - ціна аналога відома з угоди, що відбулася за подібних обставин.
- Збираючи інформацію, оцінювач має бути впевнений у її повноті та об'єктивності. Адже точність оцінки залежить від кількості та якості використаної для аналізу інформації. Саме тому велику увагу слід приділити перевірці даних про відібрані об'єкти-аналоги. Абсолютно однакових продажів не існує, збігається лише ряд характеристик. У цій ситуації оцінювач має

підходити до проблеми з такої точки зору: наявність будь-якої інформації – це краще, ніж її відсутність. Але чим більш схожі відібрані об'єкти на оцінювані, тим більш точний розмір вартості можна отримати у результаті застосування підходу.

7.2 Коригування даних про об'єкти-аналоги

Усі об'єкти нерухомості унікальні, однак не всі індивідуальні характеристики суттєво впливають на вартість. Аналізуючи аналоги об'єкта оцінки, насамперед необхідно врахувати такі відмінності [22]:

1 *Місце розташування.* Розташування об'єкта нерухомості описується низкою характеристик. Для сільськогосподарських угідь – родючість, наявність меліоративних систем тощо; для об'єктів нерухомості, що розташовані у містах, селищах, – доступність транспорту, стан довкілля, розвиненість соціально-побутової інфраструктури, престижність проживання у тому чи іншому районі тощо.

2 *Умови фінансових розрахунків* під час придбання нерухомості. Коригування за цим елементом порівняння не потрібні, якщо розрахунок покупця з продавцем здійснювався за власні кошти покупця. Якщо для придбання об'єкта нерухомості покупцем був отриманий кредит у банку або у фінансовій компанії, то необхідно внести коригування ціни продажу об'єкта на розмір плати за кредит. І якщо покупець отримав від продавця пільговий кредит, то необхідно продисконтувати грошові потоки іпотечного кредиту за ринковою нормою відсотка.

3 *Умови угоди.* Необхідно внести відповідні коригування, якщо був тиск на продавця, є сімейний чи діловий зв'язок між продавцем та покупцем, немає широкої гласності та доступності для всіх потенційних покупців.

4 *Дата продажу.* Цей елемент порівняння дає змогу врахувати вплив фактора часу на динаміку угод на ринку нерухомості і відповідно на рівень цін продажу. Складовими фактора часу є інфляція та дефляція, зміни у законодавстві, зміна попиту та пропонування на об'єкти тощо.

5 *Фізичні характеристики*, які визначають корисність (а відповідно, і вартість) самого об'єкта оцінки. Перелік цих характеристик досить різноманітний. Найбільш суттєвими є: вік і стан будівлі, вид використаних будівельних матеріалів, розмір і форма земельної ділянки, архітектура і дизайнерське оформлення будинку та ін.

6 *Економічні характеристики*. До них відносять ті характеристики, які впливають на основні результати використання дохідної нерухомості: умови і термін оренди, поточні витрати на підтримання об'єкта у функціонально придатному стані, якість управління.

7 *Спосіб використання*. Необхідно провести коригування вартості тих об'єктів нерухомості, в яких спостерігається певне відхилення від цільового використання.

8 *Наявність компонентів вартості, не пов'язаних із нерухомістю*. Згідно з визначенням категорії «нерухомість» необхідно проаналізувати угоди купівлі-продажу об'єктів порівняння на предмет вилучення з ціни продажу об'єкта-аналога вартості рухомого майна.

Існують різні способи розрахунку коригувань:

– *аналіз парного набору даних* – розрахунок коригувань шляхом підбору парних продажів, що мають лише одну відмінність. Цей метод будується на припущенні, що різниця у вартості об'єктів, які мають одну відмінність, і є розміром коригування;

– *статичний аналіз* – застосування математичних методів та регресійного аналізу для обробки масиву даних;

– *аналіз витрат* – урахування витрат на створення елемента об'єкта;

– *індивідуальні опитування* – опитування професіоналів (експертів) для використання результатів опитування як вторинної інформації (за причиною її суб'єктивізму) при внесенні коригувань.

Крім вищезазначених методів розрахунку коригувань, можуть використовуватися й інші, а також їх різні комбінації.

Коригування проводиться за обраними одиницями порівняння. У практиці оціночної діяльності розглядають об'єкти нерухомості за двома групами: неосвоєні та освоєні земельні ділянки.

Для першої групи виділяють дві основні одиниці порівняння:

– ціна за одиницю площі (за 1 га – для сільськогосподарських, лісних угідь, території промислової зони; за 1 сотку – під будівництво власного будинку; за 1 м² – під будівництво гаражів, торгових кіосків, павільйонів на території міста тощо);

– ціна за всю ділянку.

Для другої групи об'єктів нерухомості – забудованих земельних ділянок – за одиницю порівняння приймають:

– ціни за 1 м² загальної чи корисної площі житлового, офісного об'єкта, будинку, готелю, дачі, квартири тощо;

– ціни за кімнату, квартиру чи об'єкт нерухомості. Це можливо лише при стандартних розмірах об'єктів порівняння.

Для внесення коригувань використовують такі методи[4]:

Метод загальної суми – всі коригування вносяться у вигляді грошових сум.

Метод мультиплікативних відсоткових відхилень – виражені у відсотках коригування враховують взаємозв'язок факторів між собою (відмінні поправки менше 100 %, позитивні – більше).

Комбінований метод – використовуються коригування у вигляді грошових сум та відсотків.

Питання для самоперевірки

1 У чому полягає сутність порівняльного підходу до оцінки нерухомості?

2 Які основні етапи визначення вартості нерухомості за порівняльним підходом?

ТЕМА 8. Бізнес як об'єкт експертної оцінки

План

8.1 Поняття та необхідність оцінювання вартості бізнесу.

8.2 Особливості бізнесу як об'єкта оцінки.

8.3 Основні випадки визначення вартості бізнесу.

Ключові поняття і терміни: бізнес, підприємство, оцінка бізнесу.

8.1 Поняття та необхідність оцінювання вартості бізнесу

Бізнес (від англ. business — справа, підприємництво) – ініціативна економічна діяльність, яка реалізується за рахунок власних або позикових коштів на власний ризик та під свою відповідальність, головна мета якого отримання прибутку та розвиток власної справи [23].

Ще зовсім недавно поняття оцінки бізнесу в Україні розумілося як оцінка окремого підприємства як юридичної особи. У цьому аспекті оцінка бізнесу компанії ототожнювалася з оцінкою її майна, тобто вартість бізнесу розумілася як вартість усього майна оцінюваного підприємства. Таке бачення питання досить ефективно використовувалося у процесі приватизації державних підприємств, де головною метою було не оцінити майбутні можливості підприємства, а визначити вартість активів, що перебували у нього на балансі.

В умовах, коли процеси приватизації майже завершені, коли активно встановлюється вторинний ринок, оцінка бізнесу полягає в тому, щоб з'ясувати, скільки коштує фірма, яка отримує доходи, а також права власності, технології, конкурентні переваги, активи (матеріальні та нематеріальні), які дають можливість отримувати ці доходи.

Таким чином, оцінка бізнесу в умовах України може розумітися у двох аспектах: як оцінка підприємства (оцінка цілісно-майнових комплексів) і як оцінка власне бізнесу як конкретної діяльності, організованої в рамках певної організаційно-правової форми.

Оцінка бізнесу за стандартами BSV Американського Товариства Оцінювачів — «акт/процес підготовки висновку (визначення) щодо вартості підприємства або частки акціонерів у його капіталі». Дійсно, при перекладі з англійської мови, словники трактують бізнес, підприємство, фірму як синоніми, але практика оціночної діяльності в Україні показує, що оцінюються вони зовсім не так, як бізнес у ринкових країнах [9].

Насправді поняття підприємства як майнового комплексу не збігається з поняттям «бізнес». Бізнес – поняття ширше, ніж майновий комплекс. Бізнес – це підприємство у дії, і його вартість перевершує вартість майнового комплексу на величину так званих невідчутних активів, невіддільних від кадрового потенціалу підприємства (досвід трудового колективу, налагоджені зв'язки і відносини з клієнтами, зв'язки в державних органах і інші незареєстровані активи). Саме наявністю невідчутних активів можна пояснити ринкову привабливість деяких фірм з негативним власним капіталом.

Підприємство як майновий комплекс включає всі види майна, призначеного для його діяльності: земельні ділянки, будівлі і споруди, машини і устаткування, сировину і продукцію, нематеріальні активи, майнові зобов'язання. Оцінка ринкової вартості майнового комплексу підприємства означає визначення в грошовому виразі вартості матеріальних активів підприємства як товару, тобто їх корисність для потенційного покупця і витрати, необхідні для отримання цієї корисності.

Таким чином, *оцінка бізнесу – це визначення вартості підприємства як майнового комплексу, здатного приносити прибуток його власнику*. При проведенні оціночної експертизи визначається вартість усіх активів підприємства: нерухомого майна, машин і устаткування, складських запасів, фінансових вкладень, нематеріальних активів. Крім того, окремо оцінюється ефективність роботи підприємства, минулі, справжні і майбутні доходи, перспективи розвитку і конкурентне

середовище на даному ринку, а потім проводиться порівняння оцінюваного підприємства з підприємствами-аналогами. На підставі такого комплексного аналізу визначається реальна оцінка бізнесу.

8.2 Особливості бізнесу як об'єкта оцінки

Бізнес – не сума елементів (таких як окремі підприємства, майнові комплекси, майнові права або фірми, які входять в одну й ту саму сферу певного бізнесу), а особливе явище, він може вміщувати не одну фірму або підприємство, а може вестись взагалі без створення юридичної особи. Найчастіше бізнес об'єднує декілька підприємств, іноді не має майнового комплексу, не використовує найманої праці тощо, але з урахуванням численних зовнішніх зв'язків з оточенням, напрацьованих з роками, має окрему цінність [17].

Власник бізнесу має право продати його, закласти, застрахувати, заповісти. Таким чином, бізнес стає об'єктом відповідної операції, товаром зі всіма притаманними йому властивостями.

Оскільки бізнес має всі ознаки товару, то він може бути об'єктом купівлі-продажу з урахуванням його особливостей, які і визначають процедуру (принципи, методи) оцінки.

Перша й найважливіша особливість бізнесу полягає у тому, що *оцінюється вартість у використанні*. Якщо бізнес не діє, то це вже не бізнес, і оцінюватись будуть майнові права або майновий комплекс. Отже, *бізнес – товар інвестиційний*, тобто товар, вкладення у який здійснюються з метою віддачі у майбутньому. Витрати і доходи роз'єднані у часі. Причому розмір очікуваного доходу невідомий, має вірогідний характер, тому інвестору доводиться враховувати ризик можливої невдачі. Якщо майбутні доходи з урахуванням часу отримання їх виявляються менші за витрати на придбання інвестиційного товару, то він втрачає свою інвестиційну привабливість. Таким чином, поточна вартість майбутніх доходів, які може отримати власник, і є верхньою межею ринкової ціни з боку покупця.

Друга особливість бізнесу полягає у тому, що *бізнес є системою*, але продаватися може як вся система у цілому, так і окремі її підсистеми і навіть елементи. В цьому випадку елементи бізнесу стають основою формування іншої, якісно нової системи. Фактично товаром стає не сам бізнес, а окремі його складові.

Бізнес – товар, потреба у якому залежить від процесів, які відбуваються як всередині самого товару, так і в зовнішньому середовищі. Причому, з одного боку, нестабільність у товаристві призводить бізнес до нестійкості, а з іншого – його нестійкість веде до подальшого наростання нестабільності і в самому товаристві. З цього випливає ще одна особливість бізнесу як товару – *потреба у регулюванні купівлі-продажу*.

8.3 Основні випадки визначення вартості бізнесу

Необхідність оцінки вартості бізнесу виникає найчастіше у таких випадках:

1 При укладанні угоди купівлі-продажу бізнесу в цілому з можливістю виділення окремої фірми, підприємства, майнового комплексу.

У цьому випадку визначається ринкова вартість – грошова сума, за якою майно має переходити з рук у руки на дату оцінки між добровільним покупцем і добровільним продавцем у результаті комерційної угоди після адекватного маркетингу, при цьому вважається, що кожна зі сторін діяла компетентно, помірковано й без примусу. З огляду на це, ринкова ціна бізнесу при угоді купівлі-продажу формується в результаті взаємодії ціни попиту й ціни пропонування та підлягає уточненню у ході обговорення, при якому визначаються елементи, які не мали відображення у бухгалтерській звітності, але надавали певні фінансові результати у ході реалізації бізнес-процесів. Ціну попиту

визначає корисність підприємства для покупця, а ціну пропонування – витрати на відтворення аналогічного підприємства для продавця.

У світовій практиці часто укладаються угоди з купівлі-продажу не всього підприємства, а його частини. У цьому випадку продажна ціна окремої частки залежить не тільки від вартості продаваної частини активу, але й від тих прав, які надає володіння даною часткою новому власникові.

2 При реструктуризації (злиття, поглинання, виділення самостійних підприємств із складу холдингу).

При злиттях ринкова ціна також формується в результаті взаємодії цін попиту та пропонування, при поглинанні – у результаті боротьби між конкурентами, коли ціна об'єкта, що поглинається, обмежується мінімумом, який дозволяє антимонопольне законодавство країни. Нерідкі випадки поглинання окремих частин або активів підприємства [17].

3 При страхуванні майна, фірми, підприємства, бізнесу цілком, у процесі якого виникає необхідність визначення вартості активів напередодні втрат.

При страхуванні визначається страхова вартість об'єкта шляхом встановлення розміру виплат згідно зі страховою угодою за умови настання страхової події — втрати або пошкодження застрахованих об'єктів, повної або часткової втрати вартості бізнесу цілком. Для цього використовуються такі поняття, як вартість відтворення і вартість заміщення.

4 При визначенні кредитоспроможності бізнесу та вартості застави при кредитуванні.

Заставна вартість приймається лише для активів, зафіксованих балансом. Така оцінка має відповідати ринковій вартості цього бізнесу, яку кредитор може одержати, продавши заставу у випадку неплатоспроможності власника, на торгах з нагоди банкрутства позичальника.

5 При розробленні інвестиційного проекту, бізнес-плану розвитку підприємства.

У процесі стратегічного планування важливо оцінити майбутні доходи бізнесу, ступінь його стійкості та цінність іміджу.

6 При ліквідації бізнесу.

Якщо бізнес ліквідується частково або повністю і має бути розпродані його активи окремо, то визначається ліквідаційна вартість його майнового комплексу.

7 При визначенні податку на майно, асоційоване з бізнесом.

8 При встановленні вартості майна, асоційованого з бізнесом, яке підлягає амортизації, та для визначення сум, які при цьому виключаються зі складу оподаткованого прибутку. Оскільки держава зацікавлена у розмірах податку, законодавство регламентує методи визначення вказаної вартості незалежними оцінювачами.

9 При прийнятті обґрунтованих управлінських рішень. Інфляція спотворює фінансову звітність компанії, а періодичне переоцінювання майна дає змогу підвищити реалістичність фінансової звітності, яка є базою для прийняття фінансових рішень.

10 При визначенні розміру орендної плати при здачі бізнесу в оренду.

Обґрунтованість та достовірність оцінки вартості бізнесу багато в чому залежить від того, наскільки правильно визначена сфера використання оцінки: купівля-продаж, отримання кредиту, страхування, оподаткування тощо.

Питання для самоперевірки

1 У яких аспектах може розглядатися оцінка бізнесу в умовах України?

2 Яке визначення категорії «оцінка бізнесу» надається у міжнародних стандартах оціночної діяльності?

3 Охарактеризуйте особливості бізнесу як об'єкта оцінки.

4 Що слід розуміти, коли мова йде про оцінку вартості у використанні?

5 Як залежить від вартості бізнесу від сфери використання оцінки?

ТЕМА 9 Оцінювання земельних ділянок

План:

- 9.1 Земля як базова складова та особливий об'єкт нерухомості
- 9.2 Призначення та функції оцінки землі
- 9.3 Нормативна та ринкова ціна. Поняття земельної ренти
- 9.4 Характеристика ринку землі України

9.1 Земля як базова складова та особливий об'єкт нерухомості

Земля є нерухомим речовим благом і в цьому значенні землю правомірнорозглядати як природну (історично першу) форму нерухомості.

Земля входить до складу нерухомості як земельна ділянка (територія), що має певні розміри, фізичні властивості (якість і склад ґрунту, рельєф, особливі кліматичні умови) і місцезоташування щодо джерел сировини, постачальників і споживачів, центрів концентрації попиту, транспортних ліній.

Така фізична єдність землі і нерухомості знаходить вияв у тому, що блага (капітальні вкладення), які створюються людиною, стають поліпшеннями самої землі, її фізичними та економічними властивостями. Частина вкладень може бути пов'язана з природними якостями землі – зміна рельєфу, ландшафту, підвищення родючості.

Інший аспект поліпшень пов'язаний з вкладенням в такі фізичні об'єкти, для яких земля є просторовою базою розміщення. У цьому випадку можна розглядати нерухомість як землю з поліпшеннями. А сама земля характеризується особливим функціональним призначенням – землі житлової забудови, промисловості, транспорту, рекреаційного використання тощо.

Економічна єдність землі і нерухомості знаходить вияв у тому, що, з одного боку, земля переносить на нерухомість свої властивості (передусім вигоди місця розташування), а з іншого — поліпшення, зроблені на землі, зростаються з нею, додаючи їй нові вигоди, вартість і цінність. Таким чином, ринок землі є одночасно центральною складовою ринку нерухомості, ринку засобів виробництва і ринку капіталів.

Земля – основний виробничий ресурс сільського господарства, база розташування будь-якого виробництва та просторова основа життєдіяльності людей. Вона – природний об'єкт, що, з погляду трудової теорії вартості, не є товаром. За часів соціалістичного устрою в нашій державі земля не брала участі у ринковому обороті, а в капіталістичному — виступала як товарна категорія. У процесі реформування земельних відносин в Україні в напрямку адаптації їх до ринкових, що домінують у світовій економіці, постало питання про введення землі до єдиного товарного комплексу, надання їй змісту товару.

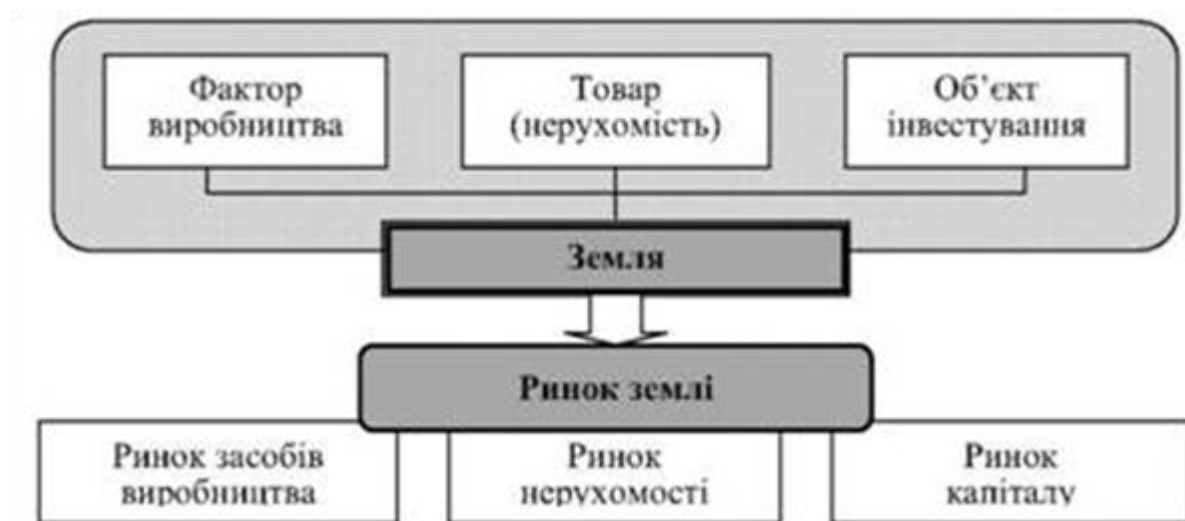


Рисунок 9.1 – Триєдиний зміст ринку землі

Земельні ресурси мають ряд властивостей і особливостей, які не залежать від системи суспільних відносин і не притаманні іншим ресурсам.

Земельні ресурси в межах держави є територіальною основою її суверенітету. Це державно-політична характеристика землі.

Земля — місце проживання населення, тобто просторовий базис його розміщення. Це суспільне призначення землі.

У складі природного середовища **земля** — базовий природний ресурс, навколо якого формуються водні та повітряні ресурси, рослинний і тваринний світ, формуються корисні копалини. Це природне призначення землі.

Земля є основним засобом виробництва. При поєднанні її з живою працею здійснюється процес виробництва, створюються продукти та товари.

У людському суспільстві земля — засіб виробництва, але це предмет праці, тому що в будь-якій сфері діяльності людина тією чи іншою мірою

впливає на неї. Сукупність цих двох якостей робить землю специфічним засобом виробництва, що функціонує в усіх галузях народного господарства. **Як засіб виробництва земля має низку особливостей:**

- не є результатом попередньої праці;
- просторово обмежена;
- незамінна іншими засобами виробництва;
- має постійне місце розташування;
- не зношується при правильному використанні;
- територіальне різноякісна;
- характеризується специфічною корисністю кожної конкретної земельної ділянки;

- має родючість, і в сільському господарстві найбільш ефективно використовуються всі її корисні якості;

- практично в усіх сферах діяльності людини (крім сільського і лісового господарства) постає в основному як просторовий операційний базис, тому нерозривно пов'язана з фізичними об'єктами, на ній розташованими, - будинками, спорудами, дорогами, меліоративними спорудами, іншими матеріальними елементами, створеними працею людини, так званими поліпшеннями.

Таким чином, земля як об'єкт ринкових відносин займає унікальне положення в усій системі підприємницької діяльності людей і суспільства в цілому, що зумовлено її невідтворюваним характером та багатофункціональним призначенням.

Земля є товаром — об'єктом ринкових відносин, тобто майже кожна земельна ділянка може перейти до нового власника і у кожній ділянці є своя ціна. Відповідно, **земля як товар (нерухомість)** — це об'єкт купівлі-продажу, оренди, застави, що задовольняє різноманітні потенційні потреби та має окремі якісні та кількісні характеристики. У цьому контексті виявляється економічна сутність землі. Залучення земель або прав користування ними в ринкові відносини стимулює ділову та інвестиційну активність в країні, підвищує ефективність використання земельної власності.

Основний засіб виробництва у сільському господарстві, просторовий базис розміщення виробничих сил та соціальних об'єктів, резерв корисних

копалин — земля — є універсальним фактором людської діяльності, об'єктивною умовою існування і функціонування будь-якого суспільства (рис.9.2).



Рисунок 9.2 – Властивості та напрями функціонування землі

Земля як товар, згідно з пірамідою А. Маслоу, задовольняє декілька основних груп потреб.

По-перше, це земля-годувальниця (фізіологічні, базові потреби). Все, що необхідно людині для виживання, вона отримує в кінцевому рахунку від землі. Земля — це місце та умова життєдіяльності і проживання людини, найважливіший природний ресурс, базис екосистем і виробничих сил.

Новий, вищий рівень потреб — соціальні та психологічні. Володіння землею привабливо для людей, адже це престижно, підвищує соціальний статус, формує почуття власної гідності, задовольняє духовні потреби людей у повазі і визнанні, спілкуванні з природою. Володіння землею відіграє одну з головних ролей у формуванні і зміцненні середнього прошарку суспільства.

Після цього земля задовольняє інтелектуальні потреби людини, а саме — стає основою самореалізації, саморозвитку потенційних можливостей людей у науці, техніці, сільському господарстві, об'єктом пізнання та предметом відображення творчого потенціалу людей.

Тобто земля — товар, але товар особливий, специфіка якого визначається тим, що земля історично виникла як матерія, як частина природи і лише з розвитком людського суспільства стала і засобом виробництва, і предметом праці.

Специфічні властивості землі як товару, визначені В. Горемікіним, наведені в таблиці.

Таблиця 9.1 – Специфічні властивості землі як товару

Властивості	Характеристика
Призначення	Засіб виробництва, предмет праці, просторовий базис будь-якого бізнесу
Форма функціонування у сфері підприємництва	Натурально-речова та вартісна
Походження	Невідновлювана частина природи, базовий ресурс всіх благ, об'єктивно існуюча
Міра мобільності	Абсолютно нерухлива, має високу залежність ціни від місцезнаходження
Тривалість господарського кругообігу	Безкінечне використання
Зміна вартості в часі	Потенційно вартість не знижується, а підвищується через зростання дефіциту, інфляції, інших факторів
Кількість	Постійна, не відновлюється в природі
Якість	Визначається унікальним місцезнаходженням, рельєфом і родючістю, що відновлюється
Взаємозамінність	Незамінна
Здатність обертатися на ринку	Окремі види земель обмежені або виключені з обороту
Формування споживчої вартості	Визначається природними силами упродовж тисячоліть, прикладенням праці і капіталу
Форма у процесі використання	Зберігається натуральна форма

Таким чином, земля є особливим ринковим товаром, найбільш характерними ознаками якого, що визначають його унікальність, є:

- обмеженість і не відтворюваність;
- абсолютна нерухомість і неможливість переміщення;
- вічність використання;
- неможливість штучного створення та заміни іншими ресурсами.

Розглядаючи походження землі, констатуємо, що вона має природний початок, підпорядкована певним законам розвитку й існує незалежно від волі людей.

Отже, земля як товар невідтворювальна і невідновна. Вона не має витрат на своє створення, оскільки це безплатний дар природи. З іншого боку, землю можна зробити більш родючою шляхом дренажу, іригації, меліорації. Це покращує якість землі, але не змінює її кількості. Її здатність одночасно задовольняти комплекс економічних, соціальних та екологічних потреб покупця зумовлює багатофункціональність землі як товару. Іншими словами, землі як товару притаманні властивості природного тіла і засобів виробництва.

Все це обумовлює законодавчі обмеження прав землевласників в інтересах суспільства. Власник товару «земля» не може ні знищити, ні погіршити стан цього товару в процесі його використання.

Варто розрізняти терміни «земля» і «земельна ділянка», що використовуються в різному значенні.

Земля, як правило, вживається в тому випадку, шли мова йде про неосвоєну власність.

Термін «земельна ділянка» означає частину території, на якій виконані якісь роботи (поліпшення), що дозволяють використовувати цю ділянку відповідно до цільового призначення.

У законодавстві України міститься таке визначення *земельної ділянки* - це частина земної поверхні з установленими межами, яка характеризується певним місцем розташування, господарським використанням, правовим режимом та іншими суттєвими ознаками, з визначеними щодо неї правами.

Весь земельний фонд України — це майже 60 мільйонів гектарів землі. Зважаючи на велике значення землі в усіх сферах життєдіяльності українського народу, Конституція відокремила землю від інших об'єктів нерухомості й запровадила принцип її особливої охорони з боку держави. Такий порядок лишився незмінним упродовж усієї історії існування спочатку Радянського Союзу, а потім незалежної держави України.

Залежно від споживчих якостей і відповідного призначення землі розподіляються за **такими групами** (згідно з Земельним кодексом України).

1. Землі сільськогосподарського призначення:

– сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

– несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги, землі під господарськими дворами).

2. Землі житлової та громадської забудови в межах населених пунктів (під житловими будинками, громадськими будівлями і спорудами, об'єктами загального користування).

3. Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, ботанічні сади, дендропарки, зоологічні парки, парки – пам'ятники садово-паркового мистецтва, природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність).

4. Землі оздоровчого призначення.

5. Землі рекреаційного призначення.

6. Землі історико-культурного призначення (на яких розташовані: музеї-заповідники, меморіальні парки і кладовища, городища, кургани, пам'ятні скульптури, поля давніх битв, залишки фортець, військових

таборів, поселень і стоянок, архітектурні ансамблі, споруди культової архітектури та ін.).

7. Землі лісового фонду (вкриті і не вкриті лісовою рослинністю, які надані та використовуються для потреб лісового господарства).

8. Землі водного фонду (зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, болотами, островами, прибережними захисними смугами, гідротехнічними спорудами).

9. Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності).

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);

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.

Види оцінки земель

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 сільськогосподарських 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.

Грошова оцінка земель населених пунктів проводиться з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, при купівлі-продажу земельної ділянки, здійсненні оренди, ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку.

Грошова оцінка земель здійснюється відповідно до «Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 27.01.2006 № 18/15/21/11 та включає цілий

комплекс спеціальних процедур, спрямованих на визначення вартості земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка проводиться методом капіталізації рентного доходу відповідно до встановлення нормативів.

На першому етапі визначається базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту;

на другому – вартість по економіко-планувальних зонах;

на останньому етапі – грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням локальних факторів у межах економіко-планувальних зон.

В межах населених пунктів виділяють:

- зони житлової забудови (малоповерхової, багатоповерхової, змішаної житлової забудови з комерційним, побутовим, адміністративно-громадським призначенням, з ділянками для ведення особистого підсобного господарства тощо);

- території загального користування з громадськими будівлями, зеленими насадженнями, водоймищами, вулицями, проїздами, майданами;

- ділянки для розміщення об'єктів комунального призначення (житлово-експлуатаційні та ремонтні підприємства, водозабори, очисні споруди тощо);

- виробничі зони (легкої і важкої промисловості, будівельної індустрії, машинобудування, електронної промисловості, деревообробки, автотехобслуговування);

- землі транспорту, зв'язку та іншого призначення;

- зони роздрібної і оптової торгівлі, ринкової інфраструктури, комерційних послуг, складського господарства;

- землі, надані організаціям, установам для цільового призначення (досліджень і наукових розробок, освіти, культури, оборони, громадських та релігійних потреб тощо);

- землі державного управління та місцевого самоврядування;

- зони природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- сільськогосподарські угіддя, які розташовані в межах населених пунктів;
- резервні території, необхідні для розширення забудови відповідно з перспективою їх розвитку і архітектурно-планувальною структурою.

9.2 Призначення та функції оцінки землі

Діюча практика оцінки землі враховує розподіл земель за їх цільовим призначенням, що знайшло відображення у Земельному Кодексі України. Особливе місце в цьому розподілі займають сільськогосподарські землі. Але на сьогодні ринок таких земель тільки починає формуватися, тому питання методології та методики оцінки земель будуть наведені на прикладі міських земель.

Інтерес до земельно-оціночної діяльності різко зростає з переходом до платного характеру користування землею, особливо в містах, де плата за землю є важливою прибутковою статтею місцевого бюджету.

Світовий досвід свідчить про різноманітність форм плати за землю. Загалом нараховується понад десятки видів земельних податків та зборів:

- податок на земельну власність,
- податок на збільшення її вартості (земельні поліпшення),
- податок на прибуток від землі,
- податок на право забудови,
- податок на передачу прав на землю, її дарування,
- мито за реєстрацію угоди купівлі-продажу землі, тощо.

В економічно розвинутих країнах плата за землю становить 15–30% від усіх надходжень до міського бюджету.

Таким чином, наявність оцінки землі створює можливість органам місцевого самоврядування створити необхідні умови для формування фінансово-економічної бази міста за рахунок справлення плати за землю.

Важливою складовою земельної реформи є приватизація міських земель. Після виходу Указу Президента «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» виникла можливість передачі в приватну власність від 40 до 80 відсотків загальної площі населених пунктів, що створює реальні умови для формування повноцінного ринку землі в містах.

Центральне місце в становленні ринку належить вартісній оцінці міських земель, яка в умовах перехідного до ринкової економіки періоду дала б змогу провести першочергову приватизацію земельних ділянок. За її результатами передбачено здійснювати продаж як земельної ділянки, так і права оренди, у тому числі на конкурсній основі через аукціони та тендери.

Слід підкреслити, що земельно-оціночна діяльність має важливе значення не тільки для приватизації міських земель, але й для здійснення майнових угод з землею та правом їх оренди на вторинному ринку. Крім того, оцінка є обов'язковою складовою всіх інвестиційних процесів. Тому від стану земельно оціночної діяльності, рівня розвитку її теоретичної та методичної бази залежать темпи здійснення не тільки земельної, але й економічної реформи в цілому.

Прийняття на державному рівні цілої низки законодавчих актів про плату за землю та приватизацію дозволило ввести оцінку міських земель у правове поле регулювання земельних відносин. Вона стає ключовим елементом у реалізації державної політики оподаткування та ціноутворення.

9.3 Нормативна та ринкова ціна. Поняття земельної ренти.

Відповідно до правової бази в Україні здійснюється економічна та грошова оцінка землі. При цьому економічна оцінка — «це оцінка землі як природного ресурсу и засобу виробництва в залежності від продуктивності земель, їх прибутковості». Економічна оцінка визначається в умовних кадастрових гектарах чи в грошових одиницях. Така оцінка є складовою

частиною державного земельного кадастру і використовується під час проведення грошової оцінки земельних ділянок.

У залежності від мети та порядку проведення грошова оцінка може бути нормативною чи експертною. Вибір методу оцінки обумовлює її спрямованість: чи буде вона зорієнтована на встановлення реальної ціни, чи буде носити нормативний характер. Тому важливим є чітке визначення та розмежування таких розумінь, як ринкова вартість та нормативна цінність.

Для існування ринкової вартості необхідною умовою є наявність ринку відповідних типів об'єктів, аналогічних тим, що оцінюються. Відсутність зазначеного фактора вимагає від оцінювача використання бази оцінки, яка відрізняється від ринкової. Заміна бази оцінки на неринкову тягне за собою зміну методу оцінки.

У сучасних умовах, коли ринкові відносини тільки формуються, оцінка землі часто носить нормативний характер і здійснюється в рамках розрахункового ціноутворення на підставі уявлень про характер оптимального використання земель міст. Важлива роль тут належить нормативній ціні, яка відображає якість міських земель за цілою низкою критеріїв: забезпеченістю інженерною, транспортною та соціальною інфраструктурою, екологічними параметрами середовища, рівнем історико-культурної цінності, ступенем зв'язаності житла з місцем прикладення праці, відпочинку тощо. Це дає змогу одержувати уяву про можливу рентну цінність земельних ділянок, стає базою для обчислення розмірів диференційних ставок земельних податків та зборів.

Таким чином, **нормативна ціна землі** — це показник, що характеризує вартість земельної ділянки певної якості та місцеположення, виходячи з потенційного доходу за розрахунковий термін окупності.

У проєкті Закону України «Про нормативну ціну землі й плату за землю» у статті 6 нормативна ціна землі визначається як вартість землі в грошовому або натуральному виразі, яка розраховується за величиною еталонної прибутковості землі з одиниці площі й встановленого Кабінетом Міністрів України відсотка капіталізації чистого прибутку від використання землі.

За суттю, нормативною ціною є показники грошової оцінки, прийнятої на державному рівні з метою економічного регулювання земельних відносин на сучасному етапі. В основі грошової оцінки лежить капіталізація потенціального рентного доходу, що виникає завдяки облаштуванню міських територій і створенню особливих споживчих властивостей міських земель з урахуванням розташування земельних ділянок у плані міста та їх функціонального використання.

Неринкова база оцінки, якою є нормативна ціна, має місце у світовій практиці оцінки міських земель. Вона широко використовувалася країнами з розвинутою ринковою економікою під час спаду активності на ринках нерухомості. Її доцільно також застосовувати в тих випадках, коли користування землею в доходних цілях збиткове або невизначено.

Ефективність застосування неринкової бази оцінки в значній мірі залежить від повноти врахування рентоутворюючих факторів. До неринкової відноситься й масова оцінка, потреба в якій виникає, коли необхідно одночасно оцінити велику кількість земельних ділянок або всю територію міста в цілому. Масова оцінка може бути частковою (коли міські землі оцінюються з точки зору одного, окремого виду їх використання), або загальною (комплексною), коли землі оцінюються з точки зору всіх можливих видів їх використання.

Найчастіше масова оцінка здійснюється за державним замовленням для цілей оподаткування. Використовуючи, у принципі, одну й ту ж оцінку окремих ділянок як базову, масова оцінка не враховує індивідуальних властивостей попиту та пропорції на конкретну ділянку, обумовлених ринком. Масова оцінка

більш стабільна й базується на узагальнених даних, що відображають потенційну цінність землі.

Масова оцінка може бути здійснена на основі:

1) бальної оцінки, коли ступінь цінності відображається в балах і шляхом складання яких виводиться інтегральна оцінка, на підставі якої й робиться остаточний висновок;

2) ранжування факторів за їх вагою в загальному комплексі чинників, сприятливих для того чи іншого виду діяльності з наступною бальною оцінкою окремих факторів;

3) вартісної оцінки, побудованої на визначенні економічного ефекту за кожним з факторів, що розглядаються, у залежності від функціонального використання міських земель;

4) змішаної (комбінованої) оцінки, яка враховує як вартісну, так і бальну оцінку окремих факторів.

Процедура масової оцінки включає:

- встановлення мети оцінки;
- складання кадастрової карти міста;
- визначення видів використання міських земель;
- встановлення просторового поширення факторів, що впливають на вартість землі;

- визначення натуральних показників оцінки;
- земельнооціночна структуризація території міста;
- встановлення процедури пофакторної та інтегральної оцінки споживчих властивостей території;

- складання схеми економіко-планувального зонування;

- визначення базової вартості міських земель.

Застосування тієї чи іншої оцінки регламентовано чинним законодавством. Нормативна оцінка земель здійснюється при передачі землі у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу

земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку.

Сфера застосування експертної оцінки значно вужча. Вона враховується при визначенні розміру внеску до статутних фондів спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів, ціни продаж земельних ділянок при їх приватизації і є визначальною при продажу земельних ділянок під об'єктами незавершеного будівництва. З проведенням земельних аукціонів експертна оцінка стала використовуватися при встановленні стартових цін.

Рента - це дохід від власності, який сплачують орендатори власникам матеріальних неvirоблених активів (землі і надр) за право використання цих активів протягом певного періоду.

Рента включає земельну ренту і ренту за надра.

Земельна рента — це ціна, що сплачується за використання обмеженої кількості землі та інших природних ресурсів.

Земельна рента як економічна категорія виражає відносини привласнення додаткового продукту власником землі у формі орендної плати за право користування землею. Проте рента не тотожна орендній платі. Крім ренти як плати за користування землею орендна плата містить відсоток на вкладений у землю капітал, а також амортизацію цього капіталу. При високих орендних ставках власник землі може привласнювати частину середнього прибутку сільськогосподарського підприємця.

Земельна рента і орендна плата є загальною економічною основою будь-якого суспільства. Спочатку земельна рента виникла і розвивалася у формі традиційної земельної ренти. Виникнення підприємницьких виробничих відносин стало умовою існування сучасної земельної ренти. Проте земельна рента завжди є економічною основою реалізації власності на землю. Це дохід, не пов'язаний з підприємницькою діяльністю; це частина додаткового продукту, який створюється сільськогосподарськими виробниками, що господарюють на землі.

Як уже зазначалося, в сільському господарстві в процесі виробництва беруть участь природні процеси і біологічні фактори. У зв'язку з цим в сільському господарстві крім суспільних факторів слід розрізняти такі природні фактори, як кліматичні умови, хімічний і механічний склад землі, біологічні та інші моменти. Залежно від цих факторів одна й та сама кількість і якість праці може бути представлена в більшій або меншій кількості продуктів, споживних вартостей.

Якою б великою не була роль природних факторів, сільськогосподарський продукт створюється працею людей. Тому провідна роль у розвитку сільськогосподарського виробництва завжди належить економічним факторам. Це положення має особливе значення для з'ясування рентних відносин у сільському господарстві.

У найзагальніших рисах можна стверджувати, що цінність міських земель складається з показників диференціальної, абсолютної та монопольної ренти.

Диференціальна рента відображає конкретну цінність земельної ділянки і поділяється на:

- ренту за рахунок доступності ділянки, що зумовлена зменшенням витрат на ввіз сировини, матеріалів, комплектуючих виробів та вивіз готової продукції, а також зростанням продуктивності праці робітників внаслідок зниження транспортної втрати;

- ренту за рахунок освоєності території, що визначається зниженням вартості продукції завдяки скороченню витрат на створення інженерно-транспортної інфраструктури («мереж енерго- та водопостачання, каналізації, шляхів автомобільного та залізничного транспорту тощо»);

- ренту за рахунок ефективності додаткових капіталовкладень в облаштування території, яка зумовлена можливостями і вигодами даної ділянки, а також способом її використання, зокрема поєднанням сумісних

функцій." Пропозиція додаткових послуг формує за цих умов підвищений попит і, таким чином, збільшує споживчі властивості ділянки.

Диференційна рента утворюється незалежно від форми власності на землю. Причиною її є монополія на землю як на об'єкт господарювання. Виникнення цієї монополії означає існування відособлених виробників у системі товарно-грошових відносин, а також своєрідний синтез існуючих природних і економічних умов для утворення диференційної ренти.

Першою природною умовою існування диференційної ренти є відмінності у природній родючості землі, а також місцезнаходження земельних ділянок по відношенню до ринку (місць реалізації продукції). Розвиток науки і техніки, широке використання їх досягнень у сільському господарстві впливають на ці відмінності, проте повністю усунути їх неможливо.

Господарства, розміщені на кращих землях, створюють додатковий чистий доход. Цього останнього позбавлені господарства, що знаходяться на гірших землях. Якби вони одержували його, то монополія на землю як об'єкт господарювання зникла б.

Другою природною умовою утворення диференційної ренти є обмеженість землі. Земля у просторі обмежена, ще обмеженіші кращі за родючістю землі. Продукція, що виробляється на кращих і середніх землях, не може задовольнити потреби суспільства, тому у господарський оборот залучаються також ділянки землі, відносно гірші за родючістю і місцезнаходженням.

Господарства, які використовують кращі землі, мають більше продукції з одиниці земельної площі та одержують додатковий продукт, який є матеріальною основою диференційної ренти.

Необхідною економічною умовою перетворення цього додаткового продукту в диференційну ренту є наявність товарно-грошових відносин і особливості дії закону вартості у сільському господарстві. Ця особливість полягає в тому, що суспільна вартість сільськогосподарських продуктів

визначається середніми витратами суспільне необхідної праці у господарствах, що розташовані на гірших за родючістю і місцезнаходженням землях при середньому рівні організації виробництва. Господарства, які розташовані на кращих та середніх землях, мають нижчу індивідуальну вартість сільськогосподарської продукції, проте реалізують її за цінами, які визначаються вартістю на гірших землях. Це дає можливість одержувати додатковий чистий дохід, який утворюється понад середній чистий дохід.

Слід розрізнити дві **форми диференційної ренти** - першу і другу.

Перша диференційна рента є додатковим чистим доходом, який одержують в результаті продуктивнішої праці на кращих за родючістю і місцезнаходженням землях.

Друга диференційна рента виникає в результаті підвищення продуктивності землі на основі використання ефективніших засобів виробництва, тобто додаткових вкладень у землю. Цю ренту одержують не всі господарства, а лише ті, які займаються інтенсифікацією за сприятливіших умов виробництва (тобто використовують кращі землі). Господарства, які здійснюють додаткові вкладення на гірших землях, одержують не другу ренту, а раціоналізаторський дохід.

Що є спільного для першої та другої диференційної ренти? По-перше, причина утворення - монополія на землю як на об'єкт господарювання.

По-друге, основа виникнення - відмінності в родючості землі. Взаємозв'язок диференційної першої і другої рент полягає в тому, що вони засновані на використанні родючості земель. Тільки перша рента пов'язана з природною, а друга - з економічною родючістю ґрунтів. Друга диференційна рента характеризує інтенсивний розвиток сільського господарства.

У сучасних умовах підвищення попиту на сільськогосподарську сировину виникає необхідність освоєння нових земель з низькою родючістю. В той самий час обмеженість землі, а також прискорення науково-технічного прогресу в сільському господарстві зумовлюють деяке зниження ролі природної родючості.

Широке використання сучасної техніки і технології стирає різницю в ефективності рівновеликих витрат капіталу на різних за родючістю землях, що сприяє зменшенню другої диференційної ренти. Паралельно діють фактори, які сприяють збільшенню її, а саме різниця ступеня використання інтенсивних факторів в різних господарствах зберігається, а в деяких випадках і посилюється.

Таким чином, *диференційна рента* - це за своєю сутністю не що інше, як додатковий прибуток, який отримують у будь-якій сфері промислового виробництва на будь-який капітал, що функціонує в умовах вище середніх. У сільському, господарстві він є більш-менш постійним, оскільки ґрунтується на різній родючості різних категорій землі.

У країнах, де панує приватна власність на землю і діє міжгалузева конкуренція, існує ще й абсолютна рента, яка утворюється на всіх використаних землях, у тому числі на гірших.

Абсолютна рента характеризує ефективність цільового використання земельної ділянки. На відміну від диференціальної, вона не залежить від конкретних властивостей ділянки, її показники стосуються в цілому галузі чи виду діяльності, що використовує землю, її можна назвати рентою переваги цілі використання.

Причиною її є монополія на приватну власність на землю, яка закріплює високу норму прибутку в сільському господарстві понад середню норму прибутку. Отже, *абсолютна рента* - це надлишок вартості сільськогосподарського продукту над його ціною виробництва.

Висока норма прибутку в сільському господарстві може створюватися внаслідок існування ряду факторів: низької органічної будови капіталу, використання дешевшої робочої сили, більш швидкого обороту коштів, економії на постійному капіталі та ін. Значення цих факторів у кожній країні неоднакове і весь час змінюється. Так, у розвинутих країнах рівень органічної будови капіталу в сільському господарстві вже піднявся до рівня промисловості. Тому ця умова для створення абсолютної ренти відпала, проте причина виникнення абсолютної ренти - монополія приватної власності на землю - залишається. Ось чому слід брати до уваги, що можуть існувати і діяти інші фактори утворення високої норми прибутку в сільському господарстві, а монополія приватної власності на землю лише закріплює цю високу норму прибутку і примушує реалізовувати сільськогосподарську продукцію за її вартістю, яка вища за ціну виробництва.

Отже, абсолютну ренту породжує не низька будова землеробського капіталу, а монополія приватної власності на землю, яка не дає можливості конкуренції вирівняти прибуток з низькобудованого капіталу.

У практиці сучасних розвинутих країн підвищення органічної будови капіталу в землеробстві зумовлює зменшення абсолютної ренти, проте зростання загального розміру функціонуючого капіталу сприяє збільшенню її.

Приватна власність на землю і необхідність виплати ренти за всі використані землі можуть призвести до перетворення абсолютної ренти в монопольну, коли ціна на сільськогосподарську продукцію вища за її вартість.

Монопольна рента в місті утворюється на всіх ділянках, незалежно від їхніх властивостей, оскільки для розміщення будівництва

потрібні ділянки в певних місцях на певних територіях, а пропозиції вільних ділянок внаслідок обмеженості території міста в цілому не відповідають попиту на них, особливо в районах з такими якостями, які практично неможливо відтворити: ядро центру, що історично склався, заповідні території, території з оздоровчими властивостями тощо.

Рентні доходи розподіляються між власником землі та її орендарем або між державою і тими, хто користується землею.

Використання землі в Україні є платним. Власники землі та землекористувачі щорічно вносять плату за землю у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від якості та місцезнаходження земельної ділянки (виходячи з кадастрової оцінки земель). У земельному податку і орендній платі міститься частина рентного доходу. Якщо його одержує власник землі, то рентний дохід перетворюється у ренту.

Розмір орендної плати орендареві встановлюють за угодою сторін. У результаті підвищення продуктивності землі на основі використання ефективніших засобів виробництва надлишковий дохід збільшується. До закінчення строку договору він надходить орендарям у вигляді рентного доходу. При укладенні нового договору він може бути зарахований в орендну плату і надходити вже власнику землі. З метою стимулювання інтенсифікації сільського господарства доцільно оптимально здійснювати розподіл рентного доходу другої диференційної ренти між власником землі і орендарем. Останній повинен бути заінтересований у додаткових вкладеннях у землю, а це вимагає залишення у нього певної частини рентного доходу.

Порядок оподаткування і середні ставки земельного податку та граничні розміри орендної плати за землю встановлює Верховна Рада України.

Рентний дохід, що міститься у платежах за землю, надходить до бюджетів сільських, селищних, міських Рад народних депутатів, на території яких знаходяться земельні ділянки. Частина коштів від плати за землю централізується у державному і обласних бюджетах.

Від плати за землю, а отже, і вилучення рентного доходу звільняються заповідники, національні та дендрологічні парки, ботанічні сади, заказники (крім мисливських), дослідні господарства науково-дослідних установ і навчальних закладів сільськогосподарського профілю

Новостворені селянські (фермерські) господарства звільняються від плати за землю (а отже, і від вилучення рентного доходу) протягом трьох років з часу передачі у їх власність або надання в користування земельної ділянки.

Рентний дохід, як правило, використовується на фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, виконання робіт із землеустрою, ведення земельного кадастру; відшкодування витрат власникам землі та землекористувачам, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості; економічного стимулювання власників землі та землекористувачів, у тому числі й орендарів.

З рентою пов'язана ціна землі. Вона визначається як капіталізована рента, тобто грошовий капітал, що забезпечує його власникові той самий дохід, але у формі не ренти, а суми відсотка на вкладення у банк.

Ціну землі розраховують за формулою

$$Ц = R/S * 100, \quad (9.1)$$

де R - рента;

S - норма позикового відсотка.

Звідси ціна на землю залежить від розміру земельної ренти і позикового відсотка.

Науково-технічний прогрес і підвищення інтенсивності сільського господарства зумовлюють необхідність додаткових вкладень у землеробство, що, призвело до зростання диференційної ренти і відповідно до зростання цін на землю.

Відомо, що рівень прибутковості будь-якого виду економічної діяльності значною мірою залежить від зручності розміщення, доступності, ступеня освоєності території та характеру її використання. У будь-якому разі можна стверджувати, що при інших рівних умовах прибуток буде вищий там, де кращі зазначені умови. Тому підприємства, що мають зручне розташування, перебувають у сприятливих умовах щодо використання ринку сировини, збуту, робочої сили, організації технологічного процесу. Це забезпечує їм економію коштів і часу та одержання надлишкового доходу - **міської земельної ренти**. І хоча особливості прояву міської земельної ренти суто індивідуальні, закони рентоутворення єдині для всіх міських земель.

Урбаністична концентрація населення та виробництва робить міські землі унікальним ресурсом. Становлячи лише два відсотки від загальної площі території України, вони концентрують понад дві третини населення, понад 75% основних промислово-виробничих фондів, близько 95% фінансово-кредитних і науково-дослідних установ, зосереджують основні соціальні, виробничі, інформаційні та управлінські зв'язки. Це створює для користувачів міських земель винятково сприятливі можливості для господарювання та підприємництва. Саме в цьому полягає причина великої привабливості міст, насамперед великих, що мають могутній багатофункціональний виробничий, науковий та культурний потенціали.

За умов як ринкової, так і адміністративно-командної системи господарювання, рентні платежі утворюються і вилучаються не тільки в сільському господарстві, а й в інших сферах проживання й праці людини, наприклад, у населених пунктах, промисловості і т.п. Закономірності утворення ренти тут такі ж, як і в сільському господарстві. Особливості пов'язані, в першу чергу, зі специфікою використання землі в несільськогосподарських галузях. Якщо у видобувній промисловості земля - резервуар споживчих вартостей, то в населених пунктах вона виступає як простір, де розміщуються житло, або як умова виробництва, де розміщуються заводи, фабрики і т.п. При цьому

враховується рельєф землі, щільність, вологість і інші властивості як ґрунтів, так ґрунтоутворюючих порід, розташування об'єктів по відношенню до шляхів сполучення, комунікацій і інше.

В населених пунктах земельна рента поділяється на три типи, в залежності від трьох типів простору, врахування яких у містобудуванні є обов'язковим:

- *особливості господарсько-містобудівного освоєння регіону, в якому розміщений населений пункт (наприклад, в районі міст Києва, Чернівців чи Путили в Карпатах);*

- *неоднорідність міського простору і планувальної структури міста, селища чи села;*

- *локальні умови притаманні кожній земельній ділянці, її інженерне облаштування, підготовленість території до житлового чи іншого, будівництва та ін.*

Перший тип земельної ренти формується за рахунок регіональної виробничої інфраструктури, адміністративного, науково-технічного і соціально-культурного потенціалу міської або сільської системи, а також за рахунок різниці в суспільних витратах на відтворення основних фондів і трудових ресурсів у різних регіональних умовах.

Другий тип земельної ренти встановлюється для кожного конкретного населеного пункту на основі аналізу структури його планування. Економічна суть земельної ренти другого типу полягає в тому, що неоднорідність плану території міста або села приводить до різних умов організації діяльності виробництва і людей. Більш сприятливі умови для землеволодільців і землекористувачів у центрі міста (села), яке добре пов'язане з місцями прикладання праці, центрами обслуговування, місцями масового відпочинку, менш сприятливі умови на периферії.

Третій тип земельної ренти пов'язаний з благоустроєм локальної території землі в залежності від її освоєння, складності інженерно-технічного облаштування і т.п.

Саме ці види ренти обумовлюють величину земельної ренти, а, відповідно, і ціни на землю

Таким чином, цінність міських земель полягає в їх здатності приносити додатковий прибуток, що виникає у містах передусім завдяки зручності місця розташування відносно ринків ресурсів і збуту та інфраструктурному облаштуванню території. За можливість отримання цього прибутку, власне, і справляється плата за міські землі. Вона повинна відповідати грошовій сумі, яка, якщо її покласти в банк, дасть у вигляді відсотків з вкладу прибуток того ж розміру, що й рентний дохід, котрий щорічно одержується з даної земельної ділянки. Тобто ціна землі - це капіталізована земельна рента.

9.4 Характеристика ринку землі України

Ринок землі є одним із пріоритетних ринків України. Впродовж 2006-2007 років земельний ринок характеризувався значним попитом і зростанням вартості землі. Світова фінансова криза істотно вплинула на подальший розвиток земельного ринку в Україні. В той же час інвестиційна привабливість земельного ринку в Україні залишається на високому рівні. Тенденції і пріоритети ринку змінилися в бік земель сільськогосподарського призначення. Раніше земельні ділянки даної категорії набувалися з метою зміни цільового призначення і подальшого використання під забудову комерційної і житлової нерухомості. Тепер же значне сповільнення зростання цін на нерухомість, а також зростаючий попит на товари сільськогосподарського виробництва значно збільшили динаміку інвестицій в сільськогосподарські землі, особливо з боку агропромислових підприємств. На протязі останніх 12 місяців компанії аграрного сектора залучили приблизно \$1,14 млрд від вітчизняних та іноземних інвесторів від продажу акцій компаній, що володіють земельними ділянками.

В той же час доступ на ринок землі в Україні ускладнений і пов'язаний із значними юридичними ризиками та організаційними проблемами.

Основними проблемами земельного ринку на сьогоднішній день є тривалий і заплутаний процес передачі (продажу) прав на землю та їх реєстрації, відсутність вільного продажу земель сільгосппризначення, складні і непрозорі процедури викупу земель та зміни їх цільового призначення. Крім того, неоднозначне законодавче регулювання робить цей сегмент ринку одним із найскладніших в Україні.

Принципи державної політики у сфері діяльності на ринку земель.

1. Діяльність на ринку земель базується на таких основних принципах:

- прозорість обігу земельних ділянок (прав на них) на ринку земель;
- раціональне використання та охорона земель;
- забезпечення конституційних гарантій та захисту прав суб'єктів ринку земель;
- аналіз та прогнозування сталого функціонування і розвитку ринку земель;
- пріоритетність суспільних потреб.

2. Діяльність на ринку земель сільськогосподарського призначення базується, крім принципів, визначених частиною першою цього абзацу, на принципах:

- пріоритетності їх використання за цільовим призначенням;
- забезпечення консолідації земель та оптимізації землекористування;
- встановлення додаткових вимог для покупців окремих видів земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

-встановлення науково обґрунтованих максимальних норм придбання у власність земельних ділянок фізичною чи юридичною особою;

-реалізації переважного права на купівлю земельних ділянок;

-надання окремим категоріям громадян можливості купівлі земельних ділянок державної або комунальної власності (права на їх оренду) з розстроченням платежу.

Органи, що здійснюють продаж земельних ділянок державної або комунальної власності та права на їх оренду мають право на: продаж земельних ділянок державної або комунальної власності та права на їх оренду здійснюють Кабінет Міністрів України, органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації, державні органи приватизації, а також центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у межах повноважень, встановлених Земельним кодексом України.

Інформування громадськості про продаж земельних ділянок державної або комунальної власності та права на їх оренду - під час підготовки до продажу земельних ділянок державної або комунальної власності та права на їх оренду замовники відповідно до своїх повноважень:

-інформують населення у загальнодержавних офіційних друкованих засобах масової інформації зі сферою розповсюдження у відповідних адміністративно-територіальних одиницях, у межах яких розташовані земельні ділянки, про продаж земельних ділянок державної або комунальної власності (права на їх оренду);

-залучають представників громадських організацій, а також землевласників і землекористувачів до участі в обговоренні заходів щодо розвитку ринку земель.

Розвиток людського суспільства в усі часи був нерозривно пов'язаний із землею, яка і на сьогодні залишається основою забезпечення населення планети продуктами харчування і джерелом суспільного багатства. З часу виникнення приватної власності на землю вона стала товаром, що зумовило розвиток ринку

землі. Відновлення приватної власності на землю в Україні (з 1992 р.) стало основою для укладання цивільно-правових угод стосовно земельних ділянок і започаткування ринку землі. Земля є унікальним товаром, оскільки її ціна з часом зростає.

Ринок землі - це система організаційно-правових і економічних відносин, що виникають в процесі перерозподілу земель та прав на них між суб'єктами цього ринку на основі конкурентного попиту і пропозиції. Це поняття суттєво відрізняється від категорії "обіг землі" - сукупності земельних угод та операцій із землею. До обігу земель відносяться обмін, дарування та спадкування, оскільки їм не притаманні такі риси ринку, як попит, пропозиція та конкуренція.

Залежно від характеру здійснюваних операцій стосовно земельних ділянок в Україні, можна виділити такі **види ринку землі**:

- 1) ринок купівлі-продажу землі;
- 2) ринок оренди землі;
- 3) іпотечний земельний ринок.

В сучасній практиці ринок земель України функціонує у вигляді двох складових:

ринок сільськогосподарських земель, де земля є основним фактором виробництва та бере участь у створенні сільськогосподарської продукції;

ринок земель несільськогосподарського призначення, до яких належать в першу чергу землі під забудовою.

Оскільки в Україні діє мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення (до 1.01.2008 р.), то на сучасному етапі активно функціонує ринок земель несільськогосподарського призначення, який залишається перспективним і на майбутнє. Із зняттям мораторію ринок сільськогосподарських земель стане найвагомим, оскільки значна частина сільського населення України стали власниками

земель, а ведення товарного сільськогосподарського виробництва вимагає значних капіталовкладень.

Ринок оренди землі - це система організаційно-правових і економічних відносин, що є засобом перерозподілу прав на тимчасове володіння і користування землею між суб'єктами цього ринку - орендарями та орендодавцями.

Йому притаманні атрибути ринку (об'єкти, суб'єкти, попит, пропозиція, ціна, конкуренція).

Іпотечний земельний ринок України перебуває у стадії формування, хоча він є перспективним. Налагодження його функціонування вимагає прийняття низки законодавчих, нормативно-правових актів і акумулювання значних фінансових ресурсів. Для його впровадження доцільним є створення Державного земельного іпотечного банку, прерогативою якого має бути цільове фінансування сільськогосподарських підприємств з практикою застави сільськогосподарських угідь. Існування вторинного іпотечного ринку (обіг іпотечних облігацій, прав по заставних) як засобу рефінансування дасть можливість нарощувати фінансові ресурси банку з метою фінансового забезпечення земельного ринку в Україні. З метою підтримки виробничої діяльності товаровиробників, що працюють на орендованих землях, предметом іпотеки доцільно визнати також право оренди землі, тобто право тимчасового володіння і користування землею.

Запровадження та функціонування ринку землі в Україні має на меті стабілізацію економіки країни шляхом реалізації економічного потенціалу землі.

Основними завданнями ринку землі є:

- забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок;
- поліпшення інвестиційного клімату в економіці, інвестиційної та кредитної привабливості підприємств шляхом продажу їм земельних ділянок;

-забезпечення безперешкодної реалізації суб'єктами підприємницької діяльності прав володіння, користування і розпорядження земельними ділянками для збільшення їхніх основних засобів;

-формування багатокладної системи господарювання на основі рівності всіх форм власності на землю, розвиток інституту приватної власності на землю.

Надзвичайно важливе значення у ефективному функціонування ринку землі має його інфраструктура, **основними суб'єктами якої є:**

-органи виконавчої влади та місцевого самоврядування;
-установи нотаріату;
-спеціалізовані підприємства, метою діяльності яких є проведення земельних торгів;

-земельні іпотечні банки, земельні біржі, страхові компанії та інші фінансово-кредитні установи;

-консалтингові і ріелторські підприємства та організації;
-юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій;
-суб'єкти оціночної діяльності, які проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок;

-інформаційні видання про попит і пропозицію земельних ділянок, про ринкову вартість земельних ділянок;

-органи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;
-навчальні заклади, які готують спеціалістів з питань землевпорядкування, земельного кадастру та оцінки земель.

Згідно із Земельним кодексом України, **громадяни набувають право власності на земельні ділянки на підставі:**

-придбання за договором купівлі-продажу, дарування, обміну, іншими цивільно-правовими угодами;

-безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;

-приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;

-прийняття спадщини;

-виділення в натурі належної їм земельної частки (паю).

Купівля-продаж землі - це угода, за якою одна сторона (продавець) зобов'язується передати землю у власність іншій стороні (покупець), а та має прийняти землю і сплатити за неї певну грошову суму.

Укладання угоди може відбуватися двома шляхами:

1 полюбовно між продавцем і покупцем, як це переважно буває при зміні права власності на товар;

2 на конкурентних засадах шляхом проведення земельного аукціону, конкурсу.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки укладається у письмовій формі, посвідчується у нотаріальному порядку і після сплати вартості земельної ділянки є підставою для видачі покупцеві Державного акта на право власності на землю та його державної реєстрації.

Продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної та комунальної власності для потреб, визначених Земельним кодексом, проводиться місцевими державними адміністраціями, Радою Міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або місцевої ради. У заяві зазначають бажане місце розташування земельної ділянки, цільове призначення та її розмір.

До заяви додається:

-державний акт на право постійного користування землею або договір оренди землі;

-план земельної ділянки та документ про її надання у разі відсутності державного акта;

-свідоцтво про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності.

Органи виконавчої влади або місцевого самоврядування у місячний термін розглядають заяву і приймають рішення про продаж земельної ділянки або про відмову в продажу із зазначенням причин відмови.

Особам, які подали заяву про купівлю земельної ділянки, що не перебуває у їх користуванні, продаж цієї ділянки здійснюється не пізніше 30 днів після розроблення землевпорядною організацією проекту відведення земельної ділянки.

Рішення місцевої державної адміністрації, сільської, селищної, місцевої ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки, а документ про оплату є підставою для видачі державного акта про право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації.

Вартість земельної ділянки визначається на підставі нормативної та експертної грошової оцінки, яка проводиться за методикою, що затверджена Кабінетом Міністрів України.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад, іноземним державним та іноземним юридичним особам здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави та територіальних громад, іноземним юридичним особам допускається за умови реєстрації іноземною юридичною особою постійного

представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Іноземні юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок, подають клопотання до органів державної влади або місцевого самоврядування. До клопотання додається договір оренди землі, копія свідоцтва про реєстрацію іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України. Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок здійснюється органами місцевого самоврядування після отримання погодження Кабінету Міністрів України.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки є документом про сплату вартості землі й підставою для відведення земельної ділянки в натурі і видачі Державного акта про право власності на земельну ділянку.

Договори купівлі-продажу земельних ділянок укладаються в письмовій формі, нотаріально посвідчуються та повинні містити:

- назву сторін;
- вид угоди;
- предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму);
- документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- відомості про відсутність або наявність обмеження щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застави, оренди, сервітути);
- договірну ціну;
- зобов'язання сторін.

Угоди про перехід права власності на земельні ділянки вважаються укладеними з дня їхнього нотаріального посвідчення.

Земельні ділянки державної або комунальної власності, призначені для продажу суб'єктам підприємницької діяльності під забудову, підлягають обов'язковому продажу на конкурентних засадах (земельні торги). Принцип аукціону - продаж земельної ділянки покупцеві, який запропонував найвищу

ціну. Аукціони поділяються на добровільні (з метою найвигіднішого продажу земельної ділянки) та примусові (проводяться судовими органами, банками з метою стягнення боргу).

Земельні торги проводяться у формі аукціону або конкурсу. У торгах можуть брати участь громадяни та юридичні особи, які сплатили реєстраційний і гарантійний внески і можуть бути покупцями відповідно до законодавства України. Земельна ділянка, призначена для продажу суб'єктам підприємницької діяльності під забудову на земельних торгах, виставляється після проведення таких процедур:

- визначення меж земельної ділянки в натурі;

- виготовлення технічного паспорта земельної ділянки, де повинні міститися такі відомості:

- 1) розмір земельної ділянки;
- 2) місце розташування;
- 3) належність до державної чи комунальної власності;
- 4) грошова оцінка земельної ділянки та її стартова ціна;
- 5) характеристика природного та господарського стану земельної ділянки;
- 6) цільове призначення ділянки.

Земельні торги проводяться не раніше 30 днів з моменту опублікування у пресі інформації про виставлення на земельних торгах земельних ділянок.

Організаторами земельних торгів є органи державної влади чи органи місцевого самоврядування, уповноважений здійснювати відчуження земельної ділянки, призначеної для продажу під забудову, або державний виконавець відповідно до рішення суду. Проведення земельних торгів здійснює юридична особа, яка має ліцензію на проведення земельних торгів, на підставі договору з відповідним органом державної влади чи місцевого самоврядування.

Фізична або юридична особа, що виявила бажання зареєструватися як учасник аукціону, сплачує реєстраційний внесок, розмір якого встановлюється організатором аукціону і не може перевищувати одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян, а також вносить кошти шляхом безготівкового перерахування на рахунок у розмірі 10% початкової вартості реалізації земельної ділянки.

Приймання заяв на участь в аукціоні закінчується за три дні до початку проведення. Покупцем до реєстрації додається право ознайомитись із земельною ділянкою за її місцезнаходженням.

Правовою основою проведення земельних торгів є постанова Кабінету Міністрів України від 22 грудня 1997 року "Про затвердження Положення про порядок проведення аукціону з реалізації заставленого майна" .

Аукціон проводиться ведучим (ліцитатором), який до початку аукціону надає інформацію про земельну ділянку та умови її продажу. Початком аукціону вважається момент оголошення початкової ціни продажу. Кожна наступна ціна, запропонована покупцями на аукціоні, повинна перевищувати попередню не менше як на 10%. Якщо протягом трьох хвилин після оголошення останньої ціни не буде запропоновано вищої, ліцитатор оголошує про придбання земельної ділянки особою, яка запропонувала найвищу ціну.

Під час аукціону ведеться протокол, який підписується ліцитатором, переможцем аукціону і в триденний термін надсилається організатору аукціону. Після затвердження протоколу кошти у розмірі 10% від початкової вартості реалізації земельної ділянки у десятиденний термін повертаються всім покупцям, за винятком переможця аукціону. Його зазначені кошти зараховуються під час розрахунку із продавцем земельної ділянки. Ринок землі в Україні знаходиться на початкових етапах свого формування та вимагає чіткого законодавчого регулювання. Запровадження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення обумовило здійснення в Україні операцій щодо купівлі-продажу земель несільськогосподарського призначення, які регламентуються Указом Президента України "Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення" (від 19.01.1999 р.), Земельним

кодексом України (від 25.10.2001 р.) та іншими нормативно-правовими документами.

Здійснення операцій купівлі-продажу земельних ділянок становить цілий ряд запитань, які вимагають нагальних відповідей:

-яким чином має бути організована торгівля земельними ділянками?

-як визначити ринкову ціну продажу?

-як продаж земель позначиться на економічній ситуації агроформувань?

-яка роль держави у функціонуванні ринку землі?

-чи повинен ринок землі мати законодавчо визначені обмеження чи бути нерегульованим?

Об'єктами ринку земель несільськогосподарського призначення є:

-земельні ділянки, на яких розташовано об'єкти нерухомого майна громадян і юридичних осіб, що є власністю покупців цих ділянок;

-вільні від забудови земельні ділянки, право власності на які здобувається на конкурентних засадах;

-земельні ділянки під об'єктами незавершеного будівництва;

-земельні ділянки надані громадянам України у власність для будівництва та обслуговування житлового будинку господарських будівель.

Питання для самоперевірки:

1. Дайте визначення поняття «земля».
2. Які особливості має земля?
3. Що таке «земельна ділянка»?
4. За якими групами залежно від споживчих якостей і відповідного призначення розподіляються землі?
5. Що таке «земельні поліпшення»?
6. Назвіть види оцінки земель.

7. Що таке «рента»? Охарактеризуйте основні види ренти.
8. Сформулюйте основні проблеми земельного ринку України.

ТЕМА 10. Звіт про оцінювання об'єктів власності

План:

10.1 Вимоги до складання звіту про оцінювання об'єктів власності

10.2 Структура звіту про оцінку нерухомого майна

10.3 Вимоги до звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки

10.1 Вимоги до складання звіту про оцінювання об'єктів власності

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 підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Вимоги до змісту звіту про оцінку майна, порядку його оформлення та рецензування встановлюються положеннями (національними стандартами) оцінки майна. Зміст звіту про оцінку майна повинен містити розділи, що розкривають зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки майна.

Акт оцінки майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності - органом державної влади або органом місцевого самоврядування самостійно. Якщо процедурами з оцінки майна для складання акта оцінки майна передбачене попереднє проведення оцінки майна повністю або частково суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання, звіт про оцінку такого майна додається до акта оцінки майна. Акт оцінки майна підлягає затвердженню керівником органу державної влади або органу місцевого самоврядування.

Зміст, форма, порядок складання, затвердження та строк дії акта оцінки майна встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Термін (строк) дії звіту про оцінку майна

Національним стандартом №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», передбачено, що звіт про оцінку майна, складений у повній формі, повинен містити дату оцінки та дату завершення складання звіту, а у разі потреби – строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства.

З аналізу вимог Національного стандарту №1 можна зробити наступні висновки:

- Термін (строк) дії звіту далеко не в усіх випадках має зазначатися оцінювачем у звіті про оцінку майна. Робити це оцінювач повинен лише у разі потреби відповідно до вимог законодавства.

- У випадках, коли термін (строк) дії звіту безпосередньо не зазначається оцінювачем у звіті про оцінку майна, такий термін (строк) приймається відповідно до вимог законодавства, а у разі їх відсутності – на власний розсуд користувача даного звіту.

- На сьогоднішній день в Україні існують певні передбачені законодавством вимоги щодо випадків необхідності та обов'язковості зазначення оцінювачами термінів (строків) дії звітів про оцінку майна, а також чіткі рекомендації та настанови щодо тривалості цих строків.

Таким чином, головну увагу необхідно зосередити на пошуку, дослідженні та аналізі саме цих вимог законодавства.

Методикою оцінки майна передбачено наступне:

- Висновок про вартість майна, складений для цілей приватизації майна шляхом викупу або продажу конкурентними способами (для договору купівлі-продажу, оголошення умов продажу, у тому числі повторного продажу), дійсний протягом шестимісячного строку від дати його затвердження.

- Висновок про вартість пакета акцій відкритого акціонерного товариства, складений з метою приватизації конкурентними способами відповідно до законодавства, оголошення умов продажу майна, у тому числі

повторного продажу, дійсний протягом дев'ятимісячного строку від дати його затвердження.

- Дія висновку про вартість майна (у тому числі пакета акцій відкритого акціонерного товариства) продовжується наказом відповідного органу, який його затвердив, на строк, що не перевищує одного року від дати затвердження.

- Дію висновку про вартість майна, у тому числі пакетів акцій відкритих акціонерних товариств або державних акціонерних та холдингових компаній, для цілей приватизації (корпоратизації) може бути продовжено на строк, що не перевищує 18 місяців від дати його затвердження, наказом органу, який затвердив акт, за погодженням з Кабінетом Міністрів України, про що зазначається у протоколі його засідання.

- Висновок про вартість пакета акцій відкритого акціонерного товариства, що підлягає продажу одному покупцю відповідно до вимог законодавства, дійсний протягом дев'яти місяців від дати його затвердження.

- Висновок про вартість майна у разі його використання для цілей реєстрації статуту господарського товариства, що створюється на базі державного та комунального майна, або уточнення його розміру в частині вартості внесків учасників (засновників) відповідно до пункту 57 Методики дійсний протягом шестимісячного строку від дати оцінки.

- Строк дії висновку про вартість майна, складеного для інших випадків проведення оцінки майна, що передбачаються цією Методикою, може визначатися відповідними органами, що використовують результати цієї оцінки.

Отже, даною Методикою чітко встановлені відповідні терміни (строки) дії висновків про вартість майна, складених оцінювачами для конкретних цілей, передбачених самою Методикою оцінки майна, від дати їх затвердження.

Виходячи з того, що затвердження оцінки здійснюється у двомісячний строк від дати оцінки, можна з упевненістю припускати, що терміни (строки) дії самих звітів про оцінку майна, складених відповідно до Методики оцінки

майна, не можуть більше ніж на два місяці перевищувати вищезазначені терміни (строки) дії затверджених висновків про вартість майна. Звертаємо увагу також на те, що у документі відсутні будь-які вимоги щодо обов'язковості зазначення оцінювачами даних термінів (строків) у самих звітах про оцінку майна.

Результати незалежної оцінки є чинними протягом шести місяців від дати оцінки, якщо інший строк не передбачений у звіті щодо незалежної оцінки.

Таким чином, Методикою оцінки об'єктів оренди встановлено **шестимісячний (від дати оцінки) термін (строк) дії звітів про оцінку майна, що передається в оренду**. Зазначення цього терміну (строку) у самому звіті про оцінку майна не є обов'язковим для оцінювача. Разом з тим, Методика оцінки об'єктів оренди залишає за оцінювачем право на власний розсуд вказувати інший термін (строк) дії конкретного звіту про оцінку майна, що передається в оренду.

Згідно вимог Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, **термін чинності звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки становить один рік з дати оцінки**. Зазначений термін (строк) у відповідності з Порядком встановлюється незалежно від того, чи зазначений він оцінювачем у самому звіті про експертну грошову оцінку земельної ділянки, чи ні.

Постановою Кабінету Міністрів України «Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» передбачено, що інформація із звіту про оцінку майна, звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок, що складений для цілей оподаткування, вноситься безперешкодно та безоплатно до єдиної бази даних звітів про оцінку. Зазначена інформація складається за встановленою Фондом державного майна формою та є додатком до звіту. Строк дії звіту про оцінку, що становить не більш як шість місяців з дати оцінки, зазначається в такому звіті.

З аналізу даної Постанови можна зробити наступні висновки:

- Постанова Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 року за №358 «Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» є фактично єдиним діючим на сьогоднішній день документом, який прямо зобов'язує оцінювачів зазначати термін (строк) дії звіту про оцінку майна, складеного для цілей оподаткування, у самому звіті.

- Термін (строк) дії звіту про оцінку майна, складеного для цілей оподаткування, визначається оцінювачем на власний розсуд, але не може бути більшим, аніж шість місяців з дати оцінки.

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна)

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки 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 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 (акта оцінки майна).

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) може виконувати оцінювач, який має не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, експертні ради, що спеціально створені саморегулюючими організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами - членами саморегулюючої 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, зазначених у статті 5 цього Закону.

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна), якщо зазначена оцінка погоджується, затверджується або приймається органом державної влади або органом місцевого самоврядування, є обов'язковим.

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

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) оцінювачем, який працює в органі державної влади, на запити органів державної влади або у зв'язку з виконанням своїх посадових обов'язків здійснюється в межах повноважень, визначених посадовими інструкціями. Якщо запитом органу державної влади передбачено надання висновку про вартість майна і підготовка зазначеного висновку вимагає проведення незалежної оцінки, органи державної влади забезпечують її проведення у порядку, встановленому цим Законом.

В інших випадках рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється на платній основі.

10.2 Структура звіту про оцінку нерухомого майна

Звіт про оцінку об'єкта нерухомості не повинен допускати неоднозначного тлумачення або вводити в оману. Частіше всього звіти про оцінку використовуються з комерційною метою, коли достатньо скороченої форми звіту про оцінку, проте він повинен містити достатню інформацію для визначення бази оцінки. В звіті в обов'язковому порядку зазначаються дата проведення оцінки, нормативні та інструктивні матеріали, включаючи стандарти оцінки, мета і завдання її проведення, інші відомості, необхідні для повного й недвозначного тлумачення результатів, відображених у звіті.

Якщо при проведенні оцінки об'єкта визначається не ринкова вартість, а інші види вартості, у звіті повинні бути вказані критерії встановлення вартості об'єкта й причини відсутності можливості визначення ринкової вартості.

Звіт також містить:

- юридичну адресу та адресу постійного проживання оцінювача та відомості, що дозволяє ідентифікувати його як професіонала;

- точний опис об'єкта оцінки - реквізити балансоутримувача й балансову вартість об'єкта;

- послідовність визначення ринкової або іншої вартості об'єкта оцінки та її підсумкову величину, а також обмеження й межі застосування отриманого результату;

- перелік документів, що використовуються оцінювачем і встановлюють кількісні та якісні характеристики об'єкта оцінки.

Оцінювач власноручно підписує звіт. Якщо комплекс об'єктів оцінювався декількома оцінювачами, звіт підписує кожний з них із зазначенням об'єктів, на яких проводилася оцінка.

В практиці оцінювачів найпоширенішою є форма звіту про оцінку об'єкта, що містить такі відомості:

- акт огляду об'єкта оцінки;

- короткий виклад основних чинників і висновків;

- основні положення та лімітуючі умови;

- відомості про оцінюваний об'єкт нерухомості;

- основні чинники, що впливають на ринкову вартість об'єкта нерухомості.

Звіт про оцінку об'єкта нерухомості також містить сертифікат ринкової вартості оцінюваного об'єкта.

Залежно від умов договору звіт може бути простим листом, складеним за стандартною формою, або пакетом документів, що підтверджують виконану роботу і отриманий результат за оцінкою об'єкта нерухомості з урахуванням

ретельного аналізу ринкових даних, особливо в тих випадках, коли має місце екологічне забруднення.

Коли оцінювач у ході обстеження визначає проблеми, пов'язані із станом навколишнього середовища, він повинен з'ясувати природу та розміри забруднення на основі власних досліджень або санітарно-екологічної експертизи. В обов'язки оцінювача також входять рекомендації з проведення детальної експертизи, якщо в ході первинного обстеження були знайдені різні види забруднень. В тих випадках, коли були виявлені проблеми, пов'язані із забрудненням навколишнього середовища або очікуються такі проблеми, оцінювач повинен рекомендувати проведення екологічної експертизи до початку процесу оцінки.

Відповідно до законодавства вартість, відображена у звіті про оцінку, може бути визнаною та рекомендованою для здійснення операцій з об'єктом нерухомості, якщо від дати складання звіту до дати здійснення операції або іншого акту з об'єктом пройшло не більше 6 місяців.

Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- дату оцінки та дату завершення складення звіту, а у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;

- висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- 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 дозволяється складати у стислій формі у разі доопрацювання (актуалізації) оцінки об'єкта оцінки на нову дату оцінки, а також в інших випадках, визначених відповідними національними стандартами.

У звіті про оцінку майна, складеному у стислій формі, повинні зазначатися етапи проведення незалежної оцінки майна, здійснені оціночні процедури, міститися висновок про вартість, а також зібрані оцінювачем вихідні дані та інша інформація.

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

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

- мета проведення оцінки та перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- перелік нормативно-правових актів, 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 існуюче та найбільш ефективне використання об'єкта оцінки, їх зміну порівняно з попередньою датою оцінки;
- зміст використаних методичних підходів, методів та оціночних процедур, у разі потреби - з наведенням необхідних розрахунків, а також змісту відповідних застережень і припущень;
- висновок про вартість майна;
- додатки з вихідними даними та іншою інформацією, що були використані в процесі проведення оцінки.

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

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

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

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

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

Звіт про оцінку майна підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання. Документи та інші інформаційні матеріали, зібрані оцінювачами в процесі проведення оцінки майна, разом із звітом про оцінку майна зберігаються в архіві суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання не менше ніж п'ять років, якщо інше не встановлено договором на проведення оцінки майна.

Висновок про вартість майна повинен містити відомості про:

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

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

Висновок підписується оцінювачем (оцінювачами), який безпосередньо проводив оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання. Законодавством

можуть бути встановлені додаткові вимоги до оформлення висновку про вартість об'єкта оцінки.

Звіт про оцінку майна, додатки до нього готуються не менш як у двох примірниках, один з яких зберігається в оцінювача, а інші видаються замовнику після реєстрації в книзі обліку виданих документів.

Загальні вимоги до рецензування звіту про оцінку майна

Рецензування звіту про оцінку майна здійснюється на вимогу особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, у тому числі на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, судів та осіб, які зацікавлені у неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за власною ініціативою суб'єкта оціночної діяльності. Підставою для проведення рецензування є письмовий запит до осіб, які відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку майна (далі - рецензенти).

Рецензування полягає у 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 відображатися рецензентом виключно у формі звіту про оцінку майна, складеному у повній формі відповідно до вимог національних стандартів.

Якщо у письмовому запиті про необхідність рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) встановлюється вимога щодо надання висновку про вартість об'єкта оцінки, така вимога задовольняється шляхом

проведення оцінки майна. У разі рецензування звіту про оцінку майна оцінювачем, який працює в органі державної влади або органі місцевого самоврядування - суб'єктах оціночної діяльності, вимога щодо надання висновку про вартість майна задовольняється шляхом організаційного забезпечення проведення незалежної оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання. У такому разі особи, що вимагають проведення незалежної оцінки майна в процесі рецензування, забезпечують укладення договору на проведення оцінки майна в порядку, визначеному законодавством.

У рецензії повинні зазначатися:

- підстави проведення рецензування;
- повна назва звіту про оцінку майна, що був об'єктом рецензування, відомості про його виконавців, їх кваліфікацію та висновок про можливість проведення зазначеними особами оцінки майна відповідно до правових вимог провадження професійної оціночної діяльності;
- строк проведення рецензування і дата підписання рецензії;
- висновок про обґрунтованість вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна;
- висновок про зібрані виконавцем звіту про оцінку майна вихідні дані та іншу інформацію (їх повнота, достатність для проведення оцінки майна та розкриття у звіті);
- висновок про відповідність і правильність застосування під час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур з урахуванням мети і бази оцінки, обґрунтованість використаних припущень;
- загальний висновок про достовірність оцінки майна.

Рецензія може містити перелік аргументованих рецензентом зауважень до звіту про оцінку майна, у тому числі застереження про можливість впливу цих зауважень на достовірність оцінки майна.

У процесі рецензування рецензент не повинен брати до уваги будь-яку додаткову інформацію про об'єкт оцінки або подібне майно, що виникла після дати складення звіту про оцінку майна та висновку про вартість майна до дати підписання рецензії.

Рецензія повинна містити висновок про відповідність звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та про можливість його використання з відповідною метою, у тому числі про достовірність оцінки майна. Звіт класифікується за такими ознаками:

- звіт повністю відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна;
- звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки;
- звіт не повною мірою відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна і має значні недоліки, що вплинули на достовірність оцінки, але може використовуватися з метою, визначеною у звіті, після виправлення зазначених недоліків;
- звіт не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний.

10.3 Вимоги до звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки

В цілому, процедура експертної грошової оцінки земельної ділянки передбачає два етапи: підготовчий етап, який передуює проведенню оцінки земельної ділянки; сама процедура експертної грошової оцінки. За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт (ст.20 Закону „Про оцінку землі”)

Результати роботи з оцінки оформляються у вигляді письмового документа - звіту про оцінку, - що містить висновок про вартість об'єкта

оцінки, розкриває зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки земельних ділянок.

Звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки повинен містити:

- назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце знаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди - для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по-батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери - для фізичних осіб;

- підставу для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки;

- мету оцінки та дату, на яку проведено оцінку;

- опис земельної ділянки;

- план та характеристику земельної ділянки, включаючи її фізичні та економічні особливості, правовий режим, особливості її місцезнаходження, опис меж, цільове призначення, характер використання та стан забудови;

- аналіз ефективності використання земельної ділянки;

- обґрунтування обраних методичних підходів;

- розрахунок оцінної вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами;

- основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;

- висновок експерта щодо оцінної вартості земельної ділянки, який ґрунтується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними;

- сертифікат земельної ділянки (підстави проведення даної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних

ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки).

До звіту додаються ситуаційний план та план земельної ділянки, інші матеріали, використані для оцінки земель, а також копія договору на проведення цієї оцінки та копія кваліфікаційного сертифіката експерта.

Зміст звіту має відповідати п. 50 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531.

Типова структура звіту включає наступні розділи:

1. Загальні положення.
2. Характеристика об'єкту оцінки.
3. Обґрунтування підходів і вибір методів оцінки.
4. Визначення (розрахунок) вартості об'єкту оцінки.
5. Додатки.

У загальних положеннях визначаються та описуються:

- підстава для проведення оцінки (як правило, вказується договір і завдання на проведення оцінки даного об'єкту, ліцензія на право виконання даного виду робіт, сертифікати, що підтверджують рівень кваліфікації оцінювача);

- мета роботи, об'єкт оцінки і вид варіанти, який необхідно визначити, а також області застосування оцінки і дату оцінки;

- юридичний опис об'єкту, тобто ідентифікується об'єкт оцінки з точки зору належності та складу прав на нього або його частини, обтяження, обмеження та сервітути;

- основні положення нормативно-правової та методичної бази оцінки;

- зміст і джерела отримання вихідних даних для проведення оцінки, а також проводиться їх аналіз з погляду достовірності, об'єктивності, репрезентативності та достатності для застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур.

В цьому ж розділі описуються допущення та обмеження, прийняті при проведенні роботи з оцінки, а також умови використання звіту.

Окремо в розділі наводиться інформація щодо рівня компетентності оцінювачів, обґрунтування необхідності залучення інших фахівців, кола питань, що виходять за рамки компетенції оцінювачів і за яку вони не несуть відповідальності.

У кінці розділу наводиться інформація про дату обстеження об'єкту оцінки, збір і обробку вихідних даних, проведення розрахунків і складання звіту про оцінку, а також термін дії звіту.

У розділі „**Характеристика об'єкту оцінки**“, відображаються:

- загальні відомості про населений пункт;
- характеристика району розташовує об'єкту оцінки;
- опис земельної ділянки;
- опис земельних поліпшень;
- аналіз найбільш ефективного використання об'єкту оцінки.

Загальні відомості про населений пункт включають: географічні, соціальні та економічні дані про населений пункт, його місце в системах розселення і виробництва, характер землекористування та рівень облаштування території, характеристику стану ринку нерухомості, зміни рівня попиту і пропонування залежно від економічної активності населення, рівня його зайнятості та доходів.

Характеристика району розташовує об'єкту оцінки містить опис його місцеположення в плані міста (віддаленість від центру міста, інших центрів тяжіння), входження в певну функціональну зону із зазначенням дозволених видів використання.

Опис земельної ділянки включає детальну характеристику місцеположення; розмір і форму ділянки; інженерно-геологічну, гідрогеологічну, топографічну, екологічну характеристики; характер забудови; наявність і стан інженерних мереж (теплопостачання, водопостачання,

каналізації, електропостачання, газопостачання); шляхів сполучення; сусідніх землекористувачів; сервітутів і планувальних обмежень.

Опис земельних поліпшень включає характеристику всіх будівель і споруд, розташованих на земельній ділянці, а саме: тип будівель і споруд, їх призначення, об'ємно-планувальні, конструктивні характеристики і матеріал фундаменту, стін, перекриттів, даху, технічний стан, група капітальності, рік введення в експлуатацію, рік проведення останнього капітального ремонту, первинна і залишкова вартість. Також наводяться дані про інженерну підготовку і благоустрій території.

На підставі аналізу зазначеної вище інформації (загальні відомості про населений пункт, характеристика району розташовує об'єкту оцінки, опис земельної ділянки, опис земельних поліпшень), а також ринкових даних щодо продажу, оренди, рівня доходності подібних об'єктів тощо, оцінювач визначає найбільш ефективне використання земельної ділянки.

У розділі „**Обґрунтування підходів і вибір методів оцінки**” розкривається зміст загальноприйнятих підходів до оцінки земельної власності: зіставлення цін продажів подібних земельних ділянок, капіталізації чистого операційного або рентного доходу, врахування витрат на земельні поліпшення. В розділі висвітлюються основні принципи, що лежать в основі кожного підходу, необхідні умови для його використання, а також методи і техніка розрахунків вартості земельної ділянки, що склалися в його рамках.

В **додатки** до звіту поміщаються всі вихідні дані, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки, викладені в тексті звіту:

- копії документів, що посвідчують права на земельну ділянку, будівлі, споруди і їх частини;
- ситуаційний план і план земельної ділянки (із зазначенням об'єктів сервітуту і зон розповсюдження планувальних обмежень);
- технічний паспорт земельної ділянки; фотографії об'єкту оцінки;

- копії ліцензії на право виконання оціночної діяльності юридичної особи та кваліфікаційних сертифікатів оцінювачів.

Звіт підписується експертом та керівником юридичної особи, якою проведено експертну оцінку земельної ділянки, і скріплюється печаткою цієї особи.

Рецензування звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок здійснюється відповідно до законодавства.

Відповідно до Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого наказом Держкомзему України від 9 січня 2003 р. № 2 термін дії звіту складає один рік від дати оцінки.

До звіту додаються відповідні розрахунки.

У разі застосування методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у звіті чітко зазначаються чинники, за якими проводиться порівняння, та розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

У разі застосування методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого доходу від земельної ділянки наводяться наступні розрахунки:

- валового та чистого річного доходу від ефективного використання земельної ділянки, з урахуванням обтяжень та обмежень щодо її використання;

- ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки з урахуванням без ризикових процентних ставок, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки.

У разі застосування методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці, у звіті зазначаються рівні цін продажу забудованих ділянок та витрат, пов'язаних із спорудженням будівель та споруд, які склалися на ринку.

Матеріали експертної грошової оцінки підлягають погодженню із сільською, селищною, міською радою або уповноваженим нею органом, місцевою державною адміністрацією, які прийняли рішення про продаж земельних ділянок, і затверджується відповідним державним органом земельних ресурсів.

Висновок експерта про оцінку вартість земельної ділянки несільськогосподарського призначення підписується експертом та керівником юридичної особи і скріплюється печаткою юридичної особи, якою проведено експертну оцінку.

На підставі проведеної оцінки земельної ділянки заповнюється сертифікат експертної оцінки земельної ділянки.

Сертифікат підписується експертом та керівником юридичної особи, якою проведено оцінку земельної ділянки. Підпис керівника юридичної особи скріплюється печаткою.

ТЕМА 11 Звіт про оцінку квартир

План:

- 11.1 Вступ
- 11.2 Методологія оцінки
- 11.3 Загальна характеристика об'єкта оцінки
- 11.4 Аналіз найбільш ефективного використання
- 11.5 Розрахунок ринкової вартості об'єкта

ВИСНОВКИ ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Об'єкт оцінки: Трикімнатна квартира

Адреса об'єкта оцінки: м. Київ, вул. Драйзера, буд. 20-А, кв. ХХХ

Замовник: Крузенштерн Іван Федорович

Мета оцінки: Визначення оціночної вартості для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства

Вид вартості: Оціночна

Виконавець: ТОВ «Реал Експерт»

Підходи до оцінки: Порівняльний підхід

Дата оцінки: «14» вересня 2015 року

Дата складання звіту: «14» вересня 2015 року

Строк дії звіту: Шість місяців

Курс НБУ: 2169.8655 за 100 Доларів США

Оціночна вартість трикімнатної квартири за адресою: м. Київ, вул. Драйзера, буд. 20-А, кв. ХХХ на дату оцінки складає: 952260 (Дев'ятсот п'ятдесят дві тисячі двісті шістдесят) грн. 00 коп.

У тому числі оціночна вартість 1/4 частини об'єкту оцінки складає: 238065 (Двісті тридцять вісім тисяч шістдесят п'ять) грн. 00 коп.

Оцінювач:

свідоцтво про включення інформації про оцінювачів до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності №708 від 23.06.2014 року; є членом ВГО «Українське товариство оцінювачів»

Директор ТОВ «Реал Експерт»

сертифікат СОД № 14339/13 від 13.02.2013 року

11.1. Вступ

Незалежна оцінка виконана на підставі договору № 1409/1 від «14» вересня 2015 р. між Крузенштерн Іван Федорович (Замовник) і ТОВ «Реал Експерт» (Оцінювач).

Інформація надана Замовником:

- Свідоцтво про право власності на житло від .
- Технічний паспорт БТІ. Паспорт Замовника.

11.1.1 Нормативно-правова база

В ході виконання даної роботи Оцінювач керувався зокрема наступними нормативними документами:

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.2001 р;
2. Національний стандарт № 1 «Загальні положення оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10.09.2003 р.;
3. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 року за №1442;

4. “Методика оцінки майна”, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. № 1891.

У процесі оцінки враховувалися положення методик і стандартів, прийняті у світовій практиці оцінки (Міжнародні стандарти оцінки (МСО)), з урахуванням досвіду Оцінювача по оцінці майна на території України.

11.1.2 Сертифікація

1. сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 14339/13 , виданий Фондом державного майна України 13.02.2013 року;

2. свідоцтво про включення інформації про оцінювачів до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності №10226 від 12.08.2013 року;

3. кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №7607, видане Фондом державного майна України і КП «ІКЦ» УТО 10 липня 2010 року.

11.1.3 Вибір бази оцінки

Відповідно до характеру використання результатів оцінки, а також враховуючи особливості об'єкту оцінки, обирається база оцінки (комплекс методичних підходів, методів і оціночних процедур, які відповідають певному вигляду вартості).

При виборі бази оцінки врахована мета оцінки (відповідно до Договору). Таким чином, у якості бази оцінки обирається ринкова вартість.

Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкту оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

11.1.4 Основні передумови та допущення, у межах яких проводилася оцінка

Достовірність наданої інформації

Вся інформація фінансового, економічного і технічного характеру, представлена Замовником та одержана з доступних джерел в усній чи письмовій формі (зокрема, щодо технічного стану й поточного використання об'єкта оцінки) приймалась як достовірна.

Оцінювачі не виконували спеціальної юридичної чи технічної експертизи. Всі дані щодо характеристик (розміри, площа, об'єм тощо) складових об'єкта оцінки одержані згідно даних, що представлені Замовником. Оцінювачі не проводили особистого обміру майна, покладаючись на правильність існуючих вимірів його меж в технічній документації.

Юридичні права

Оцінювачам не було представлено інформації від Замовника на момент оцінки про які-небудь обмеження прав на оцінюване майно. Оцінювачі працювали у відповідності з припущенням про відсутність будь-яких обмежень прав на оцінюване майно. Оцінювачі не приймають на себе відповідальність за питання та дії юридичного характеру, що впливають на оцінюване майно, або про титул власності на нього. Таким чином, оцінювачі не виносять ніякого судження відносно цього титулу.

Додаткова робота

Відповідно до Договору і даного Звіту, Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, надавати офіційні свідчення або бути присутнім в суді по питаннях, пов'язаних з оцінюваним об'єктом, якщо немає попередньої і не буде подальшої угоди про це. Оцінювач не бере на себе відповідальність за відновлення цієї роботи в разі яких-небудь змін, подій після дати, на яку підготовлений даний Звіт.

11.2 Методологія оцінки

11.2.1 Визначення термінів

У цьому розділі приводиться тлумачення найбільш важливих термінів, використаних в даному Звіті, які по тих або інших причинах можуть бути сприйняті неоднозначно. Проте в рамках цього прикладу ми не будемо їх наводити, аби не відводікати читача від суті питання. Зацікавлені особи з метою вивчення термінології можуть звернутись до Національних або Міжнародних стандартів оцінки.

11.2.2 Скорочений огляд методологічних підходів оцінки ринкової вартості

У вітчизняній практиці оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості використовуються три підходи до оцінки:

- витратний підхід;
- дохідний підхід;
- порівняльний підхід.

Вживання того або іншого підходу визначається фактичними обставинами конкретної оціночної ситуації.

Ми не будемо наводити у цьому прикладі опис методичних підходів, оскільки цій темі присвячені інші наші публікації. Хочемо лише звернути Вашу увагу на те, що при наявності достатньої кількості достовірної інформації щодо недавніх продажів подібних об'єктів, порівняльний підхід дозволяє отримати результат, який максимально близько відображає відношення ринку до об'єкта оцінки.

11.2.3 Обґрунтування методологічного підходу

Об'єкт оцінки не відноситься до класу дохідної нерухомості, отже, значення вартості, отримане в рамках вживання дохідного підходу, відобразатиме ринкову вартість об'єкту оцінки із значною кількістю допущень. Отже дохідний підхід не використовується.

Згідно Національного стандарту оцінки №2 витратний підхід недоцільно використовувати об'єктів нерухомості, які не є спеціалізованими та ринок купівлі продажу яких не є обмеженим. Отже витратний підхід не використовується.

За наявності достатньої кількості достовірної інформації про недавні продажі подібних об'єктів, порівняльний підхід дозволяє отримати результат, що максимально близько відображає відношення ринку до об'єкту оцінки. Враховуючи, що вторинний ринок житлової нерухомості в достатній мірі розвинений, оцінка об'єкту проведена за допомогою порівняльного підходу.

11.2.4 Особливості визначення ринкової вартості в рамках порівняльного підходу

Порівняльний підхід (аналогів продажу) базується на прямому порівнянні об'єкту, який оцінюється, з аналогічними об'єктами нерухомості, які були продані чи включені в перелік продаж. Можливість застосування даного методу ґрунтується на:

- зборі інформації про продаж об'єктів, які схожі з оцінюваним;
- аналізі інформації, за допомогою якої можуть бути отримані величини коригувань для визначення факторів, які впливають на оцінку.

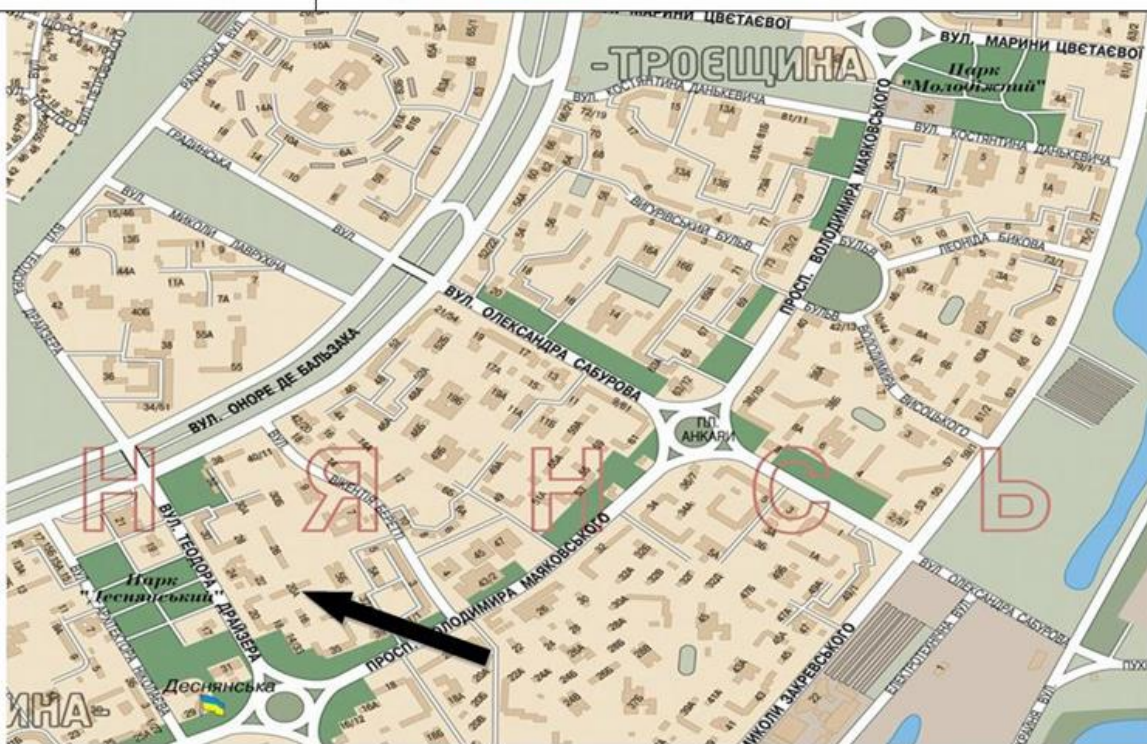
Підібрати абсолютно ідентичний об'єкт-аналог часто буває складно. Тому необхідно вносити поправки до ціни об'єкту-аналогу в залежності від присутності (чи відсутності) характеристик по зрівнянню з об'єктом, що оцінюється. Величина поправок може бути виражена у відсотках.

Вартість об'єкту, що оцінюється, визначається наступним чином. Спочатку додаються окремо підвищуючі та понижуючі поправки. Потім ціна аналогу множиться на добуток та коефіцієнтів підвищення та зниження.

11.3 Загальна характеристика об'єкта оцінки

Короткий опис місця розташування об'єкту оцінки

Адреса об'єкту оцінки: м. Київ, вул. Драйзера, буд. 20-А, кв. ХХХ (Деснянський район)



Коротка характеристика будинку, у якому розташований об'єкт оцінки



★★★★☆ Голосів: 2

Оцените качество дома, выбрав звезду

Адрес: город Киев, Деснянский район, массив Троещина, Теодора Драйзера улица, 20А

GPS-координаты:
50.5081302345002
30.6010257168032

Тип: Многоквартирный дом

Тип дома: Улучшенная типовая панель

Этажность: 16

Материал стен:
Керамзитобетонная панель

Высота стен: 2.75

<http://domik.ua/>

Коротка характеристика об'єкту оцінки

Кімнатність	Трикімнатна
Поверх	5
Загальна площа, кв.м	72,37
Житлова площа, кв.м	42,4
Стан внутрішнього оздоблення	Задовільний «жилий»

11.4 Аналіз найбільш ефективного використання

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

Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання виконується шляхом перевірки відповідності варіантів використання до наступних критеріїв:

1. фізично можливе використання;
2. юридична дозволеність;
3. економічна доцільність;
4. найбільша прибутковість.

Фізично можливе використання об'єкту оцінки. Фізичні характеристики, що були описані вище, не накладають обмежень на варіант використання об'єкту оцінки у якості офісу або складу.

Дозволене законодавством використання. Використання у якості офісу або складу потребує виведення об'єкту оцінки із житлового фонду та присвоєння статусу нежитлового приміщення.

Економічно доцільне використання. Об'єкт оцінки розташований у багатоквартирному будинку на поверсі, де розташовані інші житлові квартири. Характеристики об'єкта оцінки, що наведені вище, є типовими для житлових квартир. Офісне або складське приміщення явно не відповідає вимогам що пред'являються до подібних об'єктів, зокрема поверховість та вхід через під'їзд загального користування. Ця обставина робить об'єкт безперспективним і незатребуваним. Отже використання у якості житлової квартири є найприйнятнішим.

Найбільша прибутковість. Виходячи з результатів аналізу попередніх умов, до розгляду варіанту використання об'єкту оцінки, що забезпечує його максимальну вартість, може бути прийнятий варіант – для використання об'єкту оцінки у якості житлової квартири.

Висновок: максимальна вартість об'єкту оцінки, з урахуванням економічно доцільного та дозволеного законодавством варіанту його використання, досягається у разі його функціонального використання у якості житлової квартири.

11.5 Розрахунок ринкової вартості об'єкта

Враховуючи те, що дані про проведені операції (продажах), як правило, є конфіденційною інформацією, в розрахунку використовуються ціни пропозицій. При цьому до отриманої вартості оцінюваного об'єкту застосовується корегувальний коефіцієнт торгу (Кторг). Цей коефіцієнт визначається експертним шляхом на підставі консультацій у фахівців – ріелторів, що мають недавній досвід продажу аналогічних оцінюваному об'єктів.

Пошук об'єктів порівняння, подібних до об'єкта оцінки, проводився на вторинному ринку нерухомості м. Києва. Згідно із принципом заміщення за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку. Це зумовлено логікою покупця – при кризисному ринку з обмеженою кількістю угод покупець диктує за яку вартість він готовий придбати нерухомість й він орієнтується на більшість аналогів, які наближені до нижньої межівартості. Тому для розрахунків були обрані об'єкти порівняння із мінімальною ціною.

У якості об'єктів порівняння Оцінювачем обрані квартири, що пропонуються до продажу, представлені нижче (оголошення наводяться мовою оригіналу):

Таблиця 11.1 – Інформація про обрані об'єкти порівняння

№ п/п	Район, вулиця	Площа, м ²	Вартість пропозицій, грн		Примітки (мовою оригіналу)	Контакти (тел.)	Інформаційне джерело
			1 м ²	загальна вартість пропозицій, грн			
1	Бальзака Оноре де, 84	73,2	14 674	1 074 150	Бальзака Оноре де, 84 ; 96 серія будинок 1991р., гарний стан, 3р, 5-й поверх, площа: 73,2/42,6/7,4; квартира у жилому стані	Тел: (50) 4244680	http://www.avis.ua/kiev/view.php?adid=10883442
2	Цветаевой ул. 16	70,0	14 570	1 019 900	Цветаевой ул. 16, 8/10-эт. дома, 70/42/8 кв.м. серія 96, хорошее жилое состояние, кафель, паркет, подж. застекл.	Тел: (95) 6112490	http://www.avis.ua/kiev/view.php?adid=10906284
3	Цветаевой ул. 86	70,0	14 260	998 200	Цветаевой ул. 86, 8/10-эт. дома, 70/41/9 кв.м. серія 96, балк. застекл., паркет, кафель в с/у, отличное состояние	Тел: (95) 8240802	http://www.avis.ua/kiev/view.php?adid=10906285
4	Закревского ул. 57	71,0	14 670	1 041 600	Закревского ул., 57, 7/9-эт. дома, 71/41/8 кв.м. жилое состояние, серія 96	Тел: (95) 6136398	http://www.avis.ua/kiev/view.php?adid=10906266

Коригування проводилося по таких показниках:

- коригування, що враховує відмінності у місці розташування. Всі об'єкти порівняння мають схоже місцезнаходження з об'єктом оцінки, тому коригування не проводилось (0%);
- коригування, що враховує масштабний фактор. Великі за площею квартири характеризуються меншою ліквідністю, ніж невеликі. Також існує обернена залежність вартості одиниці площі квартири від її загальної площі, що дістала назву «закон економії на масштабі». Коригування не проводилось;
- відмінності у поверховості. Всі об'єкти порівняння розташовані на серединних поверхах, так як і об'єкт оцінки, тому коригування для них не використовувалось – (0%);
- відмінності, що враховують стан внутрішнього оздоблення. Після телефонних переговорів з'ясувалось, що всі об'єкти порівняння, як і об'єкт оцінки, характеризуються задовільним станом, тому коригування не проводилось;
- коригування на торг. Враховуючи те, що дані про проведені операції (продаж), як правило, є конфіденційною інформацією, в розрахунок використовуються ціни пропозицій, які коригуються на вищезазначені фактори. Далі відкоригована вартість пропозиції об'єкту аналізу коригується на коефіцієнт торгу (Кторг). Цей коефіцієнт визначається експертним шляхом на

підставі консультацій у фахівців з продажу квартир, які мають недавній досвід продажу квартир, аналогічних Об'єкту оцінки. В результаті проведених опитувань, в період фінансової кризи на ринку нерухомості України, Кторг може бути прийнятим на рівні 10%.

Таблиця 11.2 – Розрахунок вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом

Показник	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Місцезнаходження	Бальзака Оноре де, 84	Цветаевой ул. 16	Цветаевой ул. 86	Закревского ул., 57
Площа: загальна, м ²	73,2	70,0	70,0	71,0
Ціна, грн	1074150	1019900	998200	1041600
Вартість одиничного показника обраного об'єкта-аналога, Сод. п., грн/кв.м.	14674	14570	14260	14670
Коефіцієнт, що враховує відмінність в місці розташування об'єкта-аналога, К _{мр}	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефіцієнт, що враховує відмінності у масштабі (масштабний фактор), К _{мф}	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефіцієнт, що враховує відмінності в поверховості, К _{пов}	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефіцієнт, що враховує відмінності у фізичному стані об'єктів, рівень внутрішнього оздоблення, К _{озд}	1,00	1,00	1,00	1,00
Коректування на торг, К _{торг}	0,90	0,90	0,90	0,90
Приведена вартість одиничного показника з врахуванням коректувань (С пр. од. п.), грн/кв.м	13206,76	13113,00	12834,00	13203,38
Середня приведена вартість одиничного показника (С пр. од. п.), грн/кв.м	13158,19			
Загальна площа об'єкту оцінки, кв.м.	72,37			
Ринкова вартість квартири, розрахована в рамках застосування порівняльного підходу (Ср), грн.	952 258,00			

В результаті проведених розрахунків виконано коригування вартості одиничних показників об'єктів-аналогів до оцінюваного об'єкту. Оціночна вартість одиничного показника об'єкту оцінки прийнята Оцінювачем як середнє арифметичне значення.

Таким чином, ринкова вартість оцінюваної квартири складає (з округленням) 952 260 грн. 00 коп.

ТЕМА 12 Зразок Договору на проведення оцінки майна

Договір № ____ на проведення оцінки майна

м. _____

«__» _____ 2023 р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «_____», код ЄДРПОУ _____, у подальшому іменованій «Замовник», в особі директора _____, що діє на підставі Статуту, з одного боку та

Товариство з обмеженою відповідальністю «_____», код ЄДРПОУ _____, що діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності № _____, виданий Фондом державного майна України _____ р., Ліцензії Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру на проведення земле оціночних робіт серія ____ № ____ від _____ р., надалі за текстом договору – «Виконавець», в особі директора _____, що діє на підставі Статуту, разом – Сторони, уклали даний Договір про нижче наведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Замовник доручає, а Виконавець приймає на себе виконання (надання) послуг з проведення незалежної оцінки наступного майна: _____, а Замовник зобов'язується прийняти на дані послуги та оплатити їх.

1.2. Метою цієї оцінки є визначення ринкової вартості об'єкта оцінки станом на «__» _____ 2023 року для укладення правочину відносно нього.

2. НАДАННЯ ПОСЛУГ, ЇХ ВАРТІСТЬ ТА ПОРЯДОК ОПЛАТИ

2.1. Загальна вартість послуг з оцінки об'єкта складає _____ (_____ гривень 00 коп.) без ПДВ.

2.2. Оплата, що визначається згідно п.2.1, сплачується на рахунок Виконавця на підставі його рахунку протягом 2-х днів здати рахунку уповному розмірі ціни Договору.

3. ПРАВА Й ОBOB'ЯЗКИ СТОPIН

3.1. Виконавець повинен надати послуги визначені п.1.1. даного Договору та надати Замовнику:

- електронну версію звіту про незалежну оцінку Об'єкта оцінки у строк 10 (десять) робочих днів з моменту надання Замовником Виконавцеві можливості для інспекції Об'єкта оцінки та необхідної для проведення незалежної оцінки документації та інформації щодо Об'єкта оцінки;

- звіт про незалежну оцінку Об'єкта оцінки, що відповідатиме вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна у строк 15 (п'ятнадцяти) робочих днів, з моменту здійснення Замовником оплати згідно п. 2.2. даного Договору.

3.2. Термін виконання робіт (надання послуг) починається з моменту оплати послуг.

3.3. Виконавець зобов'язаний за письмовою вимогою Замовника давати пояснення по виконаному звіту, процесу оцінки й об'єкту оцінки.

3.4. Виконавець не несе відповідальності за наслідки, що виникли в наслідок використання результатів оцінки з метою, іншою ніж передбачена п. 1.2. даного Договору.

3.5. Замовник зобов'язаний сприяти Виконавцю в проведенні оцінки, здійсненні інспекції Об'єкта оцінки, надавати необхідну документацію та інформацію про Об'єкт оцінки. Про необхідність надання додаткових документів або додаткової інформації щодо Об'єкта оцінки Виконавець робить письмовий запит.

3.6. У зв'язку з конфіденційністю інформації, що надається Замовником Виконавцю для проведення оцінки, Виконавець зобов'язується по закінченню робіт (наданню послуг) – підписання з Замовником акт здачі-приймання наданих

послуг; повернути Замовнику копії документів, забезпечити виконання знищення електронної версії звіту та не зберігати його у роздрукованому вигляді в архіві.

4. ПОРЯДОК ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ НАДАНИХ ПОСЛУГ

4.1. Після завершення робіт (надання послуг) Виконавець передає Замовнику звіти про оцінку у паперовому вигляді в двох примірниках, що оформлені в установленому порядку та у відповідності до вимог нормативно-правових актів з оцінки майна.

4.2. Одночасно з передачею звітів про оцінку об'єкта Замовнику у електронному вигляді, Виконавець передає акт здачі-приймання наданих послуг) щодо незалежної оцінки майна.

4.3. Акт здачі-приймання наданих послуг підписується Замовником та Виконавцем в строк, що не перевищує 3 робочих днів з моменту його передачі (звіту про оцінку)..

4.4. У разі, якщо Замовник відмовляється підписати акт здачі-приймання наданих послуг, він повинен подати письмове обґрунтування причин своєї відмови у строк, що не перевищує 3 робочих днів з моменту передачі звіту про оцінку. В іншому випадку, якщо Замовник не підписав акт здачі-приймання наданих послуг і не надав мотивовану письмову відмову від його підписання протягом 5 (п'яти) календарних днів, надані послуги вважаються прийнятими без заперечень

4.5. Датою завершення надання послуг є дата передачі звіту Замовнику у електронному та паперовому вигляді.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

5.1. Виконавець не несе відповідальності за неналежне виконання своїх зобов'язань за цим договором, якщо вони є результатом неналежного виконання Замовником своїх зобов'язань, передбачених п. 3.5. Договору.

5.2. Спори між сторонами у зв'язку з виконанням або тлумаченням цього Договору вирішуються у встановленому чинним законодавством порядку.

5.3. За прострочення надання звіту Виконавець сплачує пеню за кожний день прострочення, яка обчислюється від вартості робіт (послуг) в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, яка діяла в період, за який нараховується пеня.

5.4. За недостовірність висновку про незалежну оцінку Об'єкта оцінки Виконавець несе відповідальність згідно з чинним законодавством України.

6. ЗВІЛЬНЕННЯ ВІД ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ

6.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання своїх зобов'язань за цим Договором у випадку настання та дії обставин, що знаходяться поза межами контролю Сторін, та які Сторони не могли передбачити або запобігти. До таких обставин за цим Договором належать: військові дії, незалежно від факту оголошення війни, повстання, стихійні лиха, тощо.

6.2. У разі настання обставин, визначених п. 6.1. цього Договору, строк виконання зобов'язань відсувається на строк дії таких обставин, але не більше як на три місяці.

6.3. Факт існування обставин, що знаходяться поза межами контролю сторін підтверджується довідкою Торгово-Промислової Палати України.

7. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

7.1. Цей Договір вважається укладеним і набирає чинності з моменту його підписання Сторонами та його скріплення печатками Сторін і діє до повного виконання своїх зобов'язань (п. 4.5) за цим договором Сторонами, але не пізніше «__» _____ 2023року.

7.2. Якщо інше прямо непередбачено цим Договором або чинним в Україні законодавством, зміни у цей Договір можуть бути внесені тільки за домовленістю Сторін, яка оформлюється додатковою угодою до цього Договору, що є його невід'ємною частиною. Зміни у цей Договір набирають чинності з моменту належного оформлення Сторонами відповідної додаткової угоди до цього

Договору, якщо інше не встановлено у самій додатковій угоді, цьому Договорі і або у чинному в Україні законодавстві.

8. ДОДАТКОВІ УМОВИ

8.1. Суперечки за даним договором вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо Сторони не можуть дійти згоди, то усі суперечки вирішуються у встановленому законодавством України порядку.

8.2. Цей Договір складений при повному розумінні Сторонами його умову українською мовою у двох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу, - по одному для кожної із Сторін.

8.3. Уповноважені представники Сторін, які підписують Договір, підтверджують, що вони надають згоду відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» на обробку іншій Стороні своїх персональних даних з метою забезпечення реалізації господарських відносин, податкових відносин та відносин у сфері бухгалтерського обліку. Уповноважені представники Сторін також підтверджують, що повідомлені іншою Стороною, що їх персональні дані включені до бази персональних даних іншої Сторони, фактичний об'єм даних, що передаються, відповідає цілям обробки, та про права суб'єкта персональних даних, які визначені статтею 8 Закону України «Про захист персональних даних». Сторона Договору, що отримала персональні дані зобов'язана забезпечити їх захист від незаконної обробки і незаконного доступу до них відповідно до вимог ст.24 Закону України «Про захист персональних даних» та інших вимог, передбачених чинним законодавством України.

9. МІСЦЕ ЗНАХОДЖЕННЯ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ЗАМОВНИК

ВИКОНАВЕЦЬ

Товариство з обмеженою відповідальністю **Товариство з обмеженою відповідальністю**

Директор

Директор

ЛІТЕРАТУРА

- 1 Боярко І. М. Оцінка інвестиційної привабливості суб'єктів господарювання. *Актуальні проблеми економіки*. 2010. № 7. С. 90–99.
- 2 Вівчар О. І. Оцінка вартості майна та бізнесу. Тернопіль : ФО-П Шпак В. Б., 2014. 163 с.
- 3 Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України. *Відомості Верховної Ради (ВВР)*. 2001. № 47. Ст. 251 із змінами та доповненнями. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення: 17.04.2020)
- 4 Калінеску Т. В. Методологія аналізу і оцінки ефективності переміщення сфери діяльності підприємств : монографія. Луганськ : Вид-во СНУ ім. В. Даля, 2010. 280 с.
- 5 Круги П. В. Оцінка бізнесу : навч. посіб. Київ : Центр навчальної літератури, 2009. 264 с.
- 6 Круш В. М. Оцінка бізнесу : навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. Київ, 2012. 350 с.
- 7 Куліш Г. П., Кравченко К. В. Оцінка ефективності реальних інвестицій. *Наука й економіка*. 2014. № 4 С. 171–176. 8 Кучеренко В. Р. Оцінка бізнесу та нерухомості : навч. посіб. Київ : Вид-во «Друк», 2015. 310 с.
- 9 Маркус Я. І. Посібник бізнесу в Україні. Київ : Міленіум, 2014. 230 с.
- 10 Методика оцінки майна : затв. постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. № 1891. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF> (дата звернення: 17.04.2020)
- 11 Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : науково-практичний коментар Закону України : станом на 02.09.2019 р. Київ : Професіонал ВД, 2019. 408 с.
- 12 Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : затв. постановою Кабінету Міністрів

- України від 10.09.2003 р. № 1440. URL :
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення:
17.04.2020)
- 13 Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» :
затв. постановою Кабінету Міністрів України від 29.11.2006 р. № 1655. URL :
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF> (дата звернення:
17.04.2020)
- 14 Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної
власності» : затв. постановою Кабінету Міністрів від 03.10.2007 р. № 1185. URL
: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0726-08> (дата звернення: 17.04.2020)
- 15 Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» : затв.
постановою Кабінету Міністрів від 28.10.2004 р. № 1442. URL :
[https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF)
[%D0%BF](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF) (дата звернення: 17.04.2020)
- 16 Пазинич В. І., Свистун Л. А. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посіб.
Київ : Центр навчальної літератури, 2017. 434 с.
- 17 Панасовський Ю. В., Семененко Б. А., Теліженко О. М. Оцінка активів
підприємства : навч. посіб. Суми, 2013. 296 с.
- 18 Петков С., Чижмарь Е., Журавльов Д., Нормативний помічник
оцінювання майна та майнових прав. Київ : Центр навчальної літератури, 2020.
510 с.
- 19 Савчук В. П. Оцінка ефективності інвестиційних проектів : навч. посіб.
Київ : Дніпро, 2016. 250 с.
- 20 Стельмащук А. М. Експертна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства.
Тернопіль, 2005. 180 с.
- 21 Федонін О.С., Репіна І.М., Олексюк О.І. Потенціал підприємства:
формування та оцінка : навч. посіб. Вид. 2-ге, без змін. Київ : КНТЕУ, 2006. 316 с.
- 22 Храпкіна В. В. Оцінка бізнесу: навч. посіб. Київ, 2015. 320 с.
- 23 Яшкіна Н. В. Оцінка бізнесу: навч. посіб. Київ : Алетра, 2010. 440 с.

Навчальне видання

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

з дисципліни «Практичні основи оцінювання будівель та споруд»

*(для здобувачів вищої освіти спеціальності
192 – «Будівництво та цивільна інженерія»)
(Електронне видання)*

Укладачі: ТАТАРЧЕНКО Галина Олегівна,
ПОРКУЯН Сергій Леонідович

Оригінал - макет Г.О. Татарченко, С.Л. Поркуян

Підписано до друку _____

Формат 60×84¹/₁₆. Папір типограф. Гарнитура Times.

Друкофсетний. Умов. друк. арк. _____. Обл.-вид. арк. _____.

Тираж ____ прим. Вид. № _____. Замовл. № _____. Ціна договірна.

Видавництво Східноукраїнського національного університету
імені Володимира Даля

Адреса видавництва: м. Київ, вул. Іоанна Павла II буд 17, Телефон: +38(050)

218 04 78, факс (064 52) 4 03 42

E-mail: vidavnictvosnu.ua@gmail.com