

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛТАВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ЮРІЯ КОНДРАТЮКА

В. І. Пазинич, Л. А. Свистун

ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

*Рекомендовано
Міністерством освіти і науки України
як навчальний посібник для студентів
вищих навчальних закладів*

Київ
“Центр учбової літератури”
2009

УДК 332.6(075.8)
ББК 65.281-86я73
П 12

*Гриф надано
Міністерством освіти і науки України
(Лист № 1.4/18-Г-2193 від 24.10.2008)*

Рецензенти:

Онищенко В. О. — доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри фінансів та банківської справи, ректор Полтавського національного технічного університету імені Юрія Кондратюка;

Мазурок П. П. — доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри політичної економії, директор Криворізького економічного інституту Державного вищого навчального закладу «Київський національний економічний університет імені В. Гетьмана»;

Бережна А. Ю. — кандидат економічних наук, доцент, перший заступник начальника Регіонального відділення Фонду державного майна України у Полтавській області.

Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості: *навч. пос. [для студ. вищ. навч. закл.]*/ В. І. Пазинич, Л. А. Свистун – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434 с. – ISBN 978-966-364-891-0

У навчальному посібнику викладені теоретичні і практичні фінансово-економічні аспекти функціонування й оцінки нерухомості як фінансового активу і об'єкта підприємницької діяльності. Висвітлені основні питання функціонування ринку нерухомості, організаційно-правові основи оціночної діяльності на основі українського законодавства та міжнародних стандартів. Детально розглянуті підходи та методи оцінки об'єктів нерухомості з використанням великої кількості прикладів, що ілюструють особливості окремих методик розрахунків. Кожен із розділів містить тести та питання для самопідготовки.

Посібник може бути корисним широкому колу читачів — студентам і викладачам економічних спеціальностей, а також особам і установам, що працюють на ринку нерухомості.

**УДК 332.6(075.8)
ББК 65.281-86я73**

ISBN 978-966-364-891-0

© Пазинич В. І., Свистун Л. А. 2009.
© Центр учбової літератури, 2009.

ЗМІСТ

<i>Передмова</i>	7
Розділ 1. Фінансово-економічні аспекти оцінки та управління нерухомістю	9
1.1. Сутність та місце нерухомості в системі фінансово-економічних відносин	10
1.2. Огляд історичних концепцій, ознак та класифікацій нерухомості	15
1.3. Фінансово-економічні аспекти оцінки окремих компонентів нерухомості	23
1.4. Характеристика основних параметрів об'єктів нерухомості при проведенні операцій їх вартісної оцінки ..	26
1.4.1. Характеристика нерухомості як фізичного об'єкту	27
1.4.2. Характеристика нерухомості як об'єкту права ...	29
1.4.3. Нерухомість як об'єкт економічного та інших напрямків використання	30
Питання для контролю і самоперевірки	32
Тести до теми	32
Розділ 2. Організаційні та фінансово-економічні умови функціонування ринку нерухомості	35
2.1. Особливості та функції ринку нерухомості	35
2.2. Структура та види ринків нерухомості	41
2.3. Надання послуг на ринку нерухомості	45
2.4. Характеристика ріелторської діяльності	50
2.5. Особливості формування та розвитку ринку нерухомості в Україні	55
Питання для контролю і самоперевірки	63
Тести до теми	63

Розділ 3. Нормативно-правові основи оцінки об'єктів нерухомості	66
3.1. Правова регламентація оцінки вартості об'єктів нерухомості	67
3.2. Методичне регулювання оцінки нерухомості	68
3.3. Державне та громадське регулювання оціночної діяльності.	73
3.4. Засади набуття права здійснення оціночної діяльності.	77
3.5. Юридичні підстави здійснення оцінки об'єктів нерухомості	80
3.6. Організаційно-правові аспекти проведення операцій із нерухомістю	81
3.7. Функції Бюро технічної інвентаризації у процесах реєстрації прав власності на об'єкти нерухомості	86
Питання для контролю і самоперевірки	90
Тести до теми	91
Розділ 4. Міжнародні стандарти оцінки нерухомості ...	94
4.1. Міжнародні організації оцінювачів нерухомості	94
4.2. Зміст міжнародних стандартів оцінки нерухомості та їх еволюція	98
4.3. Розвиток основ оцінки нерухомості в новітніх матеріалах Європейських стандартів оцінки	105
Питання для контролю і самоперевірки	110
Тести до теми	110
Розділ 5. Основні методичні та організаційно-процедурні положення оцінки об'єктів нерухомості	113
5.1. Характеристика об'єктів нерухомості та обов'язкових випадків їх вартісної оцінки.	113
5.2. Принципи оцінки об'єктів нерухомості	115
5.3. Інформаційне забезпечення проведення операцій оцінки нерухомості	121
5.4. Процедура проведення оцінки нерухомості.	123
5.5. Вимоги до складання звіту про оцінку нерухомості ..	127
Питання для контролю і самоперевірки	129
Тести до теми	130

Розділ 6. Визначення вартості грошей у часі та її використання у процесах оцінки нерухомості . .	132
6.1. Основні методичні положення часової оцінки грошових потоків.	132
6.2. Майбутня вартість анuitету (Рентні платежі та їх оцінка).	136
6.3. Поточна вартість анuitету	138
6.4. Періодичний внесок у фонд накопичення.	140
6.5. Періодичний внесок на погашення кредиту.	147
Питання для контролю і самоперевірки	150
Тести до теми	150
Розділ 7. Загальна характеристика підходів та методів оцінки об'єктів нерухомості	153
7.1. Бази оцінки об'єктів нерухомості.	154
7.2. Правила вибору бази із уніфікованої системи баз оцінки	159
7.3. Класифікація методів оцінки об'єктів нерухомості . .	163
Питання для контролю і самоперевірки	167
Тести до теми	167
Розділ 8. Характеристика нормативних і витратних методів оцінки об'єктів нерухомості	170
8.1. Особливості використання нормативних підходів в процесі оцінки об'єктів нерухомості	171
8.2. Сутність витратного підходу оцінки об'єктів нерухомості	172
8.3. Метод відновної вартості об'єктів нерухомості	177
8.4. Метод заміщення	183
8.5. Метод балансової вартості	185
Питання для контролю і самоперевірки	189
Тести до теми	189
Розділ 9. Характеристика порівняльних (аналогових) методів оцінки об'єктів нерухомості.	193
9.1. Загальна характеристика порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості	194
9.2. Особливості використання порівняльних (аналогових) методів оцінки об'єктів нерухомості	196

9.3. Сутність методу відновної вартості за аналогами	200
9.4. Метод порівняння продажів	206
9.5. Метод інвестицій	214
Питання для контролю і самоперевірки	216
Тести до теми	216
Розділ 10. Дохідні та комбіновані методи оцінки об'єктів нерухомості	219
10.1. Метод капіталізації прибутку	220
10.2. Обґрунтування коефіцієнта капіталізації прибутку	228
10.2.1. Метод порівнювання коефіцієнта капіталізації до ставки дисконту	231
10.2.2. Метод зв'язаних інвестицій	233
10.2.3. Метод додавання	234
10.2.4. Метод віднімання	240
10.3. Метод приведенного чистого доходу (дисконтованого грошового потоку)	242
10.4. Комбіновані методи оцінки нерухомості	263
10.4.1. Метод підрядчика	263
10.4.2. Метод залишку	265
10.4.3. Метод підприємницької оцінки	270
Питання для контролю і самоперевірки	271
Тести до теми	271
Розділ 11. Особливості оцінки земельних ділянок	275
11.1. Земля як базова складова та особливий об'єкт нерухомості	276
11.2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі	282
11.3. Визначення варіанту найефективнішого використання земельної ділянки	287
11.4. Застосування витратного підходу для оцінки землі	290
11.5. Порівняльний підхід оцінки земельних ділянок	293
11.6. Доходний підхід оцінки земельних ділянок	301
Питання для контролю і самоперевірки	303
Тести до теми	304
<i>Література</i>	307
<i>Додатки</i>	310

ПЕРЕДМОВА

Сучасний економічний розвиток України супроводжується формуванням та розвитком системи ринків: товарного ринку, фінансового ринку, ринку праці та інше. У складі цієї системи ринків останніми роками інтенсивно розвивається ринок нерухомості, — ринок виробничих і невиробничих об'єктів, житлових будинків, квартир, земельних ділянок. Ринок нерухомості за формою належить до товарного ринку, а за економічним змістом — до фінансового.

У ринковій економіці усі фактори та результати діяльності повинні мати вартісну оцінку. Необхідність оцінки безпосередньо об'єктів нерухомості пов'язана із проведенням операцій інвестування, кредитування, страхування, визначення податкової бази. Оцінка об'єктів підприємницької діяльності необхідна для обґрунтування напрямків стратегічного розвитку суб'єктів господарювання, визначення фінансово-економічного ефекту та ринкової ціни підприємства.

Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначені положення, які передбачають обов'язкову процедуру проведення оцінки нерухомості та іншого майна. Проведення оціночних операцій визначає необхідність нової професії — експерта-оцінювача майна, об'єктів нерухомості, бізнесу. Масштабність і значимість фінансових характеристик об'єктів виробничої нерухомості, бізнесу дозволяють також говорити про необхідність виокремлення в структурних підрозділах фінансового менеджменту суб'єктів господарювання спеціалістів з управління нерухомістю, активами підприємства.

Відповідно до зростаючих обсягів фінансових функцій формуються основи нової галузі економічної діяльності —

оцінки власності, нерухомості, підприємницької діяльності. Оціночні дисципліни вводяться до навчальних планів підготовки фінансистів, економістів, працівників фінансових установ. Навчальний посібник «Оцінка об'єктів нерухомості» розроблений відповідно до концептуальних положень навчальних програм підготовки фахівців фінансово-економічного спрямування професійної діяльності.

Мета навчального посібника — формування теоретичних, методичних та практичних підходів до оцінки об'єктів нерухомості як самостійної навчальної дисципліни. У посібнику узагальнені останні досягнення теорії і практики оцінки різноманітних об'єктів нерухомості.

За змістом навчальний посібник складається із двох частин. У першій частині посібника розглядається фінансово-економічна сутність оцінки і управління об'єктами нерухомості, нормативно-правова база та визначальні методичні положення оцінки вартості грошових потоків у часі, характеристика підходів та правил оцінки об'єктів нерухомості. У другій частині посібника розглядаються основні групи витратних, порівняльних, дохідних та комбінованих методів оцінки об'єктів нерухомості. У додатках наведені основні нормативні документи оцінки нерухомості та зразки звітів оцінки окремих об'єктів нерухомості.

За змістом навчальних посібник є узагальненим результатом досвіду викладання дисципліни «Оцінка нерухомості» на кафедрі фінансів та банківської справи Полтавського національного технічного університету імені Юрія Кондратюка.

Розділ 1

ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ТА УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ

- 1.1. Сутність та місце нерухомості в системі фінансово-економічних відносин
- 1.2. Огляд історичних концепцій, ознак та класифікацій нерухомості
- 1.3. Фінансово-економічні аспекти оцінки окремих компонентів нерухомості
 - 1.3.1. Характеристика основних параметрів об'єктів нерухомості при проведенні операцій їх вартісної оцінки
 - 1.3.2. Характеристика нерухомості як фізичного об'єкту
 - 1.3.3. Характеристика нерухомості як об'єкту права
 - 1.3.4. Нерухомість як об'єкт економічного та інших напрямків використання.



Ключові терміни і поняття

Нерухомість
Об'єкт нерухомості
Земельна ділянка
Багаторічні насадження
Будинки
Споруди
Передавальні пристрої
Підприємство як цілісний майновий комплекс
Житлова нерухомість
Комерційна нерухомість

Сусільна нерухомість
Природні об'єкти нерухомості
Родові ознаки нерухомості
Фізичні характеристики об'єктів нерухомості
Правові характеристики об'єктів нерухомості
Економічні характеристики об'єктів нерухомості
Компоненти управління нерухомістю

1.1. Сутність та місце нерухомості в системі фінансово-економічних відносин

Визначальними ресурсами економічної діяльності підприємств, органів місцевої влади (муніципалітетів), держави є людські, фінансові, матеріально-технічні, інформаційні ресурси. Останніми роками до складу таких базових ресурсів включають і нерухомість. В ринковій економіці нерухомість є одним із найбільш важливих майнових компонентів власників. За деякими оцінками західноєвропейських експертів вартість нерухомості складає 55–65% вартості національного багатства розвинутих країн Заходу. Так, за орієнтовними оцінками американських експертів вартість нерухомості в США оцінюється на рівні 6,5–6,6 трлн дол., при цьому нерухомість складає більше 50 % всіх матеріальних цінностей в США. Як ресурс нерухомість продукує виробництво 30–40 % національного доходу країн світу.

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

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

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

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

Товарний ринок складається з ринку засобів виробництва, предметів споживання і послуг, інформації, інтелектуальних продуктів (науково-технічних розробок), нерухомості. Фінансовий ринок — це ринок капіталів (інвестиційний і кредитний ринки), ринок цінних паперів (фондовий ринок) і грошовий (валютний) ринок.

Таким чином, ринок нерухомості за формою належить до товарного ринку, а за економічним змістом — до фінансового ринку.

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

Нерухомість як товар має ряд відмінностей від інших товарів. Це об'єкт довгострокових інвестицій (в землю, будівлі, житло, об'єкти підприємницької діяльності). Нерухомість займає певний простір, що визначає її місцезнаходження, умови проживання; може продаватися або передаватися у спадщину.

Ринок нерухомості в Україні перебуває на початкових етапах формування. В структурі ринку нерухомості за числом проведених операцій купівлі-продажу на сьогодні можна виділити такі групи об'єктів нерухомості: житлова нерухомість,

нежитлова (комерційна) нерухомість; земельні ділянки несільськогосподарського використання.

У секторі ринку житлової нерухомості найбільш масовими є операції з оцінки і купівлі-продажу квартир, будинків, котеджів, дач. В секторі нежитлової (комерційної) нерухомості — офіси, торговельні об'єкти, склади, об'єкти малого бізнесу. Ринок земельних ділянок несільськогосподарського використання функціонує як база для подальшого формування об'єктів як житлової, так і нежитлової нерухомості.

На сьогодні в структурі ринку нерухомості можна також виділити ринок об'єктів незавершеного будівництва, значна частина яких була розпочата ще за радянських часів.

Окремий сектор становить ринок виробничих об'єктів, цілісних майнових комплексів, на яких здійснюється підприємницька діяльність і формуються господарські та фінансові результати. За своїм змістом це є сектор фінансового ринку, зокрема фондового (ринку цінних паперів) та інвестиційного ринків. Об'єктом вартісної оцінки в цьому секторі ринку є не стільки власне об'єкти нерухомості, а оцінка поточних і майбутніх фінансових результатів підприємницької діяльності. Методи вартісної оцінки таких потужних підприємницьких об'єктів є комплексними за змістом. Але переважаючою і визначальною є вартісна оцінка майбутніх фінансових доходів. По суті це вартісна оцінка результатів підприємницької діяльності, оцінка бізнесу.

Таким чином, обсяги нерухомості, їх вартість та динаміка на відповідному відрізку часу виступають показниками, що характеризують ефективність функціонування господарських суб'єктів, муніципальних органів та держави в цілому, а також як показники, що характеризують рівень добробуту населення окремих країн, регіонів, населених пунктів.

Точно оцінити інвестиційні активи, які існують в економіці, майже неможливо. Проте можна стверджувати, що нерухомість, тобто земля та все, що на ній знаходиться, займає найбільшу частину світового «портфелю» багатства та є одним із найпривабливіших фінансових активів, вартість якого постійно зростає. Ця тенденція особливо характерна для вартості земельних ресурсів.

Оцінка вартості нерухомості як визначальної складової національного багатства навіть у розвинутих країнах Заходу, почала проводитись нещодавно — з 1985–1990 років. Так, у Великобританії такі оцінки вартості нерухомості почали проводитися з 1985 року з інтервалом раз на 5 років. Динаміка складових вартості нерухомості Великобританії має такий вигляд.

Таблиця 1.1.

**ДИНАМІКА СКЛАДОВИХ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ
ВЕЛИКОБРИТАНІЇ, млрд. ф. ст.**

Роки	Вартість нерухомості, всього	В тому числі				
		Житлові будівлі	Комерційні будівлі	Промислові будівлі	Сільсько-господарські будівлі	Інші будівлі
1985 рік	953,7	626,6	163,9	25,9	36,4	100,9
1990 рік	1 795,1	1 270,6	305,1	37,6	40,2	141,6
1995 рік	1 690,3	1 217,7	262,2	32,1	40,8	134,5

Як видно з таблиці, відповідно до класифікації об'єктів нерухомості, що діє у Великобританії, найбільш висока питома вага вартості об'єктів нерухомості приходить на житло, житлові будівлі. Вона складає: 1985 рік — 66 %; 1990 рік — 71 %; 1995 рік — 72 %.

Протягом 1985–1990 рр. вартість об'єктів нерухомості зросла з 953,7 млрд ф. ст. до 1795,1 млрд ф. ст. або на 88 %, в тому числі вартість житлового фонду з 626,6 млрд ф. ст. до 1270,6 млрд ф. ст. або в 2 рази. Це і є одним із показників ефективності роботи діючого на той час уряду Великобританії.

Порівняльна динаміка оцінок вартості житлової і комерційної нерухомості Великобританії за 1985–1995 роки наведена на рис. 1.1.

Характерні тенденції динаміки вартості окремих груп нерухомості такі.

1. Усі групи нерухомості досягли максимуму значень вартості в 1990 році. Це був етап інтенсивного розвитку економіки Великобританії в період діяльності уряду М. Тетчер.

2. Найвищими темпами (більше ніж у 2 рази) зростала вартість об'єктів житлової нерухомості.

3. Майже всі групи об'єктів нерухомості в 1995 році мали менші значення вартості, ніж в 1990 році, але вищі ніж у 1985 році.

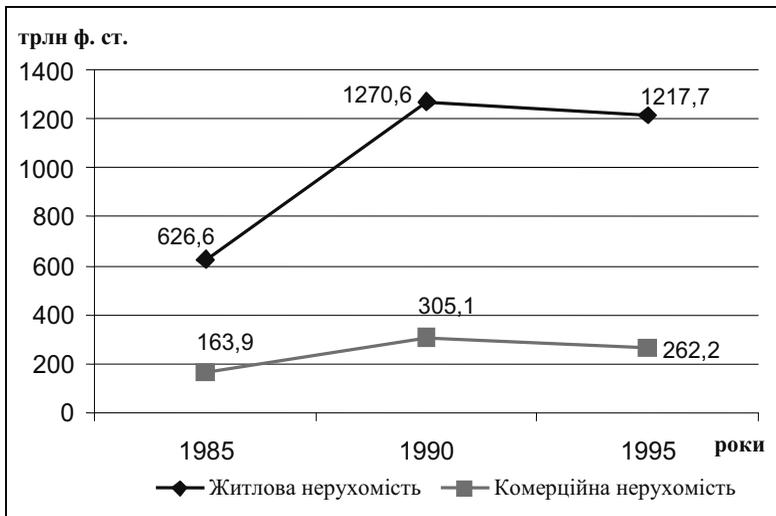


Рис.1.1. Порівняльна характеристика вартості житлової і комерційної нерухомості

Безумовно, значна кількість факторів, що впливають на динаміку вартості об'єктів нерухомості є інтегральними за своїм змістом, перебувають за межами безпосереднього управління нерухомістю і віддзеркалюють вплив соціальних процесів, політичних змін, ринкову кон'юнктуру. Разом із тим очевидним є і таке положення: тенденції вартості різноманітних груп нерухомості є відображенням зворотного зв'язку, відгуком соціально-економічної системи на програму, що реалізується урядом, як в цілому, так і в окремих секторах ринку нерухомості. Так, тенденції вартості окремих груп нерухомості безпосередньо залежать від таких заходів уряду країни.

1. Змісту державної житлової політики, зокрема загальнодержавних і регіональних програм масового будівництва де-

шевого житла, розвитку індивідуального малоповерхового будівництва, реформ управління комунальною нерухомістю та інше.

2. Державної програми приватизації об'єктів промисловості, заходів по забезпеченню зростання інвестиційної привабливості і зниження ризиків інвестування в окремих регіонах і секторах економічної діяльності.

3. Державних програм стимулювання розвитку малого та середнього бізнесу.

4. Вдосконалення принципів оподаткування майна фізичних та юридичних осіб, введення єдиного податку на нерухомість та інше.

1.2. Огляд історичних концепцій, ознак та класифікацій нерухомості

Поняття нерухомості прийшло в наш час ще з часів римського права. З того часу воно є невід'ємною частиною існування будь-якого суспільства. Ще з доісторичних часів різні племена намагалися завоювати чужу територію, відбувалися війни за володіння землями та іншим майном. У докапіталістичний період земля була взагалі єдиним вагомим джерелом багатства як для кожної окремої людини, так і держави та суспільства в цілому. Поняття землі та нерухомого майна невід'ємно пов'язані, але в літературних джерелах використовується велика кількість трактувань їх змісту.

Визначення нерухомості, що наводяться у вітчизняних і зарубіжних економічних та юридичних джерелах, є неоднозначними. Наприклад, у дореволюційному підручнику з цивільного права визначалося, що під терміном «нерухомість» розуміється, насамперед, частина земельної поверхні і все те, що з нею пов'язано настільки міцно, що такий зв'язок не може бути перерваний без порушення вигляду та призначення речей.

У короткому словнику економічних термінів нерухомість трактується як «земля, природні угіддя, будинки, споруди, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб, та інше майно, прикріплене до землі і пов'язане з нею». Окс-

фордський тлумачний словник дає таке трактування нерухомого майна: «нерухоме майно — будь-яке майно, яке складається із землі, а також будівель та споруд на ній».

Міжнародні стандарти оцінки відносять до нерухомості землю та всі речі, які є природною частиною землі, наприклад, дерева, корисні копалини, а також всі речі, приєднані до неї людьми, — будівлі та заходи покращення земель. Всі споруди, приєднані до землі, такі як каналізація, опалення та системи охолодження, вбудовані предмети, такі як ліфти, також є частиною нерухомості.

На сьогодні, одним із поширених визначень нерухомості в Україні є поняття, надане у Цивільному Кодексі України: **нерухомість** — це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомого майна поширюється також на повітряні морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Відповідно до положень національного стандарту № 1 «Загальні засади майна і майнових прав», **нерухомість** — це земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна.

В Україні до **складу нерухомості** відносять:

- землю (земельні ділянки, невидобуті корисні копалини, відокремлені водні об'єкти);
- багаторічні насадження;
- будівлі, споруди та їх структурні елементи (житлові будинки, квартири, місця загального користування житлових будинків, дачі, садові будинки, гаражі, інші будівлі);
- передавальні пристрої;
- підприємства, їх структурні підрозділи, цілісні майнові комплекси;
- судна внутрішнього плавання, морські та повітряні судна;
- космічні об'єкти.

Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленними межами, яка характеризується певним місцем розташування, господарським використанням, правовим

режимом та іншими суттєвими ознаками з визначеними щодо неї правами.

Поліпшення земельної ділянки — це будь-які фізичні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки та фізично пов'язані з нею, а також фізичні наслідки будь-яких заходів, що спричинили зміну рельєфу, умов освоєння земельної ділянки або потенційну прибутковість її використання.

Багаторічні насадження — це штучні багаторічні насадження незалежно від віку: плодово-ягідні, технічні, захисні, декоративні й озеленувальні насадження всіх видів; штучні насадження ботанічних садів, інших науково-дослідних організацій і навчальних закладів для науково-дослідних цілей. Об'єктом класифікації цієї групи є зелені насадження кожного парку, скверу, саду, вулиці, бульвару, подвір'я, території підприємства і т. п.

Будівлі як об'єкти нерухомості поділяються на житлові і нежитлові. **Нежитлові будинки** — будівельно-архітектурні об'єкти, призначенням яких є створення умов для виробничого процесу, соціально-культурного обслуговування, збереження матеріальних цінностей.

Житлові будинки призначені для постійного проживання людей, а також історичні пам'ятники, ідентифіковані, в основному, як житлові будинки.

Споруди — це інженерно-будівельні об'єкти, призначені для створення і виконання технічних функцій (залізничні шляхи, тунелі, дороги, греблі, естакади) або для обслуговування населення (стадіони, басейни, споруди міського благоустрою). До складу споруд входять усі пристрої, що становлять із ними єдине ціле. Споруди як об'єкти нерухомості можуть бути класифіковані на містобудівні (наземні й підземні), енергозабезпечуючі (нафтобази, теплоелектростанції), інфраструктурні (транспортні й термінальні), промислові (доменні та мартенівські печі, стапелі, елінги), екологічні (заводи з утилізації відходів й очисні споруди) та спеціальні споруди військово-промислового комплексу.

Передавальні пристрої — (нафто- і газопроводи, лінії електропередач) широко використовуються як технологічні споруди паливно-енергетичних комплексів цивільного та промислового призначення.

Підприємство як цілісний майновий комплекс — поєднує всі види майна, призначені для його діяльності: окремі об'єкти нерухомості (будівлі, споруди, земельні ділянки, устаткування), нематеріальні активи (права користування, авторські права), а також оборотні кошти (сировина, готова продукція, грошові кошти, зобов'язання). Підприємство в цілому або його частина можуть бути об'єктом купівлі-продажу, оренди та інших угод, пов'язаних із становленням, зміною і закінченням майнових прав.

Визначення сутності нерухомості тільки з матеріально-речової сторони має важливе значення, але далеко не вичерпує всієї сукупності ознак, властивих його змісту. У теорії і практиці варто розрізняти поняття нерухомого майна як матеріального (фізичного) об'єкта і як комплексу економіко-правових і соціальних відносин, що забезпечують спеціальний порядок розпорядження ним і особливий статус прав.

Будь-який об'єкт нерухомості в реальній дійсності існує в єдності фізичних, економічних, соціальних і правових властивостей, кожен з яких може у відповідних випадках виступати як основний (визначальний) залежно від життєвих ситуацій, цілей і стадій аналізу. Саме на цьому положенні і ґрунтуються концепції, які сформувалися за багаторічну історію досліджень нерухомості.

Географічна концепція відображає фізичні (технічні) характеристики нерухомості: конструкцію, матеріал будівель, розміри, місце розташування, клімат, родючість ґрунтів, поліпшення, навколишнє середовище й інші параметри. Всі об'єкти нерухомості піддаються впливу фізичних, хімічних, біологічних, техногенних і інших факторів. У результаті поступово змінюються їхні споживчі якості і функціональна придатність, стан яких враховується при здійсненні угод, володінні і користуванні майном.

Економічна концепція розглядає нерухомість як ефективний об'єкт інвестування і надійний інструмент генерування доходу. Основні економічні елементи нерухомого майна — вартість і ціна — первинно виникають з його корисності, здатності задовольняти різні потреби й інтереси людей. За рахунок оподатковування власників нерухомості

формується муніципальні бюджети і реалізуються соціальні програми.

На **юридичному рівні** нерухомість — сукупність публічних і приватних прав, встановлюваних державою з урахуванням вітчизняних особливостей і міжнародних норм. Приватні права можуть бути неподільними чи частковими (спільне майно) і розділеними на основі фізичного горизонтального і вертикального розмежування майна на підземні ресурси, поверхню земельних ділянок, будівлі на них і повітряний простір.

В Україні, як і в інших промислово розвинутих країнах світу, законодавчо гарантовано приватним особам право купувати, продавати, здавати в оренду чи передавати майно або права на володіння і користування ним іншим громадянам і підприємствам, тобто вільно розпоряджатися своєю власністю. Однак, коли приватна власність на нерухомість суперечить суспільними інтересами, вона перестає належати до юрисдикції приватного права. Закон України передбачає вилучення у приватних осіб для державних чи муніципальних інтересів земельних ділянок разом із розташованими на них будинками і спорудами шляхом їх викупу. Існують й інші форми державного регулювання володіння і користування нерухомістю: будівельні обмеження, система зонування, вимоги з охорони навколишнього середовища, сервітути та інше.

Соціальна роль нерухомого майна полягає в задоволенні фізіологічних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людей. Усе, що потрібно людині для проживання, вона одержує в кінцевому рахунку від землі. Володіння нерухомістю престижно в суспільній свідомості і необхідне для формування цивілізованого середнього соціального класу.

Кожен об'єкт нерухомості і вся їх сукупність мають істотні (родові) ознаки, що дозволяють відрізнити їх від рухомих речей, і видові, що характеризують особливості об'єктів за однорідними групами (табл. 1.2).

Фундаментальні властивості нерухомості — нерухомість, матеріальність і довговічність, на яких базуються всі інші її родові і видові ознаки.

Таблиця 1.2.

ОСНОВНІ ОЗНАКИ НЕРУХОМОСТІ

№ п/п	Ознаки	Зміст
	Сутнісні (родові)	
1	Міра рухливості	Абсолютна нерухомість, непереміщуваність у просторі без завдання збитку функціональному призначенню
2	Зв'язок із землею	Міцна фізична і юридична
3	Форма функціонування	Натурально-речовинна і вартісна
4	Стан споживчої форми в процесі експлуатації	Не споживається, зберігається натуральна форма протягом усього терміну використання
5	Тривалість кругообігу (довговічність)	Багаторазове використання, а землі — нескінченно при правильному використанні
6	Спосіб переносу вартості у виробничому процесі	Поступово в міру зносу і втрати споживчих властивостей та нагромадження амортизаційних відрахувань
7	Суспільне значення	Користування об'єктом часто торкається інтересів багатьох громадян та інших власників, інтереси яких захищаються державою
	Видові	
8	Технічні і технологічні характеристики	Визначаються конкретними приватними показниками залежно від виду нерухомості і доцільності поширення особливого режиму використання на інше майно (місце розташування, функціональне призначення, стан та ін.)

Існують різні підходи до класифікацій об'єктів нерухомості. Найбільш поширеною є така класифікація об'єктів нерухомості (рис. 1.2).

За походженням всі об'єкти нерухомості поділяються на природні та штучні. Штучно створені об'єкти нерухомості за функціональним призначенням поділяються на житлові та

нежитлові. Останні, в свою чергу, класифікуються на суспільні, комерційні об'єкти та інженерні споруди.

До **житлової нерухомості**, призначеної для проживання людей, належать житлові будинки різної поверховості, квартири, кімнати, дачні будинки, інші житлові приміщення.

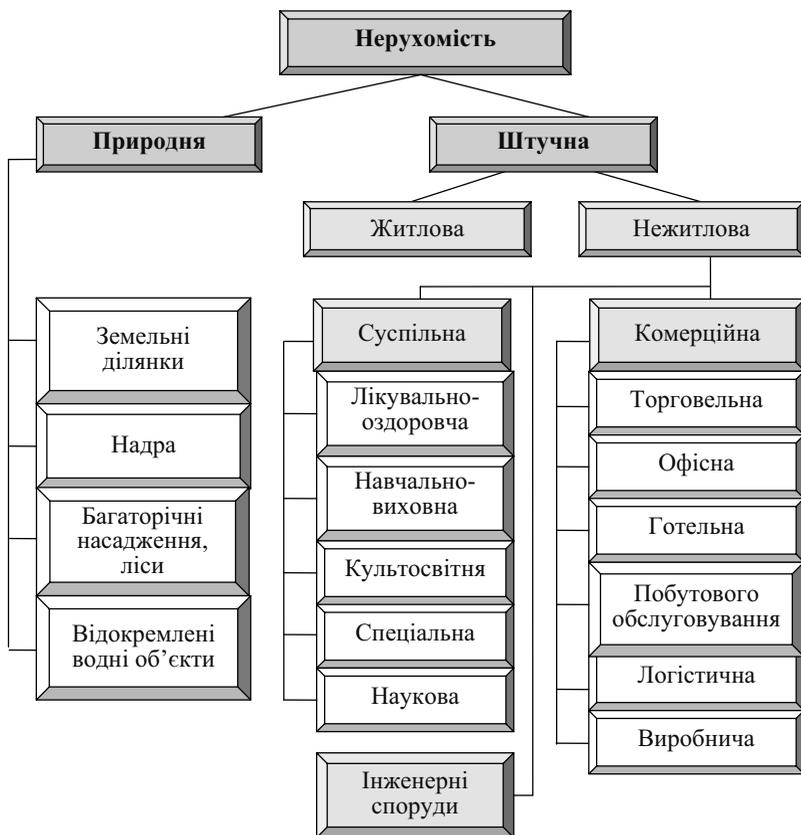


Рис. 1.2. Класифікація об'єктів нерухомості

Комерційна нерухомість приносить дохід або створює умови для його здобуття — офіси, ресторани, магазини, готелі, гаражі, склади, споруди, підприємства як майнові комплекси, підприємства побутового обслуговування (лазні, ду-

шові, перукарні, пральні, кінолабораторії, приймальні пункти, ательє різного призначення).

Суспільна (громадська) нерухомість — це лікувально-оздоровчі об'єкти (лікарні, поліклініки, будинки престарілих, дитини, санаторії, спортивні комплекси), навчально-виховні об'єкти (дитсадки, ясла, школи, училища, коледжі, університети, будинки дитячої творчості), культосвітні об'єкти (музеї, виставкові комплекси, будинки культури, театри, цирку, планетарії, зоопарки, парки культури, ботанічні сади), заклади науки та наукового обслуговування (академії та філії, науково-дослідні інститути, конструкторські бюро, проектні, проектно-пошукові, проектно-технологічні організації та інші), спеціальні об'єкти (адміністративні будівлі, пам'ятники, меморіальні споруди, вокзали, порти, поштамти, телефонні станції). Інженерні споруди та передавальні пристрої складають ще одну групу нерухомості.

У більшості західноєвропейських країн об'єкти нерухомості класифікуються за категоріями А, Б та В.

До **категорії А** належить нерухомість, що використовується власником для ведення підприємницької діяльності. У свою чергу, категорія А поділяється на такі класи:

- спеціалізована нерухомість — нафтопереробні, хімічні заводи та інші об'єкти виробничого використання;
- неспеціалізована нерухомість — магазини, офіси, склади.

До **категорії Б** належить нерухомість, яка використовується для інвестицій. Особливою ознакою її є вид доходу у вигляді орендної плати, іпотеки або процентних доходів по закладним.

До **категорії В** належить нерухомість, що є надлишковою і не використовується для ведення бізнесу.

Наведені вище підходи до класифікації нерухомого майна доповнюють один одного, оскільки побудовані за різними принципами. Класифікації об'єктів нерухомості, що використовуються у західноєвропейських країнах, орієнтовані на показники дохідності нерухомого майна. Нерухомість як виробниче благо є формою існування капіталу, а нерухомість споживчого призначення виступає функцією доходу.

Наведені визначення та підходи до класифікації нерухомості дозволяють визначити об'єкт дослідження або оцінки, спростити розробку методології оцінки різних об'єктів нерухомого майна та різних секторів ринку нерухомості.

1.3. Фінансово-економічні аспекти оцінки окремих компонентів нерухомості

У сучасних умовах нерухомість належить до визначальних ресурсів, що забезпечують ефективну діяльність господарських суб'єктів, муніципалітетів, органів державного управління та рівень життя окремої особи, людини. Західноєвропейські, зокрема англійські, експерти виділяють три визначальні компоненти нерухомості: як ресурсу, активу і об'єкта управління в загальній системі управління. Це функціональний, фінансовий та фізичний (експлуатаційний) компоненти нерухомості. Зміст окремих компонентів нерухомості виявляється в такому.

Функціональний компонент управління нерухомістю — це, в першу чергу, ресурсний компонент у процесах стратегічного планування розвитком господарських суб'єктів: акціонерних товариств, фірм, корпорацій. Складові об'єкти нерухомості (земельні ділянки, технологічні споруди, об'єкти інфраструктури, виробничі і офісні приміщення) належать до базових забезпечуючих ресурсів діяльності підприємств. В процесах довгострокового планування діяльності підприємств необхідно визначити оптимальні обсяги, склад і структуру нерухомості, тобто обґрунтувати обсяги та оптимізувати структуру активів підприємства.

У процесі вирішення цієї задачі необхідно визначити обсяги нового будівництва, закупки нового обладнання, модернізації діючого обладнання. Крім того, необхідно виявити можливі шляхи їх перепрофілювання, реалізації чи здавання в оренду.

Фінансовий компонент. Об'єкти нерухомості — це активи підприємства, тому вони знаходять своє відображення в бухгалтерських документах організації. Обсяги та склад об'єктів нерухомості, їх вартість, поточний стан та інші характеристики безпосередньо впливають на стан діяльності підприємств, зокрема на рівень таких показників як собівартість виготовлення і реалізації продукції, обсяг податкових платежів, ринкова вартість фірми (бізнесу) та інше.

Різноманітність аспектів, масштаби і значимість фінансових характеристик нерухомості дозволяє говорити про необхід-

ність виокремлення в структурних управлінських підрозділах фінансового менеджменту суб'єктів господарювання спеціалістів із комплексу наведених фінансових функцій управління нерухомістю. Крім того, фінансові менеджери з питань нерухомості беруть участь у вирішенні проблем ефективного управління інвестиційними проектами розвитку суб'єктів господарювання та окремими напрямками їх комерційної діяльності.

Фізичний (експлуатаційний) компонент. Нерухомість фірми — це сукупність фізичних об'єктів, які за своїми проектними характеристиками і поточним станом впливають на безпеку, якість, комфортність основної виробничої діяльності. Ці об'єкти вимагають відповідного експлуатаційного утримання, визначеного законодавством та нормативними актами будівництва, землевпорядкування, санітарного стану, водопостачання, водовідведення та інше.

Усі ці вимоги з експлуатації об'єктів нерухомості знаходять своє відображення в планах і кошторисах ресурсних витрат (фінансових, матеріально-технічних) у договірних відносинах із ремонтно-будівельними службами. Ця діяльність по суті є технічним менеджментом, управлінням експлуатаційним станом нерухомості. На вітчизняних підприємствах зазначені функції, як правило, виконують спеціалісти підрозділів з капітального будівництва.

Усі три компоненти тісно пов'язані між собою при проведенні операцій оцінки нерухомості. Логіко-цільовий зв'язок цих компонентів наведений на рис. 1.3.

Організаційно-функціональний аспект управління наведеними компонентами нерухомості в межах поточного та оперативного управління суб'єктами господарювання можуть мати таку схему.

Наприклад, спеціалісти з капітального будівництва чи служби експлуатації будівель і споруд підготували проекти планів проведення необхідних попереджувальних чи капітальних ремонтних робіт. Матеріали проектів планів ремонтних робіт будівель, споруд чи інших об'єктів нерухомості направляються у фінансовий відділ для вирішення питань визначення можливих обсягів фінансування цих ремонтних робіт. При підготовці рішень фінансові менеджери в умовах обмеження фінансових ресурсів повинні враховувати зміст

цілей та стратегію розвитку підприємства на перспективу і роль конкретного об'єкта нерухомості як ресурсу досягнення довгострокових стратегічних цілей підприємства.



Рис. 1.3. Фінансово-економічні аспекти об'єктів нерухомості

У таких умовах важливою є правильна оцінка необхідних ресурсів для всіх компонентів об'єктів нерухомості і часових горизонтів управління — від оперативних кошторисів для виконання ремонтних робіт до середньострокових бізнес-планів та стратегічних інвестиційних програм. Спеціалісти з оцінки і управління нерухомістю разом із спеціалістами відповідних спеціалізованих підрозділів повинні провести комплексну оцінку проблеми та підготувати пропозиції, програму і збалансовані плани заходів щодо нерухомості для керівництва фірми. Як показують зв'язки, наведені на рисунку, головним напрямком інтегрування трьох компонентів об'єктів нерухомості є фінансові аспекти управління.

Наприклад, стратегічні завдання функціонального аспекту управління пов'язані з новим будівництвом, закупівлею но-

вого обладнання, комерціалізацією використання надлишків нерухомості. Всі ці завдання і напрямки їх вирішення мають чітко виражене фінансове трактування середньострокового чи довгострокового розвитку підприємства. Таке саме фінансове трактування має місце і при реалізації експлуатаційних аспектів управління.

У свою чергу, показники фінансового стану, вартісні оцінки окремих об'єктів нерухомості, майнового комплексу та бізнесу в цілому мають оперативний характер. Інтеграція цих трьох компонентів в просторі фінансових показників належить до найскладніших завдань фінансового управління.

1.4. Характеристика основних параметрів об'єктів нерухомості при проведенні операцій їх вартісної оцінки

Типова структура характеристик об'єкта нерухомості містить такі складові:

Нерухомість як об'єкт-рід, фізичний об'єкт.

Нерухомість як об'єкт права.

Нерухомість як об'єкт економічного та інших напрямків використання (соціально-культурного, екологічного чи інше).

Врахування характеристик об'єктів нерухомості при проведенні їх оцінки може відбуватися за такою схемою.

Нерухомість як об'єкт-рід	Нерухомість як об'єкт права	
Параметри місцезнаходження (розміщення) Фізичні характеристики Функціональні характеристики	Суб'єкт власності (титул) Права і умови користування об'єктом Правова форма управління об'єктом Правові пільги, обмеження, дозволи Стан законодавчої та нормативної бази	
НЕРУХОМІСТЬ		
Нерухомість як об'єкт економічного та інших напрямків використання		
Економічні характеристики	Екологічні характеристики	Соціально-культурні та інші характеристики

Рис. 1.4. Структура основних характеристик об'єктів нерухомості

Зміст кожної із характеристик об'єктів нерухомості розкритий нижче.

1.4.1. Характеристика нерухомості як фізичного об'єкта

До характеристик нерухомості як фізичного об'єкта належать:

1. Місцезнаходження об'єкта нерухомості. Місцезнаходження об'єкта нерухомості часто виступає визначальним фактором при проведенні операцій оцінки його вартості. В рамках цього підходу враховуються такі параметри місцезнаходження об'єкта нерухомості.

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

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

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

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

- близькість чи наявність безпосереднього підключення до енергетичної мережі, газу, гарячої і холодної води, телекомунікаційних засобів;

- близькість або прямий доступ до різноманітних транспортних магістралей, товарних, пасажирських станцій, баз, складів. Ця інформація супроводжується схемами і картами з визначенням місцезнаходження об'єкта нерухомості і об'єктів транспортної інфраструктури;

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

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

2. Фізичні характеристики об'єкта нерухомості. В першу чергу, це такі характеристики об'єкта нерухомості.

- Геометричні дані: довжина, ширина, висота будівлі, загальна і корисна площа приміщення; довжина і ширина земельної ділянки;

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

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

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

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

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

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

- Функціональне призначення об'єкта нерухомості. Це може бути житловий будинок, адміністративне приміщення, складське приміщення, супермаркет, підприємство та інше. На наступному етапі дослідження наводиться більш конкретна функціональна деталізація. Необхідно при цьому врахову-

вати, що останніми роками збільшується кількість об'єктів нерухомості багатофункціонального призначення. Вони об'єднують в різноманітних пропорціях приміщення для офісів, торгових центрів, громадського харчування та інше.

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

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

1.4.2. Характеристика нерухомості як об'єкта права

До найбільш важливих характеристик нерухомості як об'єкта права належать:

- 1. Визначення власника об'єкта (титул).** Чітке, точне, достовірне визначення власника об'єкта належить до найбільш важливих попередніх операцій правового інформаційного забезпечення, що формують рівень надійності і стабільності всіх подальших операцій із нерухомістю. В рамках цього питання визначається ім'я фізичної чи юридичної особи, склад акціонерів, термін вступу у право власності та інше.

- 2. Право і умови користування об'єктом нерухомості.** Ця характеристика передбачає врахування такої інформації. Оренда охоплює весь об'єкт чи його частину, строки орендних угод, умови їх перегляду. Передбачається право викупу орендованого об'єкта, на яких умовах і в які терміни.

3. Правова форма управління об'єктом нерухомості.

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

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

- Наявність офіційного дозволу на проведення робіт, будівництво чи реконструкцію об'єкта нерухомості.

- Документально підтверджені пільги в частині оподаткування з визначенням умов і строків дії наданих пільг.

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

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

1.4.3. Економічні та інші характеристики об'єктів нерухомості

Економічні характеристики оціночної діяльності охоплюють такі сфери: вартісні показники, ринкова інформація, загальноекономічні дані.

Вартісні показники, зазвичай, містять: кошторисні розрахунки вартості об'єктів, ставки орендної плати, норми дохідності експлуатації об'єктів нерухомості та інше.

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

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

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

- бізнес-цикл, цикл окупності капітальних витрат — 4–5 років;
- інвестиційний цикл, цикл оновлення активної частини основних засобів — 9–10 років;
- інноваційний цикл — 20–24 роки;
- науково-технічний цикл оновлення — 60–70 років.

Для ринку нерухомості характерною є низька еластичність ціни пропозиції, обумовлена такими факторами:

- достатньо велика тривалість будівництва об'єктів;
- висока вартість будівництва і труднощі в забезпеченні фінансування об'єктів, особливо на початкових етапах будівництва.

У базах даних реалізації інвестиційних проектів важливе місце належить **екологічній інформації**. Реалізація окремих підприємницьких бізнес-проектів може негативно впливати на стан навколишнього природного середовища. Нормативними документами визначаються як норми використання окремих природних ресурсів, так і норми відходів технологічних процесів, що спрямовуються в зовнішнє природне середовище. В ідеалі відновлювальний економічний і екологічний цикли повинні бути гармонійно пов'язані між собою. Економічна діяльність не повинна підривати базові характеристики безпечного функціонування оточуючого природного середовища.



Питання для контролю і самоперевірки

1. Дайте визначення поняттю «нерухомість».
2. Назвіть родові ознаки нерухомості.
3. У чому полягають функціональні ознаки нерухомості?
4. Які основні фонди є об'єктами нерухомості?
5. Охарактеризуйте склад об'єктів нерухомості.
6. Назвіть природні об'єкти нерухомості.
7. На які групи поділяються штучні об'єкти нерухомості?
8. Дайте характеристику нерухомості як товару.
9. Які компоненти нерухомості при проведенні їх вартісної оцінки? Розкрийте їх зміст.
10. Охарактеризуйте зв'язок між окремими компонентами нерухомості.
11. Назвіть основні параметри об'єктів нерухомості.
12. Які характеристики місцезнаходження нерухомості ви можете назвати?
13. Назвіть основні фізичні характеристики нерухомості.
14. Назвіть функціональні характеристики нерухомості.
15. Які існують характеристики нерухомості як об'єкта права?
16. Назвіть основні економічні характеристики нерухомості.



Тести до теми

Тест 1. Нерухомістю є:

- а) усе матеріальне майно над поверхнею землі;
- б) усе, що міцно пов'язане із землею і не може бути переміщене без шкоди, знецінення і зміни призначення;
- в) ділянки землі з приналежними їм природними ресурсами;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 2. До родових ознак, за якими об'єкти нерухомості відрізняються від об'єктів рухомого майна не належить:

- а) висока вартість;
- б) стаціонарність;
- в) матеріальність;
- г) довговічність.

Тест 3. До нерухомості належать такі основні засоби підприємств:

- а) машини і обладнання;
- б) транспортні засоби;
- в) будинки, споруди, передавальні пристрої;
- г) робоча і продуктивна худоба.

Тест 4. Тунель це:

- а) будівля;
- б) споруда;
- в) передавальний пристрій;
- г) капітальне поліпшення земель.

Тест 5. Підприємство як цілісний майновий комплекс складається з:

- а) окремих об'єктів нерухомості;
- б) нематеріальних активів;
- в) оборотних засобів;
- г) усе перелічене.

Тест 6. До природних об'єктів нерухомості належать:

- а) ...
- б) ...
- в) ...
- г) ...

Тест 7. Комерційна нерухомість складається з:

- а) готелів;
- б) квартир;
- в) санаторіїв;
- г) спорткомплексів.

Тест 8. Суспільна (громадська) нерухомість містить об'єкти:

- а) житлові;
- б) лікувально-оздоровчі;
- в) навчально-виховні;
- г) інженерні.

Тест 9. Зв'яжіть попарно групу і об'єкт нерухомості:

- а) лікувально-оздоровча нерухомість;
 - б) культосвітня нерухомість;
 - в) навчально-виховна нерухомість;
 - г) спеціальна нерухомість.
1. Адміністративна будівля.
 2. Планетарій.
 3. Будинок дитячої творчості.
 4. Поліклініка.

Тест 10. До характеристик нерухомості як фізичного об'єкта не належить:

- а) місцезнаходження;
- б) фізичні характеристики;
- в) економічні характеристики;
- г) функціональні характеристики.

Тест 11. Просторова територіальна доступність засобів зовнішнього інфраструктурного забезпечення належить до:

- а) характеристики місцезнаходження;
- б) фізичних характеристик;
- в) функціональних характеристик;
- г) немає вірної відповіді.

Тест 12. Ставки орендної плати належить до:

- а) ринкової інформації;
- б) вартісних показників;
- в) загальноекономічних даних;
- г) усе перелічене.

Тест 13. Рівень інфляції належить до:

- а) вартісних показників;
- б) загальноекономічних даних;
- в) ринкової інформації;
- г) усе перелічене.

Тест 14. Рівень ВВП належить до:

- а) загальноекономічних даних;
- б) вартісних показників;
- в) ринкової інформації;
- г) немає вірної відповіді.

Тест 15. До характеристик нерухомості як об'єкта права належить:

- а) визначення власника;
- б) форма управління об'єктом;
- в) правові пільги і обмеження;
- г) усе перелічене.

Розділ 2

ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНІ УМОВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

- 2.1. Особливості та функції ринку нерухомості
- 2.2. Структура та види ринків нерухомості
- 2.3. Надання послуг на ринку нерухомості
- 2.4. Характеристика ріелторської діяльності
- 2.5. Особливості становлення та розвитку ринку нерухомості в Україні



Ключові терміни і поняття

Ринок нерухомості
Функції ринку нерухомості
Класифікація ринку нерухомості
Спосіб здійснення угод
Суб'єкти ринку нерухомості
Професійні учасники ринку нерухомості

Інфраструктура ринку нерухомості
Управлінські послуги на ринку нерухомості
Андерайтинг
Реєстраційні послуги
Ріелторська діяльність
Ринок житлової нерухомості

2.1. Особливості та функції ринку нерухомості

Ефективне функціонування ринкової системи неможливе без ринку нерухомості, оскільки він обумовлює значний вплив на розвиток відносин власності, сприяє задоволенню потреб підприємців у постійних активах, значною мірою визначає рівень споживання, нагромадження та інвес-

тування. Цей ринок є сферою вкладення капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають при операціях з нерухомістю. Він є істотною складовою будь-якої національної економіки, оскільки нерухомість — це найважливіша частина національного багатства.

Національний ринок нерухомості — це сукупність регіональних, локальних ринків, що істотно відрізняються один від одного швидкістю розвитку, рівнем цін та ризиків, ефективністю інвестицій у нерухомість, політичною і соціальною стабільністю в регіоні.

Український ринок нерухомості віддзеркалює всі проблеми перехідної економіки і характеризується нерівномірним розвитком своїх сегментів, недосконалою законодавчою базою. Однак цей ринок становить перспективну сферу вкладення капіталу й останнім часом до нього привертається увага все більшого числа інвесторів. Це особливо характерно для сегментів житлової нерухомості та земельних ділянок несільськогосподарського використання. На цьому ринку здійснюється суттєвий обсяг операцій із продажу квартир, офісів, дач та ін.

Ринок нерухомості реалізується на різних рівнях: як певне облаштування економічної діяльності відокремлених суб'єктів, вартісно-оборотний механізм взаємодії виробників і споживачів, ціновий спосіб поєднання протилежних інтересів покупців і продавців, сукупність інститутів, що регулюють відносини між ними, та трансакцій, що здійснюють обмін повноважень, вигод і переваг, які виникають у разі привласнення матеріально-фізичних властивостей земельно-речових благ. Структура ринку нерухомості завжди має певний рівень організації, який характеризується кількістю необхідних елементів (суб'єктів, об'єктів, сегментів, операцій, послуг тощо), станом їх розвитку, характером та інтенсивністю структурних зв'язків. Низький рівень організації означає відсутність на ринку окремих операцій і послуг.

У цьому випадку він не в змозі активно впливати на економічні процеси в цілому, самостійно відтворювати свої власні елементи й відносини. На більш високому рівні структурної організації ринок нерухомості починає активно впливати на всі інші економічні процеси, стимулюючи їх розвиток (наприклад, іпотечне кредитування), самостійно створювати і відтво-

рувати свої необхідні елементи (інститути, операції), руйнувати застарілі ланки. Ринок обслуговує рух капіталу переважно у майновій матеріальній формі. Виключення становлять лише операції з цінними паперами, пов'язаними з нерухомістю.

Усі види нерухомості є об'єктами довгострокового вкладення грошового капіталу, вартість якого здатна до самозростання. Навіть придбання житла завжди пов'язано з індивідуальними інвестиціями, що регулюються грошово-кредитними процесами, а власник житла одержує прихований дохід у формі ренти.

Нерухомість як об'єкт інвестування функціонує на ринку інвестиційної нерухомості. Інвестиційні властивості нерухомості залежать від її виду. Так, виробнича й комерційна нерухомість функціонує за законами основного капіталу, а на дохід від комерційної нерухомості впливає ринок землі. Особливу частку на ринку інвестиційної нерухомості займає дохідна нерухомість, яка дозволяє одержувати дохід від її ринкової привабливості. Інвестиції в дохідну нерухомість стають для її власника особливим бізнесом. Ті види інвестиційної нерухомості, які безпосередньо не пов'язані з отриманням доходу від неї самої, не належать до дохідної нерухомості.

Ринок в широкому розумінні цього поняття — це система економічних відносин, що формуються в процесі виробництва, обороту та розподілу товарів, руху грошових засобів, для яких характерна свобода суб'єктів у виборі покупців та продавців, визначенні цін, формуванні та використанні ресурсних джерел. У вузькому розумінні ринок — це система, в якій товари та послуги вільно передаються від продавців до покупців за допомогою механізму цін (інколи ринком називають місце, де здійснюються ці операції). Під поняттям ринку розуміється можливість передачі товарів або послуг без зайвих обмежень на діяльність продавців та покупців, які діють відповідно до співвідношень попиту та пропозиції, іншими факторами ціноутворення залежно від своєї обізнаності, можливостей та з врахуванням індивідуальних потреб.

Поняття ринку нерухомості в спеціальних літературних джерелах розглядається в різних аспектах. Так, Асаул А. М. зазначає, що ринок нерухомості — це взаємозалежна система ринкових механізмів, які забезпечують створення, передачу, експлуатацію і фінансування об'єктів нерухомості. [12]

Коваленко М. Н. і Радванська Л. М. у своїх працях визначають поняття ринку нерухомості таким чином: ринок нерухомості — це система економічних, цивільно-правових відносин, що виникають із приводу об'єктів нерухомості і прав на них, в межах якої формується попит, пропозиція, ціна та вартість на зазначені об'єкти. [26]

У монографії Балабанова І. Т. «Економіка нерухомості» подається таке визначення ринку нерухомості: «Ринок нерухомості є сферою вкладення капіталу в об'єкти нерухомості і систему економічних відносин, що виникають при операціях з нерухомістю. Ці відносини виникають між інвесторами при купівлі-продажу нерухомості, іпотеці, наданні об'єктів нерухомості в довірче управління, найм тощо».

На думку інших вчених, ринок нерухомості — це галузь вкладення капіталу в об'єкти нерухомості з метою отримання прибутку або ж з метою придбання нерухомості в особисту власність. При операціях купівлі-продажу нерухомості інвестори розглядають нерухоме майно не лише як товар, а, насамперед, як фінансовий актив, що може принести дохід через певний проміжок часу.

Отже, **ринок нерухомості** — це взаємозалежна система механізмів, за якими здійснюється передача майнових прав та інтересів у власність, в якій встановлюються ціни на нерухоме майно та яка забезпечують створення, передачу, експлуатацію і фінансування об'єктів нерухомості.

За своєю типологією ринок нерухомості належить до конкурентних організацій. Така організація є наслідком існуючих фізичних (пов'язаних із технічними властивостями самої нерухомості й умовами її створення), економічних (що відображають особливості товарної форми нерухомості) та правових (викликаних необхідністю юридичного оформлення багатьох дій із нерухомістю) обмежень, які впливають на рівень достовірності інформації на ринку нерухомості. Характер обмежень впливає на різновиди ринку нерухомості. Так, він може бути державно монополістичним (приватизаційно-емісійний ринок), олігополістичним (первинний ринок збудованих об'єктів), монополіно-конкурентним (для багатьох видів нерухомості на вторинному ринку).

Важливе значення для типології ринку має міра диференційованості (об'єктивної й суб'єктивної) нерухомості. Так, житлова нерухомість має стандартизовані, уніфіковані риси, що збільшує на ринку ознаки досконалої конкуренції. Об'єкти комерційної і виробничої нерухомості мають, в основному, неоднорідний характер (за функціональним призначенням, мотивами придбання, характером користування тощо). Ще більш складний характер має ринок спеціалізованої нерухомості (електростанції, шахти, церкви, пам'ятники архітектури та ін.).

Різноманітність функцій ринку нерухомості відображає специфіку товарів, які є в обігу на ньому. Виконуючи ряд загальних і спеціальних функцій, ринок нерухомості значно впливає на всі сторони життя та діяльності людей. Основні його **функції** такі:

1. Інформаційна — ринок забезпечує зацікавлених суб'єктів інформацією про поточну кон'юнктуру ринку.

2. Ціноутворююча — на основі попиту, пропозиції та конкуренції забезпечується механізм вільного ціноутворення на об'єкти нерухомості.

3. Посередницька — на ринку діють професійні посередники: ріелтори, оцінювачі, страхувальники, іпотечні кредитори та ін.

4. Регулятивна — ринок бере активну участь у перерозподілі ресурсів, спрямовуючи зусилля його учасників на дотримання ефективної структури економіки та задоволення громадських інтересів.

5. Інвестиційна — нерухомість є привабливим засобом збереження й збільшення капіталу, сприяє переведенню заощаджень і нагромаджень населення з пасивної форми запасів у реальний капітал, що приносить дохід власнику нерухомості. При цьому нерухомість є своєрідною страховою гарантією інвестиційних ризиків.

6. Соціальна — проявляється в зростанні трудової активності населення, підвищенні інтенсивності праці громадян, які планують стати власниками квартир, земельних ділянок. Ця функція сприяє формуванню в суспільстві середнього класу.

7. Стимулююча — конкуренція сприяє високій діловій активності й пошуку нових можливостей ефективного управління капітальною власністю.

Ринок нерухомості має численні **особливості**, що дають підстави характеризувати його як специфічний сектор національної економіки. А саме:

- циклічний характер (спад на ринку нерухомості передуює спаду економіки вцілому, відповідно підйом настає раніше, ніж в економіці);

- висока міра регулюючого державного впливу (державна від імені суспільства контролює режим використання і порядків реалізації об'єктів нерухомості шляхом державної реєстрації прав на нерухоме майно);

- незбалансованість попиту і пропозиції (через тривалість періоду створення об'єктів нерухомості пропозиція не може швидко реагувати на зміну попиту);

- зростання вартості об'єктів нерухомості (вартість нерухомості не тільки майже завжди стабільна, але й має тенденцію до поступового зростання з часом);

- низька ліквідність (житлова нерухомість на ринку експонується 1–1,5 місяця, комерційна — до 6 місяців);

- високий рівень трансакційних витрат;

- обмежена кількість продавців і покупців;

- низький рівень досліджень (недостатній рівень аналізу ринку нерухомості заважає прийняттю правильних інвестиційних рішень та розвитку ринку).

Ринок взагалі як макроекономічне поняття і ринок нерухомості зокрема завжди перебувають під впливом багатьох чинників. У загальному вигляді **на ринок нерухомості впливають такі фактори:**

- міжнародна економічна ситуація (зміна процентних ставок на міжнародних фінансових ринках призводить до відповідних змін цін на внутрішньому ринку);

- поточний економічний стан у країні (залежно від економічної ситуації в країні інвестори можуть обрати оптимальну сферу для інвестицій, і якщо такою сферою виявляться інвестиції в нерухомість, то ринок нерухомого майна починає швидко зростати, стимулюючи розвиток інших галузей економіки);

- ситуація на місцевому ринку (впливає на розвиток локального ринку нерухомого майна, визначаючи перспективи його розвитку).

2.2. Структура та види ринків нерухомості

Структура ринку нерухомості відображає певний рівень організації, який характеризується кількістю необхідних елементів (суб'єктів, об'єктів, сегментів, операцій, послуг тощо), станом їх розвитку, характером та інтенсивністю структурних зв'язків.

Виходячи із різноманітних характеристик нерухомого майна ринок нерухомості можна класифікувати за ознаками, представленими на рис. 2.1.

Залежно від економіко-функціональних характеристик (мети використання) ринок нерухомості поділяється на ринок нерухомості як споживчого блага (житлова нерухомість) і ринок нерухомості як виробничого або інвестиційного блага (комерційна й виробнича нерухомість). Якщо ринок споживчої нерухомості регулюється закономірностями первинного ринку, то другий функціонує за законами похідних ринків. Це означає, що рівень його розвиненості залежить від процесів, що відбуваються на певних ринках споживчих благ (наприклад, збільшення попиту на торговельні приміщення під час зростання попиту на окремі види товарів).

Суттєвою ознакою ринку нерухомості є його сегментація за масштабами охоплення на: зовнішній (світовий), загальнонаціональний (де важливе значення мають макроекономічні показники розвитку, економічний і політичний ризик країни, законодавча діяльність держави), регіональний (що визначається рухом інвестиційних коштів, демографічними процесами, кліматичними умовами) і локальний (який залежить від територіального й адміністративного статусу, рівня й характеру розвитку галузей економіки, інфраструктури).

За природно-фізичними характеристиками ринок нерухомості розподіляється на ринок природних об'єктів (сільськогосподарські землі, землі не сільськогосподарського використання), а також на ринок штучних об'єктів, що надійно пов'язані з землею та діями людей (споруди, будівлі та інші).

За способом здійснення угод розрізняють первинний і вторинний ринки. Під первинним ринком прийнято розуміти сукупність угод, укладених щодо знову створених та

приватизованих об'єктів. Під **вторинним ринком** розуміють сукупність угод, укладених щодо уже створених об'єктів, які перебувають в експлуатації та пов'язані з перепродажем або з іншими формами переходу об'єктів нерухомості від одного власника до іншого. Первинний і вторинний ринки впливають один на одного. Наприклад, ціни вторинного ринку — це особливий орієнтир, який показує, наскільки рентабельним є нове будівництво при існуючому рівні затрат.

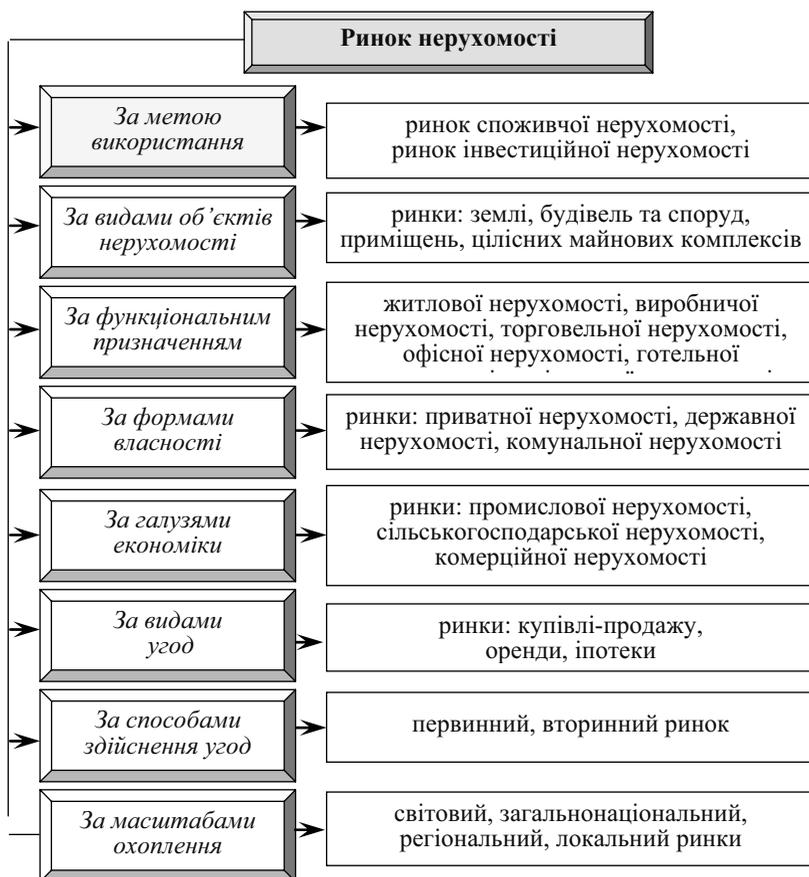


Рис. 2.1. Класифікація ринків нерухомості

За видами угод існують: ринок купівлі-продажу, ринок оренди, ринок іпотеки. На ринку **купівлі-продажу** передається повне право власності. На ринку **оренди** набір прав обмежений вилученням права розпорядження, тобто передається право володіння та користування майном або тільки право користування, при цьому на час оренди ці права власник втрачає. При передаванні в оренду власник при визначенні вартості цієї послуги орієнтується перш за все на окупність початкових інвестицій (витрати на його будівництво або придбання), а при продажу — на його дохід.

За **формою власності** розрізняють ринки приватної, державної і комунальної нерухомості. Такий розподіл має місце, оскільки на ринку нерухомості значний обсяг становить державне майно, що суттєво впливає на ціни.

За **функціональним призначенням нерухомості** найпоширенішими є: ринок житлової нерухомості, ринок комерційної нерухомості, ринок виробничої нерухомості, ринок суспільної нерухомості. До виробничої нерухомості належать будівлі, в яких виконуються різні виробничі процеси, пов'язані з видобутком сировини, її обробкою та виробництвом різних видів продукції. Комерційну нерухомість (офіси, торговельні, складські, інші будівлі та приміщення) використовують з метою отримання прибутку.

За **видами об'єктів нерухомості** розрізняють: ринок землі, ринок будівель і споруд, цілісних майнових комплексів.

На ринку нерухомості сформовані та активно діють різноманітні ринкові структури. Ринок нерухомості як саморегулююча система містить такі основні елементи: об'єкти, суб'єкти, попит, пропозицію, конкуренцію, менеджмент, маркетинг, інфраструктуру.

Об'єктами на ринку нерухомості є нерухомість та майнові права на неї.

Економічними **суб'єктами** ринку нерухомості є покупці (або орендарі), продавці (орендодавці) та професійні учасники ринку нерухомості.

Головним суб'єктом ринку нерухомості є покупець (орендар). **Покупцем** може бути фізична або юридична особа, а також орган державного управління чи громада в особі органу місцевого самоврядування, які мають право на таку операцію

за законом. Саме для покупців і працює вся структура ринку нерухомості, адже саме вони формують попит на ринку.

Продавець — це будь-яка фізична або юридична особа, що має право власності на об'єкт нерухомості, у тому числі держава чи громада в особі своїх спеціалізованих органів управління власністю.

Склад професійних учасників ринку нерухомості визначається переліком процесів, що відбуваються на ринку за участю держави, і переліком видів діяльності комерційних структур. У складі **професійних учасників** можна розрізняють інституціональні та не інституціональні учасники.

До *інституціональних учасників*, що представляють інтереси держави й діють від її імені, належать:

— органи державної реєстрації прав на нерухомість та операцій з нею;

— суди, державні нотаріуси;

— організації, що регулюють містобудівний розвиток, землевпорядкування і землекористування (державні та регіональні органи з питань земельних ресурсів, які займаються інвентаризацією, створенням земельного кадастру, зонуванням територій, оформленням землевідведення; органи архітектури і містобудування, які затверджують, узгоджують містобудівні плани, створюють містобудівний кадастр, видають дозволи на будівництво);

— органи технічної інвентаризації (проводять інвентаризацію і облік будівель) та експертизи проектної документації (займаються затвердженням та узгодженням архітектурних та будівних проектів).

До *не інституційних учасників*, що працюють на комерційній основі, належать:

• ріелтори (брокери, маклери), що є посередниками між покупцями і продавцями при здійсненні угод щодо об'єктів нерухомості;

• суб'єкти оціночної діяльності, що надають послуги з незалежної оцінки вартості об'єктів нерухомості;

• фінансово-кредитні установи, які фінансують операції на ринку нерухомості, у т.ч. здійснюють іпотечне кредитування;

• девелопери, що займаються створенням і розвитком об'єктів нерухомості, у т.ч. організацією та фінансуванням

інвестиційного проекту, проектуванням, будівництвом, продажем об'єкта цілком або частинами чи здаванням в оренду;

- юристи і нотаріуси, що займаються юридичним супроводженням операцій на ринку;

- страховики, які займаються страхуванням об'єктів, договорів, професійної відповідальності;

- учасники фондового ринку, що займаються створенням і оборотом цінних паперів, забезпечених нерухомістю;

- аналітики, консалтингові та консультаційні агентства, які досліджують ринок та готують інформацію для прийняття рішень щодо його розвитку;

- маркетингологи, рекламні агентства, що просувають об'єкти та послуги на ринку;

- інформаційно-аналітичні й інтернет-видання, які спеціалізуються на тематиці ринку нерухомості;

- навчальні заклади з підготовки фахівців для роботи на ринку нерухомості та ін.

Крім того, до діяльності ринку нерухомості причетні й такі учасники:

- місцеві ради;

- регіональні відділення Фонду державного майна України;

- фонди комунального майна міста;

- відділи управління майном області, міста;

- житлово-експлуатаційні дільниці;

- біржі нерухомості;

- асоціації учасників ринку нерухомості;

- інші суб'єкти ринку нерухомості.

2.3. Надання послуг на ринку нерухомості

Міра розвиненості ринку нерухомості головним чином залежить від стану його інфраструктури, пов'язаної з виконанням різноманітних операцій з надання послуг суб'єктам ринкових відносин. На рис. 2.2 наведений перелік найбільш поширених послуг, що здійснюються на ринку нерухомості.

На сьогодні в Україні найбільш інтенсивно розвиваються структури, що надають **ріелторські послуги**. Діяльність ріел-

торських фірм пов'язана з виконанням таких **функцій**, як: збирання та обробка інформації, добір необхідних варіантів, забезпечення достовірності відомостей про покупців, продавців, попит, пропозицію та ціни на ринку нерухомості. На етапі надання ріелторських послуг розпочинаються процеси страхування і захист прав як реального, так і потенційного власника.

Із розвитком ринкової економіки в Україні виникла і сформувалась як окрема галузь знань **оцінка нерухомості**. Оціночні послуги на ринку нерухомості є наслідком вартісної природи самого блага. Нерухомість, що купується, продається, інвестується має вартісне вираження, а отже, потребує оцінки. Оцінка нерухомості — це спосіб відображення її реальної цінності на дату оцінки залежно від мети операції (купівлі-продажу, здавання в оренду, надання інвестицій тощо) за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, положеннями (національними стандартами), методиками та ін. Зазначені методики розробляються на засадах міжнародних стандартів оцінки, затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

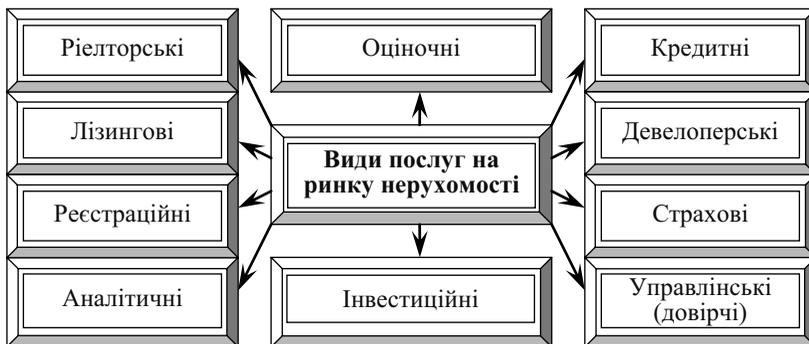


Рис. 2.2. Інфраструктура ринку нерухомості

Оцінювачі нерухомості — це спеціалісти з питань експертизи вартості нерухомості. Вони повинні мати відповідні знання і досвід оцінювача. Спеціальні знання оцінювач нерухомості отримує і постійно удосконалює на курсах і семінарах, що проводяться відповідно до методичних рішень Фонду

державного майна України. Оцінка майна проводиться у випадках, встановлених законодавством України, міжнародними угодами, на вимогу однієї зі сторін та за згодою іншої.

Послуг висококваліфікованих оцінювачів постійно потребують банки, інвестиційні та страхові компанії, будівельні організації. Основи оцінки нерухомості необхідні всім суб'єктам економічних відносин, які в своїй діяльності пов'язані не тільки з ринком нерухомості, але і з закладними операціями, розробленням інвестиційних проектів і житлових програм, страхуванням, оподаткуванням об'єктів нерухомості.

Страхові послуги на ринку нерухомості виконують такі функції:

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

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

Перспективним напрямком розвитку страхування мають стати послуги зі страхування окремих видів ринкових ризиків (комерційних, підприємницьких фінансових, законодавчих тощо).

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

Послуги щодо **фінансування** відрізняються за своїм змістом від кредитування такими параметрами, як: умови, строки, наслідки. Процес фінансування не передбачає повернення вкладеної суми з відсотком, а розрахований на отримання прибутку від самої нерухомості. Так, наприклад, форвардне фінансування інвестором означає продаж об'єкта нерухомості за ціною, нижчою від ринкової, але з подальшим розподілом одержаного прибутку між забудовником та інвестором.

Особлива роль при інвестуванні в нерухомість належить **девелоперу**. В сучасному розумінні девелопер — це суб'єкт, що здійснює вибір джерел, форм фінансування і забезпечує

ефективний механізм повернення фінансових ресурсів. Девелоперські послуги забезпечують використання фінансових ресурсів тільки для розвитку або зміни об'єкта нерухомості (це може бути земля під забудову, будівництво або реконструкція будівель).

Управлінські (довірчі) послуги передбачають виконання певних функцій щодо розпорядження нерухомістю за дорученням власника. Такі послуги можуть мати характер довірчого управління. У цьому випадку одна сторона (власник або співвласник) передає іншій стороні (довірчому керівнику) певні повноваження за договором. У іншому випадку управління здійснює певний суб'єкт — менеджер, що спеціалізується на ринку нерухомості. Головна його функція полягає в управлінні нерухомістю з метою одержання прибутку від її функціонування. В розвинутих країнах існують спеціальні інвестиційні трасти (фонди), які спеціалізуються на довірчому управлінні нерухомістю.

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

Лізингові операції на ринку нерухомості є особливим видом підприємницької діяльності, пов'язаної, з одного боку, із залученням грошових коштів для придбання нерухомості, а з іншого — наданням цих об'єктів у тимчасове використання на особливих умовах (платності, терміновості, поворотності, господарського обороту). Процедура надання нерухомості у тимчасове користування у лізингу має багато спільного з орендою.

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

Державна реєстрація прав на нерухоме майно здійснюється на паперових і електронних носіях і поділяється на первинну та подальшу. Первинна реєстрація проводиться у разі формування нового об'єкту нерухомого майна, а також існуючих (сформованих) об'єктів нерухомого майна, права власності на які ще не були зареєстровані. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є головним доказом закріплення за державою, фізичною або юридичною особою цього майна на праві власності.

Обов'язковій державній реєстрації підлягають права на нерухоме майно громадян України, юридичних осіб, громадських організацій, територіальних громад та держави, а також іноземних громадян та осіб без громадянства, нерухоме майно яких знаходиться на території України.

Нотаріат — це система органів і посадових осіб, на яких покладений обов'язок посвідчувати права, а також факти, що мають юридичне значення, і вчиняти інші нотаріальні дії, передбачені законодавством України, з метою надання їм юридичної вірогідності. Вчинення нотаріальних послуг в Україні покладається на нотаріусів, які працюють у державних нотаріальних конторах, державних нотаріальних архівах (державні нотаріуси) або займаються приватною нотаріальною діяльністю (приватні нотаріуси). У випадках, передбачених законом, нотаріальні дії можуть бути виконані уповноваженими на це посадовими особами виконавчих сільських, селищних та міських рад, консульськими та дипломатичними установами України.

2.4. Характеристика ріелторської діяльності

Щодо об'єктів нерухомості можуть здійснюватися операції купівлі, продажу, дарування, успадкування, обміну, розділу, передачі в заклад та ін. Операції з нерухомістю її власники здійснюють самостійно або із залученням комерційних посередників.

Найчастіше професійні учасники ринку нерухомості асоціюються з представниками ріелторської мережі, що професійно займаються законодавчо дозволеними операціями з об'єктами нерухомості — земельними ділянками, житловою і комерційною нерухомістю. Вони займаються посередницькою діяльністю на ринку й організаційно-правовим оформленням угод.

Такі посередники, з одного боку, вирішують проблему безпеки проведення операцій із нерухомістю, а, з іншого, надають комплекс послуг при відчуженні нерухомості. Об'єднавшись у комерційні організації, вони створили агентства нерухомості або ріелторські фірми (від *realty* — нерухомість). Агентство нерухомості може бути у формі приватного підприємства, акціонерного товариства тощо. Наголошення у назві словосполучення «агентство нерухомості» лише підсилює той предмет діяльності і ринковий сегмент економіки, на якому спеціалізується ця організація.

Ріелторська діяльність — це діяльність, що надається ріелторськими фірмами (юридичними особами різноманітних форм власності) та ріелторами-громадянами (приватними підприємцями) на основі договору із зацікавленою особою (або за дорученням), із здійснення від її імені та за її рахунок або від свого імені, але за рахунок і в інтересах зацікавленої особи цивільно-правових правочинів щодо об'єктів нерухомості та прав на них.

Ріелторська діяльність пов'язана із здійсненням операцій з нерухомим майном. До таких операцій належать: торгівля нерухомим майном, у тому числі продаж нерухомого майна з прилюдних торгів; посередницька діяльність, пов'язана з нерухомим майном; інформаційно-консультаційна діяльність.

Зазвичай агентства нерухомості окрім основної діяльності посередника на ринку нерухомості, ріелторських та консалтингових послуг виконують допоміжні послуги щодо оформлення документів, приватизації житла, страхування, отримання необхідних довідок в державних інстанціях, кредитування тощо.

Основні види діяльності ріелторських фірм такі:

- пошук покупців і продавців та зведення їх разом;
- оформлення договорів купівлі-продажу, дарування, обміну нерухомості;
- здавання в оренду помешкань за дорученням їх власників;
- продаж об'єктів нерухомості з аукціонів і на конкурсній основі та ін.

Інформаційні послуги — найбільш розповсюджений вид діяльності ріелторів. Їх сутність полягає в зборі інформації про попит та пропозицію на ринку і наданні клієнту інформації про можливі варіанти угоди. Клієнт, обравши певний варіант, самостійно чи за технічної допомоги ріелтора укладає угоду. Цей вид діяльності на ринку нерухомості є найбільш простим, з його починали свою роботу більшість агентств нерухомості. Послуги ріелтора в такому випадку зводяться, переважно, до підбору варіантів, а також до супутніх послуг, таких як показ клієнту об'єкта нерухомості, узгодження з нотаріусом часу і місця підписання угоди і т.п.

Надання консультацій — також досить розповсюджений на сьогодні вид ріелторської діяльності. Він полягає в наданні клієнту різного роду консультацій із питань, які так чи інакше мають відношення до об'єктів нерухомості. Консультації можна класифікувати за галузями знань. Зокрема до об'єктів нерухомості можуть мати відношення: юридичні консультації (з питань правовідносин, пов'язаних з об'єктами нерухомості); технічні (дані про технічний стан об'єкта нерухомості, його властивості, необхідність ремонту і т.п.); економічні (вартість об'єкта, ліквідність, економічна ефективність і т.п.).

Сфера діяльності ріелторських фірм постійно розширюється: зміцнюються взаємозв'язки ріелторів із забудовниками, кредитними установами, інвесторами. З розвитком іпо-

течного кредитування з'являються додаткові можливості для активізації ріелторської мережі. Такі умови роботи ведуть до тісної співпраці на загальному економічному ринку з організаціями-посередниками інших галузей, а також органів, в особі яких представлено державу.

Регулювання діяльності ріелторських фірм здійснюється актами Кабінету Міністрів України та іншими нормативними документами. Поряд із державним регулюванням ріелторської діяльності існує і громадське регулювання, яке виникає у тому випадку, якщо представники тієї чи іншої професії створюють саморегулівні професійні громадські об'єднання (СГО). Саме такого роду організації покладають достатньої жорсткості права та обов'язки на учасників об'єднання.

Існують різноманітні об'єднання ріелторів: гільдії, асоціації, спілки, тощо. В Україні на ринку нерухомості працює декілька професійних спілок ріелторів. До них належать такі:

- ✓ Асоціація спеціалістів з нерухомості (ріелторів) України (АСН(р)У);
- ✓ Спілка спеціалістів з нерухомості м. Києва;
- ✓ Асоціація спеціалістів нерухомості м. Донецька;
- ✓ Асоціація ріелторів м. Одеси, Одеської області;
- ✓ Асоціація ріелторів м. Дніпропетровська, Дніпропетровської області та ін.

Найавторитетніші агентства держави входять до Асоціації фахівців з нерухомості України (АФНУ), що існує з 1995 року. Для того, щоб агентство прийняли до асоціації, йому необхідно отримати як мінімум дві рекомендації від тих структур, які вже є членом АФНУ, а також довести їм свій професіоналізм. З 2000 року АСН(р)У прийнято рішення про проведення добровільної сертифікації фахівців із нерухомості. Справа ця добровільна. Але сертифікат відіграє роль свого роду знака якості для ріелтора: кожний замовник може довіряти йому як кваліфікованому спеціалістові, відповідальному за якість наданих послуг. Саме в цьому і полягає мета проведення сертифікації.

Ріелтором може бути громадянин України, який у встановленому порядку отримав сертифікат на право здійснення ріелторської діяльності. Для провадження ріелторської діяльності ріелтори, зареєстровані як підприємці, зобов'язані отримати свідоцтво на право здійснення ріелторської діяльності.

Переважно агентства нерухомості діють за наведеною на рис. 2.3 схемою організації роботи, за винятком оціночних послуг.

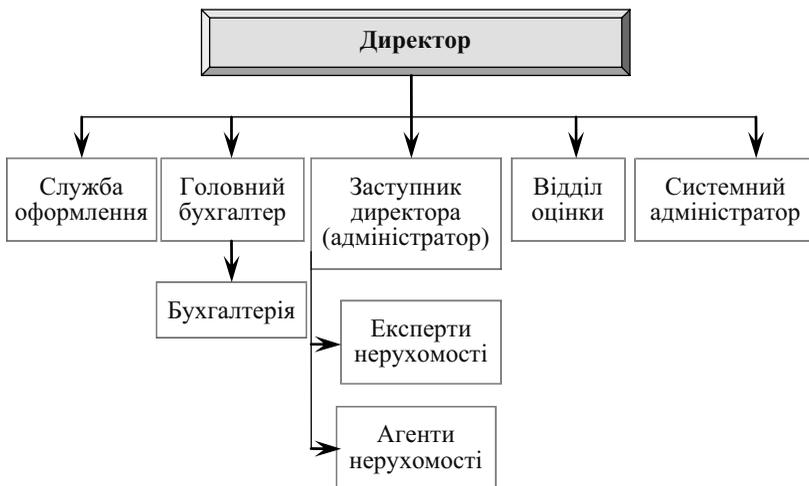


Рис. 2.3. Організаційна структура ріелторської фірми

Експерти з нерухомості та агенти відрізняються один від одного функціями, навантаженням роботи та рівнем відповідальності. Так, агенти мають право лише на пошук потенційних клієнтів. Експерти займаються безпосередньо організацією взаємовідносин між покупцем та продавцем, підготовкою договорів, за необхідності, підготовкою документів та іншою роботою, пов'язаною з контактом зі споживачами ріелторських послуг.

Існують певні прийоми і методи ведення підприємницької діяльності з надання ріелторських послуг. **Технологія надання ріелторських послуг** може зводитися до таких основних процедур:

1. Одержання заявки на послугу: вивчення характеру й обсягу майбутніх робіт на основі аналізу заявлених замовником подробиць; формування обмежень.

2. Попередній огляд об'єкта і підписання договору про надання послуг: конкретизація предмета договору та підгото-

вка до його підписання; складання плану виконання робіт за договором.

3. Збирання та аналіз даних про об'єкт: збір документів про об'єкт нерухомості, підтвердження достовірності, актуальності та корисності зібраної інформації для проведення конкретного правочину щодо нерухомості; надання замовником звіту про виконану роботу й інформування його про міру готовності всіх суб'єктів для оформлення договору.

4. Юридичне супроводження договору: формування комплекту документів та підтвердження юристом законності укладеного договору; визначення ризиків, супутніх договору; ознайомлення замовника з документами та матеріалами, які подаються для оформлення договору, узгодження умов та технології укладання договору.

5. Укладання договору щодо нерухомості й оплата послуг ріелтора: документальне оформлення результатів угоди; оформлення акта про приймання робіт, виконаних за договором про вказану послугу; оплата послуг ріелтора за надану послугу.

Наведені етапи демонструють типову схему відносин між фірмою та замовником. Вона має такий вигляд:

- Пропонування клієнту визначеного набору послуг.
- Вибір замовником послуги.
- Підписання договору.
- Надання послуги.
- Оплата послуг замовником.

Склад кожної послуги досить жорстко формалізований, а спеціалісти кожного структурного підрозділу ріелторської фірми працюють за внутрішніми правилами надання відповідного профілю послуг. Замовник, у свою чергу, має чітко усвідомлювати склад та результат наданої послуги. Недооцінка ріелтором особливостей сприйняття замовником складу ріелторської послуги зумовлює ризик втрати замовника.

Вартість послуг ріелтора визначається у договорі і, як правило, перебуває в межах 2–4 % від суми угоди купівлі-продажу та 50 % вартості оренди квартири одноразово. У додатку наведені зразки договорів, які оформлюються при наданні послуг агентством нерухомості.

2.5. Особливості формування та розвитку ринку нерухомості в Україні

У розвинутих країнах зі стабільними економічними та законодавчими системами ринок нерухомості, як правило, має досить невелику динаміку при значних показниках стабільності. Якщо розглядати ринок нерухомості України, то можна відзначити приклад ринку, який проходить етап зародження, формування і становлення в умовах зміни соціально-економічної формації у зв'язку з переходом до ринкових засад.

За даними Держкомзему за останні роки в Україні понад 12 млн жителів здійснили приватизацію своїх земельних ділянок загальною площею приблизно 4 млн гектарів. Мешканці міст приватизували приблизно 5 млн квартир та одноквартирних будинків. Приватизовано та акціоновано понад 60 тисяч підприємств, левову частку вартості яких складає нерухоме майно. Власниками різноманітних об'єктів нерухомості стали понад 80 % населення України.

Значна частина приватизованої нерухомості вже функціонує на вторинному ринку. Стихійний ринок нерухомості поступово набуває цивілізованих рис. Його функціонування в Україні забезпечується низкою законодавчих актів, починаючи з Конституції України та закінчуючи нормативними актами органів місцевого самоврядування. Проте залишається великий масив невіршених проблем, пов'язаних із здійсненням операцій із нерухомим майном та захистом прав громадян на ринку нерухомості.

Ринок нерухомості України функціонує в перехідній економіці, що відрізняє його від ринків нерухомості, які функціонують у країнах з розвинутою ринковою економікою. Найбільш важливими сегментами ринку нерухомості України на сьогодні є ринки житлової нерухомості, нежитлової нерухомості і землі. Слід зазначити, що в окремих випадках локальні ринки перетинаються — це обумовлено їх тісною взаємодією, а також особливостями формування структури ринку нерухомості України, що функціонує в перехідній економіці.

Житловий фонд складає найбільшу частку національного багатства держави. Житло належить до головних потреб лю-

дини і є первинною цінністю для більшості громадян України. З початком трансформаційних процесів в Україні загострилися проблеми житлового сектора, функціонування якого в ринкових умовах господарювання виявилось не ефективним. У той же час, досвід країн із розвинутою ринковою економікою доводить, що житловий сектор є найважливішим сегментом будь-якої економічної системи і при обґрунтованій соціально-економічній політиці може використовуватися як двигун економічного зростання. Виходячи з цього, держава за роки незалежності прийняла низку законів і нормативних документів, що сприяють ринковим перетворенням у житловій сфері. Зокрема, активний розвиток ринку житлової нерухомості розпочався із прийняттям у червні 1992 року Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду».

У процесі реалізації початкового етапу житлової реформи мільйони громадян стали власниками квартир, а їх купівля-продаж дозволяє сьогодні управляти процесами перерозподілу житла. Приватизація державного житлового фонду стала основою для формування вторинного ринку житла в Україні.

До складу об'єктів, що обертаються сьогодні на ринку житлової нерухомості України, входять квартири і кімнати в багатоквартирних будинках, а також одноквартирні будинки. До суб'єктів сучасного ринку житлової нерухомості України належать продавці, покупці та обслуговуюча інфраструктура. Зазначені групи суб'єктів характерні також для ринків нежитлової нерухомості і землі.

Слід зазначити, що ціни на житлову нерухомість постійно зростають, при чому причини подорожчання різноманітні — від політичного стану до штучного підвищення за допомогою посередників на ринку. Так, за період з квітня 2006 по січень 2007 років вартість житлової нерухомості в Україні зросла в середньому в 1,6 рази. При цьому зростав попит, а відповідно, і ціни на однокімнатні квартири. В той час, як попит на житло більшої площі дещо знижувався, а отже, і темпи зростання цін були нижчі, ніж на малогабаритне житло. Переважно, це було пов'язано зі зростанням витрат на комунальні послуги та загального рівня експлуатаційних витрат.

Динаміка зміни цін на житло у місті Києві з 2001 до 2006 років, наведена на рис. 2.5. Рівень цін на житло в м. Києві та їх динаміка є найвищими в Україні, проте загальна тенденція цих показників в інших регіонах країни є аналогічною. Адже зміна ціни на нерухомість у Києві викликає пропорційну зміну цін на житлову нерухомість в усій країні.

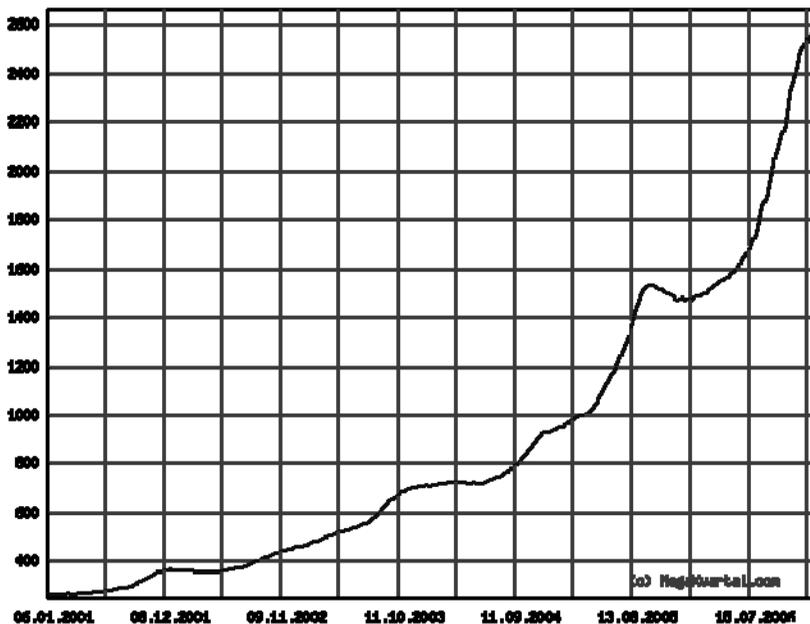


Рис. 2.4. Тенденція зміни цін на житлову нерухомість у місті Києві за період 2001–2006 рр., дол./м²

Оборот вторинного ринку житлової нерухомості Києва у 2006 р. становив близько 4,5 млрд доларів. Як і в попередні роки, близько 70–80 % угод на ринку — це фактичні обміни з доплатами й компенсаціями (замість одних квартир люди купували інші, у більшості випадків поліпшуючи житлові умови).

За даними, наведеними на рис. 2.5, станом на 1.01.2007 р. найдорожчим було житло в столиці України — 2600 доларів

США за 1 м², друге після міста Києва — м. Одеса та третє — м. Дніпропетровськ. Ціни в Одесі завжди високі. Це обумовлено низкою факторів: портове місто з розвинутою промисловістю та інфраструктурою, окрім цього, курортна зона міста має свої переваги, як в економіці в цілому, так і на ринку нерухомості. Схожа ситуація у місті Дніпропетровськ, де не тільки розвинута економіка та промисловість, але й високе зосередження грошових потоків. Середня вартість житла по Україні на вказану дату склала 1 369 доларів за 1 м².



Рис. 2.5. Вартість одного квадратного метра житла у регіонах України (на 1.01.07 р.)

Сучасний ринок житлової нерухомості в Україні поділяється на такі основні сегменти: 1) первинний і вторинний ринки житла; 2) сегменти купівлі-продажу й оренди житла; 3) ринки ізольованих квартир, кімнат, одноквартирних будинків; 4) ринок житла обласного центру, районного центру і т. ін.; 5) ринки житла з низькими якісними характеристиками, середнього класу, елітного. У свою чергу, кожен із виділених сегментів можна структурувати на кілька локальних ринків.

У **формуванні ринку нежитлової нерухомості** в Україні можна виділити три основних етапи:

- 1) 1992–1994 рр. — формування первинного ринку;
- 2) 1995–1997 рр. — бурхливий розвиток інверсійного сегмента первинного ринку (масова приватизація) і формування вторинного ринку;
- 3) 1998–2000 рр. — перехід до грошової приватизації і зниження частки первинного ринку; бурхливе зростання вторинного ринку.

Формування ринку нежитлової нерухомості в Україні розпочалося з приватизації державної власності. Процес **роздержавлення** в Україні протягом 1992–2000 рр. умовно можна поділити на три **періоди**:

1) колективно-орендна приватизація (1992–1994 рр.). У цей період роздержавлення об'єктів у більшості випадків здійснювалося неконкурентними способами: шляхом оренди з викупом або викупу трудовим колективом;

2) масова сертифікатна приватизація (1995–1998 рр.). Період масової приватизації, що здійснювалася переважно за приватизаційні папери і була спрямована на залучення широких верств населення до придбання акцій великих і середніх підприємств і об'єктів малої приватизації, а також поклала початок підготовки до індивідуальних процедур приватизації великих підприємств;

3) грошова приватизація (починаючи з 1999 р.). Період винятково грошової приватизації переважно за індивідуальними процедурами.

Завдяки приватизації державного майна (насамперед, малої приватизації) за період 1992–1998 рр. була накопичена критична маса об'єктів нежитлової нерухомості, що стала базовою підставою для розвитку вторинного ринку. Формування вторинного ринку нежитлової нерухомості в Україні почалося з 1995 року, коли нові власники стали виставляти на продаж раніше приватизовані об'єкти. Крім того, на вторинному ринку почали пропонуватися також житлові об'єкти, переобладнанні під офіси, магазини, кафе і т.п. та переведені до нежитлового фонду.

Сектор **комерційних об'єктів нерухомості** набагато менший, ніж житловий, хоча в усьому світі комерційні об'єкти

є найбільш привабливими. До комерційних об'єктів нерухомості належать такі, що приносять дохід, і такі, що створюють умови для його здобуття, індустріальні (промислові) об'єкти: офісні приміщення; готелі; ресторани, кафе, салони, будинки побутових послуг; гаражі-стоянки; магазини й торговельні комплекси; складські приміщення; промислові об'єкти нерухомості; нежитлові помешкання нецільового призначення.

Ринок торговельної нерухомості у 2007–2008 рр. перебуває у стадії зростання. Однак, за прогнозами фахівців, лише у 2009 році він досягне своєї найвищої фази. За даними Асоціації спеціалістів із нерухомості (ріелторів) України на початок 2008 року попит на торговельну нерухомість перевищував пропозицію на 60 %. Причиною цього є активний розвиток сегменту роздрібно́ї торгівлі, де щорічний приріст за 2005–2007 роки становив близько 30 %. Слід зазначити, що розвиток роздрібно́ї торгівлі виникає як за рахунок розвитку національних операторів, так і за рахунок приходу іноземних мереж. На ринку вже працюють такі іноземні мережі, як Metro Cash and Carry. Також заявили бажання прийти на ринок інші іноземні гравці.

Магазини й торгові комплекси найчастіше розміщують у «спальних» районах міста, багатофункціональні торгові центри (БТЦ) розміщують за містом, біля великої магістралі. Фактори, що зумовлюють успіх БТЦ, такі: правильно обране місцезнаходження; обґрунтування функціонального рішення залежно від потреб відвідувачів; правильно складений прогноз розвитку території, що прилягає до ділянки забудови; надання сервісних послуг орендаторам; сприятлива загальна атмосфера (дизайн, керівна компанія).

Привабливість розвитку торговельної нерухомості в різних районах та обласних центрах безпосередньо залежить від потенціалу та економічного рівня розвитку міста. Так, наприклад, за даними «Української Торговельної Гільдії» в обласних центрах України представлено близько 600 тис. м² професійних торговельних площ у формі торговельних та торговельно-розважальних центрів. За кількістю таких площ на одного мешканця на початок 2008 року стають лідерами Дніпропетровськ, Львів, Луганськ і Донецьк. Істотне зрос-

тання професійних торговельних приміщень спостерігається і у Вінниці, Хмельницькому та Запоріжжі, де будуть будувати як місцеві оператори, так і девелопери. Лідером ринку професійних торговельних приміщень, без сумніву, залишається Дніпропетровськ, де на кінець 2007 року на 1 тис. мешканців припадало близько 280 м² професійних торговельних приміщень, що відповідає рівню великих європейських міст.

Ринок таких об'єктів нежитлової нерухомості, як ресторани, кафе, салони побутових послуг поступово розвивається. Для невеликих кафе і салонів різного призначення часто використовують житлові приміщення та перших поверхів, які переводяться у відповідному порядку в нежитлові. Для ресторанів, будинків побутових послуг та великих кафе потрібно використовувати більші помешкання або будувати нові.

Що стосується **логістичної нерухомості**, то поки що в Україні логістичний сервіс затребуваний не такою мірою, як у країнах Західної та Центрально-Східної Європи, де 75 % попиту на складські приміщення формують логісти. Частіше за все українські компанії, не звертаючись до девелоперів, вважають більш привабливим будувати самостійно складські комплекси або купувати (орендувати) територію з приміщеннями, які можливо репрофілювати на свої «складські» потреби. Безумовно, девелоперські компанії, користуючись досвідом в оформленні документів, а також володіючи значними вільними грошовими ресурсами, прискорюють у декілька разів втілення у життя будь-якого проекту. Але, зазвичай, при цьому вартість проекту значно збільшується, це і пояснює той факт, що більшість вітчизняних логістичних компаній не мають можливості сплачувати послуги девелоперів.

Як результат, класична для інших європейських країн структура побудови ринку складських послуг (девелопер—логіст—дистриб'ютор—споживач) в Україні поки що не сформована. Однак, вже у 2005 році спостерігались тенденції, які свідчать про злам традиційного устрою українського ринку складської нерухомості. На початок 2008 року цей ринок є однією з найперспективніших сфер розвитку. Причиною є вигідне геополітичне становище України та зростання споживання.

На ринку **готельної нерухомості** на початок 2008 року діють одиниці міжнародних операторів готельного бізнесу. Причин декілька: по-перше, національні девелопери, ще не навчились професійно працювати. Крім того, цей ринок вважається найважчим сегментом нерухомості через те, що будівництво 4–5-зіркового готелю вимагає дотримання великої кількості високих стандартів, є капіталоемним та має тривалий термін окупності. Проте готелі європейського класу з'являються в нашій країні, хоча і в невеликій кількості. Особливо в рекреаційних зонах. Так, на півострові Крим останнім часом будуються готелі сучасного типу, будівництво яких інвестує Туреччина.

У сфері **офісної нерухомості** більшість спеціалістів протягом декількох років констатує насиченість ринку. Але реально цей факт не відбувається з причини переоцінки девелоперами своїх можливостей довести проекти вчасно до завершення й розвитку середнього та малого бізнесу. Більшість національних компаній стають орендарями, і зараз співвідношення іноземних орендарів до українських становить 60 % на 40 %.

Вартість офісної нерухомості в Україні у 2004–2005 рр. різко підвищилась. Наприклад, у 2002 р. 1 м² офісної нерухомості у Києві коштував близько \$ 800, а у 2006 році — вже мінімум 2,7–3 тис. дол. Рентабельність цього бізнесу сьогодні складає 15–20 %. Але вкладені в комерційну нерухомість кошти обертаються не так швидко, як в житловій сфері, оскільки на ринку житлової нерухомості квартири продаються ще на етапі будівництва й інвестиції повертаються майже одразу. З іншого боку, існує проблема високих орендних ставок, що пояснюється дефіцитом офісних площ, особливо в столиці.

Останнім часом (2006–2007 рр.) помітна тенденція зростання попиту на **виробничі** площі. Збільшення кількості пропозицій таких об'єктів зумовлене тим, що до продажу пропонувалися не тільки площі, які можна використовувати під мале, кустарне виробництво (столярне, швейне і т.п.), а й об'єкти зі спеціальним устаткуванням, виробничі та складські приміщення великих підприємств. Крім того, примусово виставлялося на продаж нерухоме майно підприємств-банкротів.



Питання для контролю і самоперевірки

1. Дайте визначення поняттю «ринок нерухомості».
2. Назвіть основні функції ринку нерухомості.
3. Які особливості ринку нерухомості?
4. Які фактори впливають на стан ринку нерухомості?
5. Назвіть основні класифікаційні ознаки ринку нерухомості.
6. Які основні складові елементи включає структура ринку нерухомості?
7. Назвіть професійних учасників ринку нерухомості.
8. Перелічіть види послуг, що надаються на ринку нерухомості.
9. Охарактеризуйте зміст ріелторської діяльності. Опишіть послідовність надання послуг.
10. Розкрийте особливості становлення і розвитку ринку нерухомості України.



Тести до теми

Тест 1. Ринок нерухомості це:

а) система економічних відносин, що формуються в процесі виробництва, обороту та розподілу товарів, руху грошових засобів, для яких характерна свобода суб'єктів у виборі покупців та продавців, визначенні цін, формуванні та використанні ресурсних джерел;

б) це система, в якій товари та послуги вільно передаються від продавців до покупців за допомогою механізму цін;

в) це взаємозалежна система механізмів, за якими здійснюється передавання майнових прав та інтересів у власність, за якими встановлюються ціни на нерухоме майно та яка забезпечує створення, передачу, експлуатацію і фінансування об'єктів нерухомості;

г) місце, де здійснюються операції вільного передавання товарів та послуг відповідно до співвідношень попиту та пропозиції.

Тест 2. Участь у перерозподілі ресурсів, спрямовуючи зусилля учасників ринку на дотримання ефективної структури економіки та задоволення громадських інтересів, це функція ринку:

- а) інвестиційна;
- б) регулятивна;
- в) стимулююча;
- г) соціальна.

Тест 3. У зростанні трудової активності населення, підвищенні інтенсивності праці громадян, які планують стати власниками квартир, земельних ділянок виявляється функція ринку нерухомості:

- а) соціальна;
- б) стимулююча;
- в) інвестиційна;
- г) посередницька.

Тест 4. Ціноутворююча функція ринку нерухомості виявляється в тому, що:

- а) нерухомість є привабливим засобом збереження й збільшення капіталу, сприяє переведенню заощаджень і нагромаджень населення з пасивної форми запасів у реальний капітал, що приносить дохід власнику нерухомості;
- б) конкуренція сприяє високій діловій активності й пошуку нових можливостей ефективного управління капітальною власністю;
- в) на основі попиту, пропозиції та конкуренції забезпечується механізм вільного ціноутворення на об'єкти нерухомості;
- г) ринок бере активну участь у перерозподілі ресурсів, спрямовуючи зусилля його учасників на дотримання ефективної структури економіки.

Тест 5. До особливостей ринку нерухомості належать:

- а) високий рівень трансакційних витрат;
- б) циклічний характер;
- в) висока міра регулюючого державного впливу;
- г) усе перелічене.

Тест 6. За способом здійснення угод виділяють ринки:

- а) первинний;
- б) купівлі-продажу;
- в) вторинний;
- г) оренди.

Тест 7. За територіальними ознаками виділяють ринок нерухомості:

- а) ...
- б) ...
- в) ...
- г) ...

Тест 8. За функціональним призначенням виділяють:

- а) ринок державної нерухомості;
- б) ринок житлової нерухомості;
- в) ринок землі;
- г) ринок будівель і споруд.

Тест 9. Структурними елементами ринку нерухомості є:

- а) суб'єкти;
- б) об'єкти;
- в) інфраструктура;
- г) усе перелічене.

Тест 10. Суб'єктами ринку нерухомості не є:

- а) покупці;
- б) продавці;
- в) нерухомість;
- г) професійні учасники.

Тест 11. До інституційних учасників ринку нерухомості належать:

- а) органи державної реєстрації прав на нерухомість;
- б) ріелтери;
- в) фінансово-кредитні установи;
- г) страховики.

Тест 12. До не інституційних учасників ринку нерухомості належать:

- а) нотаріат;
- б) суб'єкти оціночної діяльності;
- в) органи технічної інвентаризації;
- г) органи з питань земельних ресурсів.

Тест 13. Предметом діяльності ріелторських фірм є:

- а) здійснення оціночної діяльності;
- б) юридичне посвідчення укладених угод з нерухомістю;
- в) кредитування операцій на ринку нерухомості;
- г) пошук покупців і продавців та зведення їх разом.

Тест 14. Недоліки ринку нерухомості:

- а) стійкість споживчого попиту;
- б) значні транзакційні затрати;
- в) наявність захисту від раптової зміни ринкової кон'юнктури;
- г) нотаріальне посвідчення операцій.

Тест 15. Сукупність договорів, які здійснюються зі знову створеними, а також приватизованими об'єктами, називається:

- а) вторинний ринок нерухомості;
- б) ринок нерухомості як різновид інвестиційного ринку;
- в) первинний ринок нерухомості;
- г) локальний ринок нерухомості.

Розділ 3

НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

- 3.1. Правова регламентація оцінки вартості об'єктів нерухомості
- 3.2. Методичне регулювання оцінки нерухомості
- 3.3. Державне та громадське регулювання оціночної діяльності
- 3.4. Засади набуття права здійснення оціночної діяльності
- 3.5. Юридичні підстави здійснення оцінки об'єктів нерухомості
- 3.6. Організаційно-правові аспекти проведення операцій з нерухомістю
- 3.7. Функції Бюро технічної інвентаризації у процесах реєстрації прав власності на об'єкти нерухомості



Ключові терміни і поняття

*Оцінка майна
Професійна оціночна діяльність
Положення (національні стандарти) оцінки майна
Об'єкт оцінки
База оцінки нерухомості
Ринкова вартість майна
Неринкові види вартості нерухомості
Методичні підходи оцінки
Державне регулювання оціночної діяльності
Фонд державного майна України
Саморегульвні організації оцінювачів*

*Суб'єкт оціночної діяльності
Оцінювач
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача
Напрямки оцінки майна
Держаний реєстр оцінювачів
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності
Договір на проведення оцінки
Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень
Органи державної реєстрації
Бюро технічної інвентаризації
Реєстр прав власності на нерухоме майно*

3.1. Правова регламентація оцінки об'єктів нерухомості

Загальні засади оцінки нерухомості та професійної оціночної діяльності визначаються Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. № 2658.

Майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, у тому числі земельні ділянки, будівлі та споруди (та їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби; паї, цінні папери; нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси.

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

Згідно із зазначеним Законом **оцінка майна** (рухомого і нерухомого) — це процес визначення його вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, і є результатом практичної роботи суб'єкта оціночної діяльності.

Професійна оціночна діяльність — це діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, яка полягає в організації, методичному і практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна.

Оціночна діяльність може здійснюватися у таких **формах**:

- практична діяльність, яка полягає у практичному виконанні оцінки майна та всіх процедур, пов'язаних із нею;
- консультаційна діяльність, яка полягає в наданні консультацій з оцінки майна суб'єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки та (або) іншим особам в усній чи письмовій формі;
- рецензування звітів (актів) про оцінку майна, яке полягає в їх критичному розгляді та наданні висновків щодо їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна нормативним вимогам;

- методичне забезпечення оцінки майна, яке полягає в розробленні методичних документів з оцінки майна та наданні роз'яснень щодо їх застосування;

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

Проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках:

- створення підприємств на базі державного або комунального майна;

- реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств з державною чи комунальною часткою майна;

- виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна чи комунальна частка;

- визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо вноситься майно підприємств із державною чи комунальною часткою, а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника із складу такого товариства;

- приватизації, оренди, обміну, страхування державного та комунального майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;

- переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку;

- оподаткування майна та визначення розміру державного мита;

- передавання майна під заставу;

- визначення збитків або розміру відшкодування;

- в інших випадках — за рішенням суду або для захисту суспільних інтересів.

3.2. Методичне регулювання оцінки об'єктів нерухомості

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

Розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки. До їх розроблення Фонд державного майна України залучає інші органи державної влади, саморегульвні організації оцінювачів, найбільш авторитетних оцінювачів, наукові та інші установи.

Нормативно-правові акти, які регулюють питання вартості (ціни) майна, не повинні суперечити положенням (національним стандартам) оцінки майна. **Положення (національні стандарти) оцінки майна** містять визначення поняття, у тому числі поняття ринкової вартості, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей проведення оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування.

Національні стандарти оцінки майна визначають випадки застосування оцінювачами методичних підходів оцінки ринкової вартості майна та випадки і обмеження щодо застосування неринкових видів вартості майна. При цьому, якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, договором на проведення оцінки майна або ухвалою суду не зазначено вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

Положення (національні стандарти) оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення.

Для впорядкування і нормування операцій з оцінки об'єктів нерухомості прийнято рішення про формування в Україні трьохрівневої системи положень (національних стандартів) оцінки майна, яка має такий вигляд:

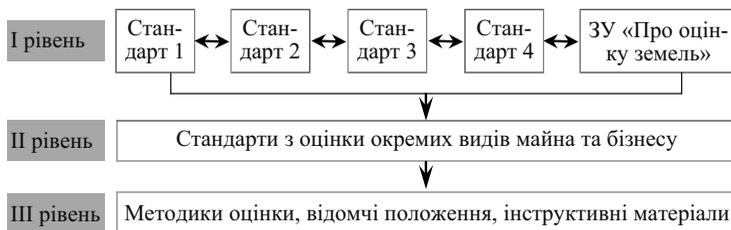


Рис. 3.1. Рівні положень (національних стандартів) оцінки майна в Україні

Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою КМУ № 1440 від 10.09.2003 р. містить визначення понять, у тому числі поняття ринкової вартості, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей проведення оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимог до незалежної оцінки майна, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування.

Згідно із стандартом, об'єктом оцінки є майно та майнові права, які підлягають оцінці. Вони класифікуються за різними ознаками, зокрема об'єкти в матеріальній (нерухомість та рухоме майно) та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу.

Нерухоме майно (нерухомість) — це земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані; будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, яке згідно із законодавством належить до нерухомого майна.

Рухоме майно — це матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди. До рухомого майна належить майно у матеріальній формі, які не є нерухомістю.

Об'єкти оцінки в нематеріальній формі — це об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду. До об'єктів у нематеріальній формі належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх похідні, векселі, кредиторська і дебіторська заборгованість тощо).

Об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу — це об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісним майновим комплексом є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності.

Бізнес як об'єкт оцінки — це певна господарська діяльність, яка провадиться або планується для провадження з використанням активів цілісного майнового комплексу.

Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості.

Ринкова вартість — це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта 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 зі знанням справи, розсудливо і без примусу. Визначення ринкової вартості можливе із застосуванням усіх методичних підходів за наявності необхідної для цього інформації. Для визначення такої вартості враховується найбільш ефективно використання об'єкта оцінки.

Неринкові види вартості визначаються за допомогою методів та оціночних процедур, які ґрунтуються на результатах аналізу корисності або призначення об'єкта оцінки. До неринкових видів вартості належать: вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість відтворення (заміщення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, чиста вартість реалізації та ін., порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами.

Для проведення оцінки об'єктів нерухомості застосовуються такі основні методичні підходи.

Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення чи заміщення об'єкта з подальшим коригуванням на суму зносу. В рамках цього підходу застосовуються методи: прямого відтворення та заміщення.

Дохідний підхід передбачає визначення поточної вартості очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки). В рамках цього підходу застосовуються методи: прямої капіталізації доходу та непрямої капіталізації (дисконтування грошового потоку).

Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. Метод аналогів (порівняння продаж).

Комбінований підхід передбачає застосування попередньо перелічених підходів.

Стандарт також визначає порядок проведення оцінки майна та вимоги до складання звіту з оцінки і підготовки висновку про вартість об'єкта нерухомості.

Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою КМУ від 28.10.2004 р. № 1442, визначає особливості застосування методичних підходів (витратного, дохідного та порівняльного) до оцінки нерухомості та особливості оцінки окремих видів нерухомості (зокрема землі та поліпшень), а також регламентує послідовність оціночних процедур для кожного методичного підходу.

Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», затверджений постановою КМУ від 29.11.2006 р. № 1655, визначає особливості застосування та порядок визначення оціночної вартості цілісних майнових комплексів суб'єктів господарювання. Зокрема, зазначаються напрямки аналізу, який необхідно провести в процесі оцінки такого об'єкта (аналіз організаційно-правової форми підприємства, ринку його продукції та перспектив його розширення, ринку сировини та основних матеріалів, що використовуються у діяльності підприємства, правових засад провадження господарської діяльності, аналіз фінансово-господарської діяльності, майнового та фінансового стану та ін.). У документі охарактеризовані особливості застосування майнового, дохідного і порівняльного підходів оцінки цілісних майнових комплексів.

Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», затверджений постановою КМУ від 3.10.2007 р. № 1185, регламентує порядок проведення оцінки майнових прав на об'єкти права інтелектуальної власності, що належать до об'єктів у нематеріальній формі. Розкрито особливості застосування дохідного, витратного та порівняльного підходів оцінки та визначення розміру збитків, пов'язаних із неправомірним використанням об'єкта права інтелектуальної власності.

До першого рівня національних стандартів оцінки також доцільно віднести **ЗУ «Про оцінку земель»** від 11.12.2003 р. № 1378-IV. Він регламентує питання принципів та видів оцінки земель, регламентує діяльність суб'єктів оціночної діяльності стосовно землі, основні засади оцінки землі, питання оформлення документації з оцінки землі та державне регулювання у сфері її оцінки.

На другому рівні стандартів оцінки діють такі нормативні документи:

- Стандарт з оцінки бізнесу.
- Стандарт з оцінки обладнання.
- Стандарт з оцінки нематеріальних активів.
- Стандарт з оцінки транспортних засобів.
- Стандарт з оцінки літальних апаратів та ін.

До третього рівня стандартів оцінки можна віднести: Методику експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення (№ 1050 від 16.06.99 р.), Методику оцінки вартості майна під час приватизації (№ 1554 від 12.10.2000 р.), Методику оцінки майна (№ 1891 від 10.12.2003 р.) та ін.

3.3. Державне та громадське регулювання оціночної діяльності

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

Основними напрямками державного регулювання оціночної діяльності є:

- контроль за дотриманням єдності нормативно-правового та організаційного забезпечення оцінки майна;
- забезпечення норм і рівня професійної підготовки оцінювачів та контроль за їх дотриманням;
- контроль за виконанням оцінювачами та суб'єктами оціночної діяльності умов здійснення оціночної діяльності;

- організаційне забезпечення роботи Наглядової ради та Експертної комісії;
- видача кваліфікаційних свідоцтв та сертифікатів;
- визнання статусу саморегульованих організацій оцінювачів, забезпечення їх широкого залучення до регулювання оціночної діяльності;
- контроль за дотриманням законодавства суб'єктами оціночної діяльності та іншими суб'єктами під час проведення оцінки майна;
- сприяння встановленню єдиних норм та правил оцінки майна в Україні, що базуються на міжнародних нормах і правилах;
- ведення Державного реєстру оцінювачів та Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності;
- інші напрямки.

Відповідно до змісту Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (ст. 24), органом державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні, є Фонд державного майна України (ФДМУ).

Фонд державного майна України створений у 1991 році Постановою Кабінету Міністрів Української РСР № 158 для здійснення державної політики в сфері приватизації державного майна. Згідно з Указом Президента України «Про зміни в системі центральних органів виконавчої влади України» від 13.03.1999 р. № 248/99, Фонд державного майна України входить до складу центральних органів виконавчої влади зі спеціальним статусом і здійснює визначені законом повноваження власника державного майна. Фонд підзвітний і підконтрольний Верховній Раді України, його діяльність спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України. Голова Фонду призначається на посаду Верховною Радою України за поданням Прем'єр-міністра. Звільняється також Верховною Радою України.

Систему органів Фонду державного майна України становлять:

- Центральний апарат Фонду;
- Регіональні відділення;
- Фонд майна Автономної Республіки Крим;
- Представництва.

Із метою забезпечення виконання завдань чи окремих своїх функцій Фонд може створювати агентства, центри, госпрозрахункові та інші організації.

У рамках виконання покладених на нього функцій ФДМ:

- виступає замовником оцінки майна, укладає договори на проведення оцінки та затверджує акти оцінки майна (висновки про вартість майна);

- проводить оцінку цілісних майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів, що передаються в оренду, у т.ч. нерухомого майна;

- організовує оцінку корпоративних прав держави незалежними оцінювачами на конкурентних засадах.

Фонд державного майна України також забезпечує широке інформування суспільства з питань оціночної діяльності, стану та особливостей ціноутворення на майно та майнові права в Україні.

Кабінет Міністрів України, інші органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють свої повноваження в питаннях оцінки майна відповідно до законодавства.

Громадське регулювання оціночної діяльності здійснюється Українським товариством оцінювачів нерухомості, яке є саморегулювальною організацією оцінювачів, що об'єднує фізичних осіб, визнаних оцінювачами та які здійснюють повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності.

Саморегулювальної організації оцінювачів є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування, і діяльність яких не має на меті отримання прибутку. Такі організації, згідно з вимогами Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», повинні відповідати таким критеріям:

- кількісний склад повинен налічувати не менше 250 оцінювачів;

- 90 відсотків членів організації повинні здійснювати оціночну діяльність у складі суб'єктів оціночної діяльності у будь-якій формі, визначеній статтею 4 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;

- наявність встановленої процедури внутрішньої сертифікації своїх членів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться ними.

Саморегулівні організації оцінювачів здійснюють такі **повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності**:

- контроль за виконанням положень (національних стандартів) оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна, забезпеченням належної якості оцінки майна, яка проводиться оцінювачами — її членами;

- рецензування звітів про оцінку майна, яка проводиться оцінювачами — членами саморегулівної організації, на вимогу інших організацій, громадян, юридичних осіб відповідно до вимог положень (національних стандартів) оцінки майна та у встановленому порядку;

- участь у розробленні нормативно-правових актів з оцінки майна;

- участь у професійній підготовці оцінювачів;

- участь у складі Екзаменаційної комісії та Наглядової ради;

- захист своїх членів у питаннях судового та досудового вирішення спорів, пов'язаних з оцінкою майна, відповідно до законодавства;

- сприяння розвитку конкуренції серед оцінювачів;

- підвищення професійного рівня членів саморегулівної організації шляхом внутрішньої сертифікації;

- сприяння розвитку інформаційних технологій в оцінці майна, широкому інформуванню суспільства про особливості ціноутворення на майно та майнові права;

- встановлення інших вимог щодо сумлінного виконання своїми членами оцінки майна, забезпечення виконання ними вимог законодавства та нормативно-правових актів з оцінки майна.

З метою колегіального вирішення питань щодо видачі суб'єктам оціночної діяльності сертифікатів, їх анулювання, забезпечення прозорості в питаннях державного регулювання оціночної діяльності, підвищення професійного рівня суб'єктів оціночної діяльності Фондом державного майна України з числа його представників, представників, делегованих іншими органами державної влади (до повноважень яких належить реалізація державної політики в питаннях оцінки майна), та представників саморегулівних організацій оцінювачів створюється **Наглядова рада з питань оціночної діяльності**. Персональний склад Наглядової ради передбачає рівне пред-

ставництво органів державної влади та саморегульвних організацій оцінювачів. Порядок її роботи затверджується Фондом державного майна України.

До повноважень Наглядової ради належать:

- вирішення спірних питань, пов'язаних із видачею або анулюванням сертифіката;
- погодження загальних вимог до навчальних програм оцінювачів та підвищення їх кваліфікації;
- розгляд та надання пропозицій щодо скарг на оціночну діяльність суб'єктів оціночної діяльності, у тому числі тих, які виникли під час проведення рецензування звіту про оцінку майна;
- погодження нормативно-правових актів з оцінки майна та порядку видачі сертифікатів;
- надання рекомендацій щодо удосконалення професійної підготовки оцінювачів.

3.4. Засади набуття права здійснення оціночної діяльності

Практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися виключно **суб'єктами оціночної діяльності**, якими є:

- суб'єкти господарювання — зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи — суб'єкти підприємницької діяльності, та юридичні особи, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності;
- органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним та комунальним майном, у складі яких працюють оцінювачі.

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

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача є документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки оцінювача

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

Кваліфікаційні свідоцтва підтверджують професійну підготовку оцінювача за такими *напрямами оцінки майна* відповідно до програм базової підготовки:

- оцінка об'єктів у матеріальній формі — в першу чергу, об'єктів нерухомості, а також машин, обладнання й окремих видів транспортних засобів; автотранспортних засобів; літальних апаратів; судноплавних засобів;
- оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності;
- оцінка земельних ділянок.

Кваліфікаційне свідоцтво видається Фондом державного майна України спільно з навчальним закладом, на базі якого проводилася підготовка та складався кваліфікаційний іспит, на підставі відповідного рішення Екзаменаційної комісії. У кваліфікаційному свідоцтві зазначаються: назва органу державної влади та навчального закладу, які його видали, дата видачі, номер свідоцтва, прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, якій видається свідоцтво, напрямок програми базової підготовки, відповідно до якої підтверджується фаховий рівень оцінювача та дозволяється здійснювати оцінку. Кваліфікаційне свідоцтво є безстроковим у разі виконання всіх вимог, встановлених Законом.

Форма кваліфікаційного свідоцтва оцінювача наведена в Додатку Д.

Професійну підготовку оцінювачів здійснюють навчальні заклади, які уклали угоди про співробітництво з Фондом державного майна України.

Оцінювачі зобов'язані не раніше 1 разу на 2 роки підвищувати кваліфікацію за відповідною програмою. Невиконан-

ня цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача. Приклад посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача наведений в додатку Е.

Фонд державного майна України веде *Державний реєстр оцінювачів*, які отримали кваліфікаційне свідоцтво. У ньому зазначається така інформація про оцінювачів: прізвище, ім'я та по батькові оцінювача, дата видачі та номер кваліфікаційного свідоцтва, назва навчального закладу, який здійснював підготовку оцінювача, дата та номер протоколу рішення Експертної комісії про видачу кваліфікаційного свідоцтва, напрямки оцінки майна, зазначені в кваліфікаційному свідоцтві, інформація про підвищення кваліфікації за зазначеними напрямками, інформація щодо зупинення дії чи позбавлення кваліфікаційного свідоцтва, місце роботи оцінювача.

Суб'єкти оціночної діяльності повинні отримати у Фонді державного майна України **сертифікат суб'єкта оціночної діяльності** — документ, що засвідчує право суб'єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру суб'єктів, які здійснюють оціночну діяльність у практичній формі за напрямками оцінки майна, що в ньому зазначені.

У сертифікаті зазначаються найменування органу державної влади, що його видав, найменування суб'єкта оціночної діяльності — суб'єкта господарювання, його юридичні реквізити, код Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (ЄДРПОУ), дата видачі та строк дії, напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична діяльність. Сертифікат підписується керівником Фонду державного майна України та засвідчується печаткою. Видається строком на три роки. Форму сертифіката суб'єкта оціночної діяльності наведено в Додатку З.

Для розгляду питання про видачу сертифіката суб'єкт господарювання подає до Фонду державного майна України такі документи: заяву про видачу сертифіката; нотаріально посвідчену копію установчого документа (для юридичних осіб) або свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи як суб'єкта підприємницької діяльності; довідку про оцінювачів, які працюють в його штатному складі; нотаріально посвідчені копії кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів, зазначених у довідці. Розгляд та перевірка документів, поданих суб'єктом

господарювання, здійснюються Фондом у строк, що не перевищує тридцяти днів від дати їх подання.

Фонд державного майна України веде *Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності*, яким виданий сертифікат. У ньому зазначається інформація про суб'єктів оціночної діяльності, які отримали сертифікати, дата їх видачі, напрямки оцінки майна, зазначені у сертифікаті, строк дії сертифіката, місцезнаходження суб'єкта, основна інформація про склад оцінювачів суб'єкта та їх кваліфікацію, інша суттєва інформація щодо досвіду та практичної діяльності з оцінки майна.

3.5. Юридичні підстави здійснення оцінки нерухомості

Оцінка майна проводиться на підставі договору між суб'єктом оціночної діяльності та замовником оцінки, що укладається в письмовій формі, або на підставі ухвали суду. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють оцінку майна самостійно на підставі наказу керівника.

Договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може виступати особа-платник, якщо оплату послуг здійснює інша особа. Замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених осіб. Замовники оцінки повинні забезпечити доступ суб'єкта оціночної діяльності до майна, що підлягає оцінці, отримання ним необхідної та достовірної інформації про зазначене майно для проведення його оцінки.

Істотними умовами договору на проведення оцінки майна є:

- зазначення майна, що підлягає оцінці;
- мета, з якою проводиться оцінка;
- вид вартості майна, що підлягає визначенню;

- дата оцінки;
- строк виконання робіт з оцінки майна;
- розмір і порядок оплати робіт;
- права та обов'язки сторін договору;
- умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки, інформації, використаної під час її виконання;
- відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору;
- порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів.

Розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначаються за домовленістю сторін або у випадках відбору суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах — за результатами конкурсу.

Типовий договір на здійснення оцінки нерухомого майна наведено в Додатку К. На основі проведення оцінки складається акт виконання робіт (Додаток Л), що підтверджує виконання зобов'язань за договором та підготовку і передачу суб'єктом оціночної діяльності звіту про оцінку майна.

3.6. Організаційно-правові аспекти проведення операцій із нерухомістю

З метою визнання і підтвердження державою виникнення, переходу, обтяження та припинення прав на об'єкти нерухомості здійснюється їх державна реєстрація. Вона спрямована на впорядкування цивільного обороту й охорони прав власників нерухомості.

Основні **функції** державної реєстрації полягають у:

- забезпеченні державної гарантії та захисту зареєстрованих прав;
- підвищенні надійності майнових операцій із нерухомістю (за рахунок повноти та достовірності інформації про права та техніко-економічні характеристики, концентрації всієї інформації в єдиному державному органі);
- сприянні інвестиційним і кредитним процесам;
- створенні інформаційної бази для оподаткування нерухомості, планування розвитку населених пунктів тощо.

Відносини, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно всіх форм власності, їх обмежень та правочинів щодо нерухомості регулюється ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1.07.2004 р. № 1952-IV.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень — це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень.

Державна реєстрація прав є публічною, здійснюється місцевим органом державної реєстрації прав, який зобов'язаний надавати інформацію про зареєстровані речові права та їх обмеження в порядку, встановленому законом. Вона повинна проводитися за єдиною системою записів по кожному об'єкту нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, який зберігається безстроково.

Державна реєстрація прав базується на кадастровому номері, присвоєному у встановленому законом порядку, і проводиться за місцезнаходженням об'єкта нерухомості у межах адміністративно-територіальної одиниці (району, міста, району в місті).

Обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, що знаходиться на території України, фізичних та юридичних осіб, держави, територіальних громад, іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а саме:

- 1) право власності на нерухоме майно;
- 2) речові права на чуже нерухоме майно (право володіння; право користування (сервітут); право постійного користування земельною ділянкою; право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб; право забудови земельної ділянки; право користування нерухомим майном строком більше одного року);
- 3) обмеження речових прав.

Державній реєстрації об'єктів нерухомості й прав на них передусє обов'язкове обстеження цих об'єктів, а також пере-

вірка наявності матеріалів інвентаризації, підготовлених органом технічної інвентаризації, який проводить державну реєстрацію прав.

Суб'єктами державної реєстрації є власники об'єктів нерухомості (фізичні та юридичні особи), володар прав на нього (користувачі, власники сервітутів), з одного боку, й органи, що здійснюють державну реєстрацію прав — з іншого.

Систему органів державної реєстрації прав складають центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, створена при ньому державна госпрозрахункова юридична особа з консолідованим балансом (центр державного земельного кадастру) та її відділення на місцях, які є місцевими органами державної реєстрації прав.

Державна реєстрація прав проводиться місцевими органами державної реєстрації прав виключно за місцем знаходження нерухомого майна, а саме: в містах Києві та Севастополі, місті обласного підпорядкування, районі.

Місцеві органи державної реєстрації прав:

- проводять реєстрацію прав на нерухоме майно, їх обмежень, правочинів щодо нерухомості або відмовляють у реєстрації;

- ведуть Державний реєстр прав на нерухоме майно, яке (або більша за площею частина якого) знаходиться в цьому реєстраційному (кадастровому) окрузі;

- надають інформацію про зареєстровані права та їх обмеження в установленому законодавством порядку;

- забезпечують формування та внесення кадастрових планів земельних ділянок та даних технічної інвентаризації інших об'єктів нерухомого майна до Державного реєстру прав.

Керівник місцевого органу державної реєстрації прав є державним реєстратором прав і призначається центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

На посаду **державного реєстратора** прав на нерухоме майно може бути призначена особа з вищою юридичною освітою, яка пройшла стажування в органах державної реєстрації прав протягом шести місяців, склала кваліфікаційний іспит, отримала свідоцтво державного реєстратора прав та

печатку встановленого зразка, які видаються центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обмежень — єдина державна інформаційна система, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обмеження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомості.

Інформаційне забезпечення Державного реєстру прав складає:

- 1) база даних обліку земельних ділянок та іншого нерухомого майна, правочинів щодо нерухомого майна;
- 2) дані технічної інвентаризації об'єктів нерухомості;
- 3) кадастрові плани земельних ділянок;
- 4) інформація про реєстраційні справи;
- 5) база даних заяв про державну реєстрацію прав та їх обмежень;
- 6) база даних запитів щодо зареєстрованих прав та їх обмежень.

Державний реєстр прав містить дані про зареєстровані речові права, їх обмеження, суб'єктів речових прав, об'єкти нерухомого майна, відомості про осіб, в інтересах яких вчинено обмеження речового права, копії документів про правочини, на підставі яких проведено реєстрацію прав, обмежень цих прав. Він складається з розділів, які відкриваються на кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього з присвоєнням ідентифікаційного (кадастрового) номера.

Розділ Державного реєстру прав може бути відкритий на такі **об'єкти** нерухомого майна:

- а) земельна ділянка;
- б) земельна ділянка з розташованими на ній будівлями, спорудами (підприємство, садиба, майстерня, офісне приміщення, інше);
- в) будівля, споруда, їх частина (квартира, майстерня, офісне приміщення, інше) — у разі, якщо власники земельної ділянки та розташованих на ній будівель, споруд, їх частин не поєднуються в одній особі.

Розділ Державного реєстру прав містить:

- дату та зміст заяви про державну реєстрацію речових прав та їх обмежень;
- кадастровий номер;
- відомості про державну реєстрацію прав;
- відомості про правочини щодо нерухомого майна;
- відомості технічного стану будівель, споруд, їх частин та кадастровий план земельної ділянки;
- відомості про обмеження речових прав відповідно до договору або накладені рішеннями органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадовими особами, відповідно до закону, та їх зміст;
- відомості про осіб, які мають повноваження на вчинення правочинів щодо нерухомого майна;
- відомості про сплату державного мита за державну реєстрацію прав та про платежі за надані в установленому порядку витяги з Державного реєстру прав;
- інформацію про надані витяги з Державного реєстру прав;
- інші відомості, що є підставою, відповідно до закону, для державної реєстрації прав.

Особливістю державної системи реєстрації нерухомості в Україні є те, що на сьогодні діють окремі реєстри для реєстрації прав власності (та інших прав) на землю та на інше нерухоме майно. Реєстрація земельних ділянок та прав на них здійснюється у державному реєстрі земель. Функції адміністратора бази даних державного реєстру земель виконує Центр державного земельного кадастру при Державному агентстві земельних ресурсів.

Реєстрація будівель та прав на них здійснюється у державному реєстрі прав власності на нерухоме майно. Функції адміністратора бази даних державного реєстру прав власності на нерухоме майно здійснює державне підприємство «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України. Функції Реєстратора зазначеного Реєстру здійснюють Бюро технічної інвентаризації (БТІ), які вносять відповідні дані до Реєстру та надають витяги з нього.

Міністерством юстиції України здійснюється ведення Державного реєстру іпотек — інформаційної бази даних, що містить відомості про обмеження, встановлені щодо об'єктів

нерухомості, які перебувають в заставі. Записи до цього реєстру та витяги з нього здійснюють приватні та державні нотаріуси, які посвідчують цивільно-правові угоди з нерухомістю. При здійсненні продажу об'єкта нерухомості витяг з реєстру іпотек є обов'язковим документом, який вимагається для укладання угоди.

3.7. Функції Бюро технічної інвентаризації у процесах реєстрації прав власності на об'єкти нерухомості

Відповідно до Наказу Міністерства юстиції України «Про затвердження Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно» № 7/5 від 7.02.2002 р., реєстрацію прав власності на нерухоме майно здійснюють Бюро технічної інвентаризації у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць на підставі правостановлювальних документів коштом особи, що звернулася до БТІ.

Обов'язковій реєстрації підлягають права власності тільки на об'єкти нерухомого майна, будівництво яких закінчено та які прийняті в експлуатацію у встановленому порядку, за наявності матеріалів технічної інвентаризації, підготовлених тим БТІ, яке проводить реєстрацію права власності на ці об'єкти.

Рішення про реєстрацію чи відмову в реєстрації прав приймає реєстратор прав власності на нерухоме майно, що є працівником БТІ, який безпосередньо здійснює реєстрацію прав власності на нерухоме майно.

Реєстрація прав проводиться в такому порядку:

- 1) приймання й перевірка документів, поданих для реєстрації прав власності на нерухоме майно;
- 2) установа відсутності підстав для відмови в реєстрації прав;
- 3) прийняття рішення про реєстрацію прав власності або про відмову в реєстрації прав;
- 4) унесення записів до Реєстру прав;
- 5) учинення написів на правостановлюючих документах;
- 6) видача витягів із Реєстру прав про реєстрацію прав.

Для реєстрації виникнення, існування, припинення прав власності на нерухоме майно та оформлення прав власності на нерухоме майно до БТІ разом із заявою про реєстрацію прав власності подаються правовстановлюючі документи (Додаток М), їх нотаріально засвідчені копії. Для здійснення реєстрації права власності на нерухоме майно власник (власники) або належним чином уповноважена ним (ними) особа подає заяву встановленої форми (Додаток Н).

Із моменту прийняття заяви реєстратор розпочинає її розгляд та доданих до неї документів. Розгляд заяви і прийняття рішення щодо реєстрації права або відмови в реєстрації проводиться у строк, який з дня отримання заяви БТІ не повинен перевищувати тридцяти календарних днів без урахування терміну проведення інвентаризаційних робіт. Реєстрація прав проводиться після технічної інвентаризації об'єкта, права щодо якого підлягають реєстрації.

Внесення запису до Реєстру прав здійснюється після прийняття рішення про реєстрацію прав власності. Після прийняття рішення реєстратором та внесення запису до Реєстру прав на правовстановлюючих документах робиться позначка (штамп) про реєстрацію відповідних прав, видається **витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно** (Додаток Р), який є невід'ємною частиною правовстановлюючого документа та містить:

- реєстраційний номер нерухомого майна;
- адресу (місцезнаходження) нерухомого майна;
- призначення (назву) нерухомого майна;
- підстави виникнення чи припинення права власності;
- особливі позначки реєстратора (відомості, у разі їх наявності, про самовільно збудовані, прибудовані чи реконструйовані об'єкти, про накладення арешту, про перебування майна у податковій заставі тощо);
- відомості про власника (власників);
- дату видачі витягу про реєстрацію прав власності на нерухоме майно;
- прізвище, ім'я, по батькові реєстратора;
- підпис реєстратора;
- підпис начальника БТІ або уповноваженої ним особи.

Зазначений витяг скріплюється печаткою БТІ. Разом із витягом власнику або уповноваженій особі повертаються правовстановлюючі документи.

У разі переходу права власності на нерухоме майно, яке вже зареєстроване в Реєстрі прав, реєстратор при реєстрації прав на це майно одночасно скасовує попередній запис щодо права власності на це майно.

Право на отримання витягу та інформації з Реєстру прав мають: власник (власники), його спадкоємці та правонаступники юридичних осіб, уповноважені особи, суд, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, державні виконавці, нотаріуси, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади. Видачі витягу передуює проведення інвентаризаційних робіт. Витяг є дійсним протягом трьох місяців з моменту його видачі.

Витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно містить:

- реєстраційний номер нерухомого майна;
- адресу (місцезнаходження) нерухомого майна;
- підстави виникнення чи припинення права власності;
- відомості про власника (власників);
- форму власності;
- вид і розмір часток спільної власності;
- опис нерухомого майна (розміри земельної ділянки, на якій розташований об'єкт; найменування будівель, споруд та їх літеровка; призначення майна; матеріали стін кожної будівлі та споруди; розмір житлової та нежитлової площі; процент зношеності тощо);
- вартість (вартість будівель і споруд за даними інвентаризації, у тому числі й самовільно збудованих, прибудованих чи реконструйованих, з урахуванням фізичного зносу та діючої індексації);
- особливі позначки реєстратора (відомості, у разі їх наявності, про самовільно збудовані, прибудовані чи реконструйовані об'єкти, про накладення арешту, про перебування майна у податковій заставі тощо);
- термін чинності;
- дату видачі витягу з Реєстру прав;
- прізвище, ім'я, по батькові реєстратора;

- підпис начальника БТІ або уповноваженої ним особи;
- підпис реєстратора.

Зазначений витяг скріплюється печаткою БТІ. Його форма наведена в Додатку С.

Оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна провадиться з видачею **свідчення про право власності**:

а) місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування:

— фізичним особам та юридичним особам на новозбудовані, перебудовані або реконструйовані об'єкти нерухомого майна за наявності акта про право власності на землю або рішення про відведення земельної ділянки для цієї мети та за наявності акта комісії про прийняття об'єкта і введення його в експлуатацію;

— власникам спільних будівель, які на законних підставах зробили перебудову, прибудову, унаслідок чого змінилися належні їм частки. У разі, якщо співвласники не згодні змінити частки добровільно, це питання вирішується в судовому порядку;

— членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу, товариства або об'єднання, які повністю внесли свої пайові внески;

— юридичним особам у разі внесення до статутного фонду об'єктів нерухомого майна їх засновниками;

— фізичним та юридичним особам, які в разі ліквідації (реорганізації) підприємства, об'єднання, організації отримали у власність у встановленому законодавством порядку нерухоме майно підприємства, об'єднання, організації, що ліквідується;

— фізичним особам та юридичним особам, що вийшли зі складу засновників підприємства і за рішенням засновників (власників) отримали у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм за актом приймання-передавання;

— інвесторам, які у встановленому законодавством України порядку отримали у власність об'єкти нерухомого майна або його частини, побудовані за їх кошти, за наявності відповідного рішення місцевого органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, акта приймання-передавання об'єкта (частини) інвестору;

— фізичним та юридичним особам при представленні договору про пайову участь у будівництві об'єкта нерухомого

майна, акта про прийняття об'єкта в експлуатацію та акта приймання-передавання цього об'єкта;

— фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені із житлових у нежитлові і навпаки, при наданні рішення відповідного органу;

б) державними органами приватизації — наймачам квартир у державному житловому фонді, які приватизували їх відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»;

в) Державним управлінням справами на житлові та нежитлові об'єкти — суб'єктам, що беруть участь разом із Державним управлінням справами в будівництві нового житла, на їх частку.

Свідоцтво про право власності на об'єкти нерухомості — будівлі та споруди — містить таку інформацію:

- назву об'єкта нерухомого майна;
- місце видачі свідоцтва;
- дату видачі свідоцтва;
- назву органу, який видав свідоцтво;
- адресу (місцезнаходження) нерухомого майна;
- відомості про власника (власників);
- форму власності;
- вид і розмір часток спільної власності;
- дату прийняття рішення;
- прізвище, ім'я, по батькові керівника органу, який прийняв рішення;
- підпис керівника.

Свідоцтво скріплюється печаткою органу, який видав зазначене свідоцтво. Форма свідоцтва наведена в Додатку П.



Питання для контролю і самоперевірки

1. Яким нормативним актом регулюються засади оцінки нерухомості та професійної оціночної діяльності в Україні?
2. У яких формах здійснюється професійна оціночна діяльність?
3. У яких випадках є обов'язковим проведення оцінки майна?
4. Які органи здійснюють державне регулювання оціночної діяльності?

5. Назвіть основні напрями державного регулювання оціночної діяльності.
6. Які основні вимоги висуваються до оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності?
7. За якими напрямками оцінки і ким видаються кваліфікаційні свідоцтва оцінювачів?
8. Які основні відомості містяться у Державних реєстрах оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності?
9. Що є юридичною підставою проведення оцінки нерухомості?
10. Назвіть істотні умови договору на проведення оцінки майна.
11. У яких документах здійснюється методичне регулювання оцінки об'єктів нерухомості?
12. Охарактеризуйте систему стандартів оцінки нерухомості.
13. Розкрийте зміст національного стандарту № 1 оцінки нерухомості.
14. З якою метою проводиться державна реєстрація прав на об'єкти нерухомості?
15. У чому зміст державної реєстрації прав на об'єкти нерухомості?
16. Які права на об'єкти нерухомості обов'язково підлягають державній реєстрації?
17. Назвіть склад системи органів державної реєстрації прав на об'єкти нерухомості.
18. Які вимоги висуваються до державних реєстраторів прав на об'єкти нерухомості?
19. Розкрийте зміст Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень.
20. На які об'єкти нерухомості може бути відкритий розділ Державного реєстру прав?



Тести до теми

Тест 1. Професійна оціночна діяльність не може здійснюватися у формі:

- а) практичної діяльності;
- б) консультаційної діяльності;
- в) наукової діяльності;
- г) методичної діяльності.

Тест 2. Суб'єктами оціночної діяльності в Україні можуть бути:

- а) суб'єкти господарювання;
- б) громадяни України;

- в) фонд Державного Майна України;
- г) навчальні заклади.

Тест 3. Юридичною підставою проведення оцінки майна є:

- а) усна домовленість між оцінювачем і замовником;
- б) укладення договору у письмовій формі;
- в) укладення договору в усній чи письмовій формі;
- г) нормативно-правові акти.

Тест 4. Право займатися оціночною діяльністю мають особи, які:

- а) пройшли стажування впродовж одного року за відповідною програмою;
- б) мають вищу освіту;
- в) склали кваліфікаційний іспит;
- г) всі відповіді вірні.

Тест 5. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача видається:

- а) на три роки;
- б) на два роки;
- в) безстроково;
- г) до наступного підвищення кваліфікації.

Тест 6. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності видається:

- а) безстроково;
- б) на три роки;
- в) до першого порушення законодавства;
- г) на два роки.

Тест 7. Державне регулювання оціночної діяльності в Україні здійснює:

- а) фонд Державного Майна України;
- б) Верховна Рада України;
- в) обласні державні адміністрації;
- г) міністерство економіки України.

Тест 8. Скільки рівнів має система методичного регулювання оцінки нерухомості:

- а) один;
- б) два;
- в) три;
- г) чотири.

Тест 9. Положення (національні стандарти) оцінки майна затверджуються:

- а) Верховною Радою України;
- б) Кабінетом Міністрів України;

- в) Президентом України;
- г) Всеукраїнськими громадськими організаціями оцінювачів.

Тест 10. «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» — це:

- а) Національний стандарт № 1;
- б) Національний стандарт № 2;
- в) Національний стандарт № 3;
- г) Національний стандарт № 4.

Тест 11. Державна реєстрація прав на об'єкти нерухомості здійснюється з метою:

- а) гарантування й охорони прав власників об'єктів нерухомості;
- б) підтвердження факту виникнення, переходу або припинення прав на об'єкти нерухомості та їх обмежень;
- в) впорядкування та забезпечення публічності ринкового обороту прав на нерухомість;
- г) усе перелічене.

Тест 12. Органом державної реєстрації прав на нерухоме майно є:

- а) Центр державного земельного кадастру та його відділення на місцях;
- б) Фонд державного майна та його регіональні відділення;
- в) Держземагенство та його регіональні управління;
- г) Органи місцевого самоврядування.

Тест 13. Розділ Державного реєстру прав не може бути відкритий на:

- а) власника речових прав;
- б) земельну ділянку;
- в) земельну ділянку з розташованими на ній поліпшеннями;
- г) будівлю, споруду або їх частину.

Тест 14. З Державного реєстру прав надаються витяги:

- а) особам, які мають повноваження на вчинення правочинів щодо нерухомості, безкоштовно;
- б) суб'єктам речових прав за відповідну плату;
- в) усім бажаючим за відповідну плату;
- г) лише органам державної влади і місцевого самоврядування.

Тест 15. Інформація Державного реєстру прав зберігається:

- а) протягом 50 років;
- б) протягом 100 років;
- в) безстроково;
- г) правильної відповіді немає.

Розділ 4

МІЖНАРОДНІ СТАНДАРТИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

- 4.1. Міжнародні організації оцінювачів нерухомості
- 4.2. Зміст міжнародних стандартів оцінки нерухомості та їх еволюція
- 4.3. Розвиток основ оцінки нерухомості в новітніх матеріалах Європейських стандартів оцінки



Ключові терміни і поняття

*Міжнародні стандарти оцінки
Європейські стандарти оцінки
Міжнародний комітет стандар-
тів оцінки
Європейська група асоціацій
оцінювачів
Королівське товариство оціню-
вачів
Публічні експертні комітети
Структура стандартів і настанов
Основні поняття і принципи
оцінки
Кодекс поведінки*

*Застосування міжнародних
стандартів оцінки
Міжнародні керівництва (на-
станови) з оцінки
Ринкова вартість як база оцінки
Бази оцінки, відмінні від ринко-
вої вартості
Майно
Нерухоме майно
Предмет оцінки
Взаємини оцінювача з клієнтами
Професійна компетентність
оцінювача*

4.1. Міжнародні організації оцінювачів нерухомості

Останніми роками інтенсивно розвиваються інтеграційні процеси в Європі та світі. Результати розвитку цих процесів проявляються у створенні Європейського союзу

держав, які сформували і використовують єдині стандарти економічної діяльності. Визначальною ознакою міжнародної економічної діяльності є глобалізація бізнесу у всіх його проявах, в тому числі і бізнесу нерухомості. Розвиток цих об'єктивних світових тенденцій спонукав до створення міжнародних організацій оцінювачів нерухомості. Провідними міжнародними методичними центрами і об'єднаннями оцінювачів на сьогодні є такі організації.

1. Міжнародний комітет стандартів оцінки — IVSC (International Valuation Standart Committee).

Цей комітет об'єднує провідні організації оцінювачів країн Європи і Америки. В складі цієї організації 35 країн у статусі дійсних членів і 14 країн в інших нижчих рангах. Міжнародний комітет IVSC був заснований у 1981 р.

Становлення професійної оціночної діяльності як самостійної сфери бізнесу в окремих країнах Заходу мало місце уже в 40 роках минулого сторіччя. Консолідація діяльності оцінювачів нерухомості різних країн визначається умовами формування системи узгоджених обсягів міжнародних фінансових потоків та інтенсифікацією процесів глобалізації бізнесу.

2. Європейська група асоціацій оцінювачів — TAGOVA (The European of Valuers Associations).

Ця організація на сьогодні об'єднує 40 професійних структур оцінювачів нерухомості європейських країн. Європейська співпраця оцінювачів веде свою історію з минулого століття, з кінця 70-х років. Так, у 1977 році була заснована група оцінювачів основних фондів. Власне Європейська група асоціацій оцінювачів (ЄГАО) була утворена в 90-х роках минулого сторіччя.

Професійні організації національних членів Європейської групи асоціацій оцінювачів будують свої відносини на принципах професійної ввічливості, взаємної допомоги й співробітництва для того, щоб розвивати й відстоювати Стандарти ЄГАО у своїх національних кодексах.

Якщо асоціації членів ЄГАО ведуть діяльність із навчання (створення шкіл), сертифікації, маркетингу або консалтингу в країнах, професійні організації яких є членами ЄГАО, асоціації-члени, що ведуть таку діяльність, повинні повідомити про це національну асоціацію заздалегідь. Аналогічно, коли

асоціація-член ЄГАО має намір заснувати відділення своєї організації в країні іншого учасника асоціації, останню варто також інформувати про такі види діяльності.

Одним із найбільш важливих і визнаних центрів методологічної і практичної діяльності в сфері оцінки нерухомості є Королівське об'єднання спеціалістів з нерухомості у Великобританії (Royal Institution of Chartered Surveyors). Попередні напрацювання цієї організації лягли в основу стандартів оцінки нерухомості як Європейської асоціації, так і Міжнародного комітету стандартів оцінки.

3. Королівське товариство оцінювачів у Великобританії — RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Діяльність з оцінки нерухомості вперше зародилася у Великобританії в 70-ті роки ХХ сторіччя. У ці роки ринок нерухомості у Великобританії інтенсивно розвивався і ціни на нерухомість постійно зростали. Після цього періоду настав різкий спад активності, ціни на нерухомість знижувалися і велика кількість підприємств на ринку нерухомості несли збитки. Ця тенденція (зростання, а потім падіння активності і цін на нерухомість) сформулювала суспільну потребу вивчення і нормалізації процесів на ринку нерухомості.

У 1971 році у Великобританії був сформований Комітет по стандартам оцінки нерухомості і були опубліковані рекомендації з оцінки нерухомості. Ці рекомендації складаються з ряду практичних позицій, процедур, які є обов'язковими при проведенні операцій оцінки різноманітних груп нерухомості, таких як: будівлі, споруди, обладнання, земельні ділянки, корисні копалини, пенсійні фонди, фінансові ресурси компаній та інше.

У 1976 році Королівське товариство оцінювачів нерухомості вперше опублікувало «Красну книгу» (RICS Statement of Valuation Practice and Guidance Notes), в якій були наведені положення стандартів при проведенні операцій оцінки нерухомості. У 1980 і 1990 роках в ці стандарти вносилися поправки та уточнення.

Стандарти оцінки об'єктів нерухомості, розроблені Королівським товариством оцінювачів, є найбільш детальними та систематизованими. Вони враховують досвід декількох десятиріч практичної і методичної діяльності британських професійних оцінювачів.

Королівське товариство оцінювачів за статутом є громадською організацією. Членом товариства може бути особа, яка має відповідну базову освіту, успішно склала іспити за програмою товариства, пройшла стажування під керівництвом досвідченого спеціаліста і яка визнає та виконує статут товариства.

4. Публічні експертні комітети Німеччини — Gutachterausschusse.

Відправним пунктом німецької системи оцінки є так звані «Публічні експертні комітети» (ПЕК) або «Gutachterausschusse». Вони функціонують в структурі державних установ по землевпорядкуванню.

У Німеччині кожна угода з нерухомістю повинна підписуватися у присутності нотаріуса, який зобов'язаний відсилати екземпляр кожного контракту, що стосується нерухомості, у ПЕК. ПЕК відбирає угоди, які, на його думку, становлять інтерес для внесення до бази даних про ринкові ціни. Оскільки контракт на продаж містить тільки частину потрібної інформації, ПЕК розсилає анкети покупцям і може персонально інспектувати будинки й земельні ділянки. Мета цього заходу полягає в тому, щоб сформувати достатні статистичні вибірки кожного типу нерухомості й кожної з її вікових груп. Використовуючи ці статистичні дані, ПЕК визначає індекси та інші фактори, за якими можна було б аналізувати ціни на різні види нерухомості. ПЕК щороку публікують результати своїх досліджень, подаючи фактичну інформацію про ринок нерухомості у відповідному регіоні.

Окремі деталі кожної трансакції є конфіденційними й закритими для широкої публіки, у той час як закодовані дані (без точної адреси) можуть надаватися оцінювачам та іншим агенціям, що діють на ринку нерухомості. ПЕК щорічно публікують результати своїх досліджень у спеціальних буклетах, деякі з них навіть розміщуються у Інтернеті.

Українські оцінювачі при здійсненні практичної діяльності враховують визначальні положення системи Міжнародних, Європейських та вітчизняних стандартів оцінки (рис. 4.1).

В Україні питаннями оціночної діяльності опікується, зокрема, Українське товариство оцінювачів, Рада якого у 1995 р. затвердила Норми професійної діяльності оцінювача.



Рис. 4.1. Система методичного регулювання оціночної діяльності

4.2. Зміст міжнародних стандартів оцінки нерухомості та їх еволюція

Діюча на сьогодні структура Міжнародних стандартів містить такі розділи.

Таблиця 4.1.

ЗМІСТ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ («INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS»)

№ п/п	Назва матеріалу, що входить в МСО
1	2
1	Передмова, інформаційні повідомлення від МКСО
2	Вступ
3	Основні поняття і принципи оцінки (ОППО)
4	Кодекс поведінки
5	Типи майна, що оцінюється
6	Міжнародні стандарти оцінки (МСО):
6.1	Вступ до МСО 1 і 2
6.2	МСО 1. Ринкова вартість як база оцінки
6.3	МСО 2. Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості

Закінчення табл. 4.1.

№ п/п	Назва матеріалу, що входить в МСО
1	2
7	Застосування міжнародних стандартів оцінки (ЗМСО):
7.1	ЗМО 1. Оцінка вартості для фінансової звітності
7.2	ЗМО 2. Оцінка вартості для цілей кредитування
8	Міжнародні керівництва (настанови) з оцінки
8.1	МК 1. Нерухоме майно
8.2	МК 2. Оцінка вартості для цілей лізингу
8.3	МК 3. Оцінка вартості машин і устаткування
8.4	МК 4. Нематеріальні активи
8.5	МК 5. Оцінка на основі концепції діючого підприємства
8.6	МК 6. Оцінка вартості бізнесу
8.7	МК 7. Оцінка за наявності небезпечних і токсичних речовин
8.8	МК 8. Залишкова вартість заміщення
8.9	МК 9. Звітність з оцінки вартості (<i>Проект</i>)
8.10	МК 10. Аналіз дисконтованого грошового потоку (<i>Проект</i>)
9	Коментарі
9.1	Оцінка вартості на ринках, що розвиваються
9.2	Перевірка можливого впливу стандартів і дослідницьких звітів Базельського комітету з банківського нагляду (БКБН) на оцінку вартості для позикових цілей
9.3	Оцінка вартості активів державного сектора
10	Глосарій
11	Індекс

До 2000 р. Міжнародні керівництва з оцінки мали назву Керівництв із застосування, а Міжнародний стандарт № 3 і Міжнародний стандарт № 4 минулого внесені у 2000 р. до Застосувань міжнародних стандартів оцінки (ЗМСО) під но-

мерами 1 і 2 відповідно. Основні розділи Міжнародних стандартів оцінки — «Основні поняття і принципи оцінки» й обидва Стандарти (1 і 2) — зазнали несуттєвих змін. Коментар «Інвестиційне майно» вилучений, а його зміст відбитий в ЗМСО № 1.

У **Передмові та вступі** наводяться такі інформаційні повідомлення та матеріали.

1. Місцезнаходження Комітету, керівництво Комітету, члени Комітету, статус і взаємовідносини.

2. Конституція Комітету. Дати заснування і реорганізацій, найменування, цілі функціонування, керівні і виконавчі органи, механізми участі і взаємовідносини, загальні збори, голова, секретар, фінансове забезпечення, політика, процедури.

3. Міжнародні стандарти оцінки. Цілі і сфери використання, організаційна структура документа, типова структура стандартів, додатки.

Так, **типова структура основних стандартів і настанов** містить вісім уніфікованих позицій:

1. Вступ.

2. Сфери використання.

3. Основні визначення.

4. Зв'язок із стандартами бухгалтерського обліку.

5. Дискусійні аспекти.

6. Застереження.

7. Відхилення від стандартів.

8. Дата введення документа в дію.

Розділ **«Основні поняття і принципи оцінки»** (General Valuation Concepts and Principles) містить таку інформацію.

1. Вступ. Подібність, спільність проблем оцінки в різних країнах.

2. Поняття землі, власності, оцінювання і професії оцінювача.

3. Поняття нерухомості і прав на нерухомість, рухомого і нерухомого майна, різноманітних типів активів, амортизації.

4. Ціна, вартість, ринок і оцінювання, ринкова вартість, відновлювальна вартість, вартість заміщення.

5. Ринкова вартість. Принципи найкращого використання («найбільш ймовірне використання для об'єктів із тих, які фі-

зично можливі, обґрунтовані, фінансово досяжні і які приводять до найвищої оцінки об'єкта»).

6. Корисність. Призначення і ефективне використання.

7. Інші важливі концепції (варіанти визначення ринкової вартості, залишкової вартості заміщення).

8. Методи оцінки.

Розділ **«Кодекс поведінки»** (Code of Conduct) містить такі положення:

1. Загальні зауваження.

2. Сфери використання Кодексу.

3. Визначення.

4. Питання етики. Взаємовідносини з колегами і спеціалістами з інших галузей діяльності, конфлікти інтересів, конфіденціальність у роботі, незалежність, компетенція, застереження, доповідь про оцінку.

Розділ **«Типи власності, що оцінюється»** (Property Types) структуровано за такою схемою.

1. Вступ, загальні зауваження.

2. Нерухомість: терміни, типи об'єктів нерухомості, права і обмеження, сервітути, особливості оцінки, основні методи оцінки.

3. Рухома власність (майно): терміни, типи майна, обладнання, оборотний капітал, нематеріальні активи, особливості оцінки і методи оцінки.

4. Бізнес. Комерційна діяльність, діюче підприємство, юридична особа, складні структури, особливості оцінки і методи оцінки, інвестиційний бізнес.

5. Фінансові інтереси. Види фінансових інтересів, інвестиції в нерухомість і цінні папери, зв'язок із стандартами фінансової діяльності, особливості оцінки.

Основний розділ — **«Міжнародні стандарти оцінки»** (IVSC) — має таку структуру.

1. Введення у міжнародні стандарти. Ринкова і неринкова бази оцінки, ринки, ціна, вартість, оцінка.

2. IVS-1 «База оцінки — ринкова вартість». Наводиться детальний аналіз ринкової оцінки об'єктів нерухомості як визначального підходу оцінювання майна.

3. IVS-2 «Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості». Розглядаються неринкові методи оцінок, зокрема: оцінка при

збереженні напрямку використання, оцінка при обмеженні ринкового обороту. Спеціалізовані оцінки, знос, старіння, переоцінка.

Зміст розділу «**Застосування міжнародних стандартів**» (додатки) можна подати таким чином.

1. IVA-1. «Оцінка для фінансової звітності». Призначення — допомогти оцінювачу нерухомості спільно із спеціалістами суміжних професій формалізувати зміст фінансових документів.

2. IVA-2. «Оцінка для кредитних цілей». Виокремлення стандарту оцінки майна для тих операцій, де воно виступає як застава при одержанні кредиту.

Розділ міжнародних стандартів «**Керівні настанови**» (Guidance Notes GN№ 1 — GN№ 10) сформований внаслідок розвитку раніше діючих додатків до міжнародних стандартів APG-1, APG-3. Він містить такі керівні настанови.

GN-1 «Нерухомість».

GN-2 «Оцінка орендних прав».

GN-3 «Оцінка машин і обладнання».

GN-4 «Нематеріальні активи».

GN-5 «Діючі підприємства».

GN-6 «Оцінка бізнесу».

GN-7 «Небезпечні отруйні речовини в оцінюванні».

GN-8 «Залишкова вартість заміщення».

Окрім того, IVSC містить: коментарі, словник термінів та схему взаємовідносин із міжнародними фінансовими стандартами (International Accounting Standards).

Міжнародні і європейські стандарти оцінки, які були прийняті в 2000 р. (позначаються, відповідно, як МСО-2000 і ЕСО-2000), порівняно з попередніми, містили істотні зміни, які були внесені в Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ) і які, у свою чергу, були погоджені з Міжнародною організацією, що поєднує комісії з цінних паперів (МОКЦП).

Можна констатувати, що останнім часом в міжнародних правилах з'явилися дуже важливі новації — як у бухгалтерському обліку (фінансовій звітності), так і в оцінній діяльності. При цьому досягнута гармонізація основних принципів і понять між МСО, МСФЗ й МОКЦП. Відповідно до нових МСО наприкінці 2000 р. були внесені зміни й доповнення

в європейські (ЕСО), американські (USPAP) і в ряд інших національних стандартів оцінки.

Новітні зміни в МСО стали наслідком глобальної гармонізації, досягнутої в 2000 році між представниками різних сфер економічної діяльності, а саме: інвесторами й фахівцями із цінних паперів, що входять у Міжнародну організацію комісій з цінних паперів (МОКЦП — IOSCO); бухгалтерами, що працюють за Міжнародними стандартами фінансової звітності (МСФЗ — IAS), і оцінювачами, серед яких, крім МКСО, до 2000 року особливо передові позиції стала посідати Європейська група асоціацій оцінювачів (ЕГАО — TEGoVA).

Сам факт прийняття міжнародними організаціями тих або інших стандартів дозволяє вважати ці стандарти «загальноприйнятими», і за задумом вони повинні відображати «найкращу практику». Тому в міжнародних документах прийнято говорити про такі стандарти як про «загальноприйнятую найкращу практику», хоча самі процедури їхнього прийняття — це складний організаційний процес.

В оновленому Резюме загального розділу МСО наголошено, що стандарти «покликані полегшити проведення міжнародних трансакцій (угод), пов'язаних із майном (насамперед, нерухомим), і зробити свій внесок у життєстійкість глобальних ринків, сприяючи більшій прозорості фінансової звітності. Акцент зроблений на використання справжньої ринкової інформації, на основі якої можна виносити професійні судження, що стосуються оцінок майна».

Найважливіші для розуміння змісту оцінної діяльності розділи МСО збереглися за цей час майже в незмінному вигляді. Основні й істотні зміни, які відбувалися в МСО, стосувалися взаємозв'язку оцінної діяльності з бухгалтерською й фінансово-кредитною діяльністю, про гармонізацію яких ішла мова вище. Саме зміни в останніх двох професійних сферах викликають необхідність відповідних коригувань.

Зокрема, щодо того, що є «об'єктом оцінки», тепер, у першу чергу, називається «майно», а вже у зв'язку з фінансовою звітністю — «активи». Раніше ці поняття вводилися у зворотній послідовності, що могло призводити до змішування оцінних і бухгалтерських процедур.

Майно за стандартами, є юридичним поняттям, що охоплює всі інтереси, права й вигоди, пов'язані із власністю. Для того, щоб розрізнити нерухомість як фізичний об'єкт і власність на нього в юридичному змісті, власність на нерухомість називають **нерухомим майном**. Слово «майно», ужите без додаткового визначення або ідентифікації, може ставитися як до нерухомого, так і до рухомого майна або до їхньої комбінації.

Із формально-методичної точки зору, **предметом оцінки є саме право власності на цей актив**, а не власне актив — матеріальний чи нематеріальний. Тим самим відбувається розмежування між економічною концепцією оцінки активу, об'єктивно заснованій на можливості купівлі-продажу цього активу на вільному ринку, і суб'єктивною концепцією, що припускає іншу базу, відмінну від ринкової вартості.

Зміни, які відбуваються останніми роками в сфері бухгалтерського обліку (фінансової звітності), за рядом аспектів можуть бути охарактеризовані як запозичення цією сферою елементів оцінної методології. Раніше бухгалтери не використовували такі аналітичні методи як, наприклад, дисконтування грошового потоку, що тепер як інструмент включений до ряду стандартів МСФЗ.

З метою зближення позицій оцінювачів і бухгалтерів за основними методологічними поняттями і принципами у стандартах та інших матеріалах з оцінки вартості майна досить докладно викладені більшість положень із МСФЗ. Зокрема, наведені загальні поняття фінансових звітів і цілей їх складання, розглядаються ситуації, у яких можуть виникати конфлікти між бухгалтерами й оцінювачами — конфлікти, які дозволяються на методологічному рівні.

На Міжнародному форумі оцінювачів «Оцінка активів на глобалізованих ринках» (у Бангкоку; Таїланд, 2–4 жовтня 2001 р.) були обговорені питання розвитку оцінної діяльності у світовому масштабі. Форуму передувало засідання Генеральної Асамблеї МКСО, на якому були розглянуті основні напрямки розвитку міжнародних стандартів оцінки й підготовки остаточної редакції МСО в 2003 р. Було ухвалене рішення, що тільки МСО повністю відповідає МСФЗ, і всі регіональні (у т. ч. ЕСО) і національні стандарти повинні бути складені відповідно до МСО.

4.3. Розвиток основ оцінки нерухомості в новітніх матеріалах Європейських стандартів оцінки

Європейські стандарти оцінки об'єктів нерухомості, якими керуються професіонали-оцінювачі з європейських країн, мають таку структуру.

Таблиця 4.2.

**СТРУКТУРА ЄВРОПЕЙСЬКИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ
ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**

№ п/п	Назва матеріалу, що входить до ЄСО
1	2
1	Вступ
2	Питання відповідностей
2.1	Зміст міжнародних стандартів
2.2	Директиви Європейського Союзу і національне Законодавство
2.3	Відхилення від Європейських стандартів
3	Оцінювач активів
3.1	Європейська акредитація, взаємне визнання, місцеве законодавство і ліцензування
3.2	Оцінювач активів: визначення, кваліфікація, відносини із клієнтами
3.3	Відносини оцінювача активів із аудитором
3.4	Умови погодження, згоди
4	Основи та бази оцінки
4.1	Принципи оцінки і представлення її результатів
4.2	Призначення оцінки і універсальна база оцінки
4.3	Ринкова вартість
4.4	Ринкова вартість без врахування альтернатив використання
4.5	Ринкова вартість із врахуванням альтернатив використання
4.6	Від'ємна вартість
4.7	Залишкова відновна вартість
5	Оцінка спеціальної нерухомості
5.1	Оцінка на основі показників бізнесу — комерційна нерухомість
5.2	Активи із вартістю, що зменшується — виснажувальна нерухомість
5.3	Заводи, станки, обладнання
5.4	Майно суспільного, громадського призначення

Закінчення табл. 4.2.

№ п/п	Назва матеріалу, що входить до ЄСО
1	2
6	Спеціальні фактори, що впливають на оцінку нерухомості
6.1	Вплив навколишнього середовища. Токсичність, шкідливість
6.2	Ушкоджена нерухомість
6.3	Незавершене будівництво
6.4	Обладнання і станки, що не використовувалися і які оцінюються разом із будівлею
7	Оцінка для спеціальних цілей
7.1	Оцінка для фінансової звітності
7.2	Оцінка для іпотечного кредитування
7.3	Інвестиції в страхові компанії і пенсійні фонди
7.4	Компанії по розвитку нерухомості
7.5	Оцінка бізнесу
7.6	Спільні підприємства і товариства з обмеженою відповідальністю
7.7	Міжнародна нерухомість (об'єкти, розміщені у різних країнах)
8	Оцінка на основі неринкових показників
8.1	Концепція ціни — інвестиційна вартість
8.2	Відновна вартість і вартість заміщення
8.3	Вартість у використанні
8.4	Вартість при вимушеному продажу
8.5	Оцінка на основі виробничого потенціалу
8.6	Прогнози
8.7	Ретроспективна оцінка
8.8	Ревізія оцінок
9	Сертифікат оцінки, звіт
9.1	Принципи представлення результатів оцінки
9.2	Публікація і відповідальність
10	Специфіка законодавства окремих країн
10.1	Попередні зауваження
10.2	Німецьке, британське, іспанське законодавство
11	Керівні матеріали і додатки

Європейська група асоціацій оцінювачів зробила огляд загального змісту ЄСО, внаслідок чого були істотно переглянуті й доповнені такі їх частини:

1. Додатковий матеріал до Керівництва 1: Спеціальні фактори, що впливають на вартість.
2. Проект Керівництва 3: Оцінка машин і устаткування.
3. Проект Керівництва 5: Оцінка сільськогосподарського майна.
4. Додатковий матеріал до Керівництва 7: Оцінка бізнесу.
5. Проект Керівництва 14: Оцінка портфелів іпотек (заставних) для цілей сек'юрітизації (новий).
6. Додатковий матеріал до Додатка 1: Методологія оцінки.
7. Проект Додатка 4: Корпоративне управління і Європейський кодекс етичної практики (новий).

Для професійних оцінювачів майна значний інтерес становить проект **додатка 4 «Корпоративне управління і Європейський кодекс етичної практики»** у двох частинах: частина I «Корпоративне управління» й частина II «Європейський кодекс етичної практики». Додаток 4 охоплює такі групи питань: по-перше, роль Корпоративного управління, його місце в Європейському Союзі й у міжнародному масштабі, його значення для оцінювача і зв'язок з міжнародними стандартами оцінки; по-друге, Європейський Кодекс етики: роль оцінювача і його взаємин із клієнтами; професійна компетентність; взаємини з колегами-оцінювачами; взаємини між Асоціаціями — членами ЄГАО.

Етичні кодекси тісно пов'язані із принципами корпоративного управління і є істотним елементом, що формує й підкріплює професійні стандарти оцінки. Вони пропонуються як фундаментальний критерій, який позитивно сприймається всіма членами ЄГАО, оцінювачами та їх відповідними професійними організаціями. У цьому Кодексі викладаються принципи найкращої практики, які визначають правила, підзаконні акти, положення, кодекси поведінки й етики та належної практики різних національних організацій у кожній з держав — учасників ЄГАО, які здійснюють контроль або моніторинг за діяльністю оцінювачів.

Будучи заснованою на базовому положенні про довіру, професія оцінювача беззастережно втілює принципи профе-

сійної свідомості, чесності, лояльності, компетентності, обачності й поваги до колег-оцінювачів. Оцінювачі завжди повинні поводитися й здійснювати свій бізнес із повагою, достойнством, справедливо, чесно й незалежно для більшого блага широкої публіки, своїх клієнтів і своєї професії.

Роль оцінювача і його взаємини з клієнтами

Перший і визначальний обов'язок оцінювачів — представляти законні й етичні інтереси своїх клієнтів, максимально застосовуючи свої здібності, згідно зі своїм професійним обов'язком перед клієнтами, власниками акцій і третіми сторонами.

Обов'язком кожного оцінювача, який діє від імені клієнтів та інтереси яких перебувають у конфлікті з фінансовими інтересами компаньйонів по бізнесу, родичів або друзів, є негайне розкриття таких фактів клієнтові в усній та письмовій формі з першою ж нагодою й рекомендувати клієнтові, щоб він одержав професійну консультацію, перш ніж дасть оцінювачу вказівку діяти.

Оцінювачам не дозволяється приймати будь-яке завдання на оцінку майна, у якому вони планують мати власний інтерес.

Оцінювач повинен якомога швидше після одержання замовлення підтвердити клієнтові умови найму в письмовій формі, у т. ч., як мінімум, погоджені умови оплати, витрати й порядок, відповідно до якого вони будуть оплачуватися клієнтом.

Оцінювач повинен при встановленні оплати за професійну роботу гарантувати, що встановлена сума — така, що відповідає положенню й репутації професії.

Оцінювач не повинен використовувати будь-яку конфіденційну або іншу інформацію, отриману від клієнта, будь-якого іншого практикуючого фахівця, або працівника, який залишив службу, що стосується будь-якого майна або майбутньої пов'язаної із цим трансакції, на шкоду такому клієнтові, власникові акцій, іншому практикуючому фахівцеві або колишньому працівникові.

Професійна компетентність

Оцінювачі повинні весь час залишатися компетентними щодо поточних ринкових умов, законодавства й всієї істотної інформації або виникаючих тенденцій, які можуть вплинути на їх висновок про вартість нерухомості.

Оцінювачам не дозволяється приймати будь-яке замовлення, що виходить за рамки їх компетенції, а якщо це необхідно, то, за згодою клієнта, вдатися до допомоги фахівця, межі втручання якого будуть чітко визначені.

Оцінювачі повинні ретельно досліджувати всі істотні факти, пов'язані з кожним проектом оцінки, для того, щоб виконати свій обов'язок з надання найкращої консультації. Кожен оцінювач, доки він займається практичною діяльністю з оцінки, щороку повинен проходити професійну перепідготовку, а там, де це необхідно, проходити Програму сертифікації ЄГАО. Перепідготовка — це систематична підтримка, поліпшення й розширення знань і кваліфікації, розвиток особистих якостей, необхідних для виконання професійних або технічних обов'язків протягом всієї трудової діяльності практикуючого фахівця.

Взаємовідносини з колегами-оцінювачами

Оцінювачам, як правило, не дозволяється брати на себе ініціативу критикувати професійну практику інших оцінювачів. Проте, у порядку дотримання професійних високих стандартів можуть бути особливі обставини, за яких обов'язки оцінювача перед клієнтами, власниками акцій, професіоналами й іншими третіми сторонами диктують необхідність відкидати це правило й вимагають, щоб він відкрито або в приватному порядку висловлював зауваження щодо професійної роботи, виконуваної іншими оцінювачами.

Оцінювачі повинні прагнути сприяти зміцненню репутації професії, допомагаючи, де це можливо, розвитку різних освітніх установ, які забезпечують професійне навчання, підтримуючи професійні організації, публікуючи спеціальні огляди й статті у журналах. Результатом таких зусиль буде гарантія того, що Стандарти оцінки ЄГАО знайдуть повне розуміння й підтримку серед представників професії.

Оцінювачам рекомендується втримуватися від будь-якої практики, що могла б завдавати шкоди репутації професії і яка, імовірно, буде шкідливою для інших оцінювачів. Вони повинні у межах конфіденційності співпрацювати з іншими оцінювачами з метою поліпшення якості послуг, що надаються.



Питання для контролю і самоперевірки

1. Які ви знаєте міжнародні організації оцінювачів нерухомості? Охарактеризуйте їх.
2. Назвіть склад міжнародних стандартів оцінки нерухомості.
3. Скільки стандартів оцінки існує на сьогодні? Розкрийте їх зміст.
4. Які зміни останнім часом відбулися в міжнародних стандартах оцінки?
5. Назвіть склад європейських стандартів оцінки нерухомості.
6. Що містить Кодекс етичної поведінки оцінювача?
7. На чому повинні ґрунтуватися взаємини оцінювача з клієнтами та колегами-оцінювачами?
8. В чому полягає професійна компетентність оцінювача?
9. Яких стандартів оцінки повинні дотримуватися вітчизняні оцінювачі?



Тести до теми

Тест 1. Міжнародний комітет стандартів оцінки об'єднує провідні організації оцінювачів:

- а) Європи і Азії;
- б) Європи і Америки;
- в) Америки;
- г) Західної Європи.

Тест 2. Європейська група асоціацій оцінювачів (ЄГАО) була утворена на базі:

- а) Групи оцінювачів основних фондів;
- б) Група оцінювачів бізнесу;
- в) Королівського товариства оцінювачів;
- г) немає вірної відповіді.

Тест 3. Публічні експертні комітети функціонують у складі:

- а) Громадських асоціацій ріелтерів;
- б) Державних установ по землевпорядкуванню Німеччини;
- в) Державних установ з містобудування і архітектури Великобританії;
- г) немає вірної відповіді.

Тест 4. Міжнародних стандартів оцінки функціонує:

- а) два;
- б) три;
- в) чотири;
- г) десять.

Тест 5. Міжнародний стандарт оцінки № 1 має назву:

- а) Основні поняття і принципи оцінки;
- б) Кодекс поведінки оцінювача;
- в) Типи майна, що оцінюється;
- г) Ринкова вартість як база оцінки.

Тест 6. Типова структура основних стандартів містить:

- а) Вступ;
- б) Основні визначення;
- в) Зв'язок із стандартами бухгалтерського обліку;
- г) усе перелічене.

Тест 7. Застосування міжнародних стандартів оцінки № 2 — це:

- а) оцінка вартості для фінансової звітності;
- б) оцінка вартості для цілей лізингу;
- в) оцінка вартості для цілей кредитування;
- г) оцінка вартості бізнесу.

Тест 8. Конституція Міжнародного комітету стандартів оцінки міститься у:

- а) Додатках міжнародних стандартів оцінки;
- б) Вступі міжнародних стандартів оцінки;
- в) Коментарях міжнародних стандартів оцінки;
- г) Керівних настановах.

Тест 9. Проектом керівних настанов з оцінки є:

- а) небезпечні отруйні речовини в оцінюванні;
- б) оцінка орендних прав;
- в) звітність з оцінки вартості;
- г) немає вірної відповіді.

Тест 10. Типами власності, що оцінюється, за міжнародними стандартами оцінки є:

- а) фінансові інтереси;
- б) бізнес;
- в) нерухомість;
- г) усе перелічене.

Тест 11. Європейські стандарти оцінки містять:

- а) вісім розділів;
- б) десять розділів;
- в) одинадцять розділів;
- г) тринадцять розділів.

Тест 12. Європейський кодекс етичної практики містить такі розділи:

- а) роль оцінювача і його взаємини з клієнтами;
- б) професійна компетентність;
- в) взаємовідносини з колегами-оцінювачами;
- г) усе перелічене.

Розділ 5

ОСНОВНІ МЕТОДИЧНІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРОЦЕДУРНІ ПОЛОЖЕННЯ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

- 5.1. Характеристика об'єктів нерухомості та обов'язкових випадків їх вартісної оцінки
- 5.2. Принципи оцінки об'єктів нерухомості
- 5.3. Інформаційне забезпечення проведення операції оцінки нерухомості
- 5.4. Процедура проведення оцінки нерухомості
- 5.5. Вимоги до складання звіту про оцінку нерухомості



Ключові терміни і поняття

Обов'язкове проведення оцінки

Принципи оцінки

Принцип найкращого і найбільш ефективного використання

Інформаційне забезпечення оцінки

Внутрішня інформація

Зовнішня інформація

Процедура оцінки

Обстеження об'єкта нерухомості

Обов'язки оцінювача

Звіт про оцінку майна

Акт оцінки майна

Висновок про вартість майна

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна)

5.1. Характеристика об'єктів нерухомості та обов'язкових випадків їх вартісної оцінки

Функціонування товарного, ресурсного, фінансового ринків передбачає визначення вартості, ціни відповідних об'єктів, інструментів реалізації ринкових відносин. Об'єкти нерухомості належать до складових фінансового ринку. Для успішного функціонування фінансового ринку необхідно

проведення вартісної оцінки та визначення ціни таких об'єктів нерухомості:

— земельних ділянок, прав користування земельними ділянками;

— будівель, споруд;

— житлових приміщень (будинків, квартир, кімнат);

— нежитлових приміщень;

— цілісних майнових комплексів підприємств, установ, організацій та їх структурних підрозділів;

— обладнання та іншого нерухомого майна;

— частки в статутних капіталах суб'єктів господарювання;

— прав інтелектуальної власності;

— майнових прав вимог, що можуть бути відчужені відповідно до діючого законодавства.

Оцінка об'єктів нерухомості проводиться за необхідності визначення:

— вкладів учасників і засновників при створенні господарських об'єктів, їх ліквідації, а також у випадках виходу чи виключення учасників із господарських об'єднань;

— предмета застави;

— майна — у випадках передачі його в оренду;

— майна — при одержанні його в спадщину;

— майна — у випадку його вимушеного відчуження;

— безхозного майна;

— долі майна — у випадку його виділення із загального майна;

— державного майна — у випадках, передбачених законодавством;

— витрат, які підлягають відшкодуванню згідно з діючим законодавством;

— майна — при складанні страхового акту відповідно до Закону України «Про страхування»;

— майна — при розрахунках суми державного майна;

— майна суб'єктів підприємницької діяльності у випадках проведення його переоцінки.

Законодавством встановлені **випадки обов'язкового проведення оцінки майна**, а саме в разі:

— створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна та майна, що перебуває у комунальній власності;

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

— виділення та визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка;

— визначення вартості внесків учасників та засновників господарських товариств, якщо до зазначеного товариства вноситься державне майно, майно, що перебуває у комунальній власності, або майно господарських товариств державною часткою, а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника зі складу такого товариства;

— приватизації, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що перебуває у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;

— створення підприємств господарськими товариствами, у статутних фондах яких державна частка складає не менше двадцяти п'яти відсотків;

— передачі майна під заставу;

— примусового відчуження майна;

— визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законодавством;

— в інших випадках за рішенням суду або через необхідність захисту суспільних інтересів.

5.2. Принципи оцінки об'єктів нерухомості

Теоретична основа оцінки визначається змістом взаємопов'язаних принципів, використання яких дозволяє встановити вартість об'єктів нерухомості. Розрізняють **чотири групи принципів оцінки** (рис. 5.1):

— принципи, що базуються на уявленні власника (користувача);

— принципи, пов'язані з експлуатацією об'єкта;

— принципи, пов'язані з ринковим середовищем;

— принципи найкращого і найбільш ефективного використання.



Рис. 5.1. Принципи оцінки об'єктів нерухомості

1. Принципи, що базуються на уявленнях власника (користувача)

Принцип корисності

Визначальним критерієм вартості будь-якого об'єкта власності є його корисність. Об'єкт нерухомості, бізнес мають вартість, якщо вони корисні реальному чи потенційному власнику. Загальна користь об'єкта нерухомості для власника в ринковій економіці визначається як здатність приносити дохід. Користь бізнесу — це його здатність приносити дохід у конкретному місці і протягом визначеного періоду часу. Чим більша користь, тим вищий розмір вартості об'єкта нерухомості.

Принцип корисності полягає в тому, що чим більше об'єкт нерухомості задовольняє потреби власника, тим вища його

вартість. З точки зору будь-якого користувача, оцінна вартість нерухомості не повинна бути вищою мінімальної ціни за аналогічну нерухомість з такою ж корисністю. Користь об'єкта нерухомості може бути представлена як в економічних категоріях (виробництво продукції, робіт, послуг із метою отримання доходу), та і в соціально-економічних категоріях (активізація економічних і соціальних процесів у регіоні, почуття гордості від володіння, підвищення іміджу власника в територіальній громаді).

Принцип заміщення

Цей принцип формулюється таким чином: максимальна вартість нерухомості визначається мінімальною ціною, за яку можна придбати інший об'єкт із еквівалентною корисністю. З позицій витратного підходу принцип заміщення означає, що вартість об'єкта, який оцінюється, не повинна перевищувати витрати на відтворення, придбання аналогічного об'єкта із такою ж корисністю.

Із позицій порівняльного, ринкового підходу, принцип заміщення означає: якщо на ринку нерухомості реалізується декілька об'єктів із аналогічною корисністю, то перевага буде надана об'єкту із найменшою ціною.

Принцип очікування або передбачення означає, що корисність об'єкта нерухомості пов'язана із очікуванням, можливістю отримання у майбутньому доходів чи інших вигод. Принцип очікування має визначальне значення при використанні дохідного підходу оцінки об'єктів нерухомості. Згідно з таким підходом, вартість оцінюваного об'єкта (бізнесу) дорівнює теперішній вартості майбутніх грошових доходів.

2. Принципи, пов'язані з експлуатацією об'єкта

Принцип факторів виробництва

Дохідність будь-якої економічної діяльності визначають чотири фактори виробництва: земля, робоча сила, капітал, менеджмент. Дохідність бізнесу — це результат дії усіх чотирьох факторів, тому вартість підприємства як системи визначається на основі оцінки доходу. Разом із тим при оцінці підприємства необхідно знати вклад кожного фактора в формуванні доходу підприємства.

Принцип внеску

Зміст його в такому. Додаткові вкладання ресурсів у нерухомість чи бізнес доцільні тільки у випадку, якщо в результаті цього приріст вартості підприємства або об'єкта нерухомості буде більшим, ніж витрати на придбання певного ресурсу.

Принцип залишкової продуктивності (принцип залишку)

Кожен фактор виробництва оплачується за рахунок доходів, що формуються відповідною діяльністю. Так як земля фактично нерухома, то фактори робочої сили, капіталу і менеджменту в процесі підприємницької діяльності пов'язані із земельною ділянкою. Відповідно, спочатку повинна бути проведена компенсація за робочу силу, капітал і менеджмент, а залишкова сума доходу спрямовується на оплату земельної ділянки її власнику.

Залишкова продуктивність може бути результатом того, що земля надає можливість користувачу одержувати максимальні доходи або мінімізувати витрати.

Принцип граничної продуктивності

Фактори виробництва оцінюються тільки з врахуванням періоду їх відтворення та місця в обороті капіталу. Зміни в обсягах використання того чи іншого фактора виробництва можуть збільшувати або зменшувати вартість об'єкта. Відповідно до положень теорії граничного доходу, за таких умов може мати місце така тенденція. Зі зростанням ресурсів виробничої діяльності чиста віддача має тенденцію зростати швидше, ніж темпи зростання витрат. Але після досягнення відповідних обсягів діяльності віддача буде зростати зі спадаючими темпами. Таке сповільнення буде відбуватися доти, доки приріст вартості буде меншим, ніж витрати на додані ресурси. У цьому виявляються принципи граничної продуктивності.

Принцип збалансованості (пропорційності)

Підприємство — це система, однією із закономірностей розвитку якої є збалансованість, пропорційність її елементів. Згідно з принципом збалансованості, будь-якому виду використання об'єкта відповідає оптимальне співвідношення як факторів виробництва, так і внутрішньої структури факторів за яких досягається максимальний дохід, а, відповідно, і найбільш висока вартість оцінюваного об'єкта.

Одним із важливих моментів цього принципу є відповідність розміру підприємства потребам ринку. Оптимальний розмір об'єкта найбільш повно задовольняє потреби потенційного покупця в доходах чи інших вигодах.

3. Принципи, пов'язані із ринковим середовищем

Принцип пропозиції і попиту

У ринковій економіці визначальним фактором формування рівня цін є співвідношення попиту і пропозиції. Якщо попит і пропозиція перебувають у рівновазі, то ціни залишаються стабільними.

Якщо ринок пропонує невелику кількість прибуткових підприємств — тобто попит перевищує пропозиції, то ціни на такі об'єкти можуть бути вищими від їх ринкової вартості. Якщо на ринку має місце надлишок підприємств-банкрутів, то ціни на такі об'єкти будуть нижчими від їх реальної ринкової вартості.

У довгостроковій перспективі попит і пропозиції є ефективними факторами формування рівня цін на об'єкти нерухомості. Але в короткостроковій проміжки часу фактори попиту і пропозиції можуть і не мати можливості ефективно впливати на формування реальних цін на об'єкти нерухомості. Ринкові відхилення рівня цін на об'єкти нерухомості можуть бути наслідком монопольного положення власників.

Принцип відповідності

Згідно з цим принципом об'єкт має найвищу вартість у випадку його відповідності ринковим нормам, вимогам до оснащення, технології, рівню доходності. Невиконання (або на повне виконання) принципу відповідності призводить до зниження рівня ціни на об'єкти нерухомості.

Принцип конкуренції

Конкуренція безпосередньо впливає на процеси ціноутворення. Тому при оцінці вартості об'єктів нерухомості та підприємств необхідно враховувати рівень конкуренції у відповідній галузі діяльності в поточний період і в довгостроковій перспективі. Конкуренція спонукає капітал рухатися в ті сфери діяльності, де доходи вищі. Це збільшує обсяги пропозиції і в майбутньому призведе до зниження норми прибутку, тобто доходність інвестиції буде вирівнюватися.

Таким чином, принцип конкурентності виявляється в такому:

- конкуренція вирівнює дохідність інвестиції;
- за відсутності конкуренції ринкова вартість об'єкта не може бути визначена, бо вона формується тільки на конкурентному ринку.

Принцип залежності від зовнішнього середовища

Вартість об'єкта нерухомості, підприємства, бізнесу визначається не тільки внутрішніми факторами, а в багатьох випадках — зовнішніми факторами. Вартість підприємства, його майна значною мірою залежить від зовнішнього середовища, рівня політичної і економічної стабільності в країні. Тому при оцінці підприємства, об'єктів нерухомості необхідно враховувати ці фактори зовнішнього середовища.

Принцип зміни вартості

Вартість об'єктів нерухомості, підприємств, бізнесу постійно змінюється під впливом змін внутрішніх факторів розвитку та факторів політичного, економічного і соціального зовнішнього середовища. Тому вартість об'єктів нерухомості визначається на конкретну дату. Через певний період часу вартість об'єкта може змінюватися, що призводить до необхідності повторної оцінки.

Принцип економічного розділення

Місцезнаходження підприємства, можливості розвитку бізнесу, попит на ринку та інші фактори можуть визначити альтернативні напрямки використання певного підприємства. При розгляді альтернатив розвитку може виникнути питання про економічне розділення майнових прав на власність, якщо конкретні дії дозволяють збільшити загальну вартість об'єкта нерухомості, підприємства. Принцип економічного розділення і об'єднання майнових прав означає, що майнові права необхідно розділяти або об'єднувати таким чином, щоб загальна вартість об'єкта при цьому зростала.

4. Принцип найкращого і найбільш ефективного використання.

Принцип найкращого і найбільш ефективного використання виявляється в тому, що зі всіх варіантів використання об'єкта приймається той, який забезпечує найбільш ефектив-

не використання його функціональних можливостей і таким чином забезпечує найбільш високу вартість. Принцип найкращого і найбільш ефективного використання є основним принципом оцінки, тому що він визначає вибір факторів, що впливають на вартість об'єкта і таким чином формує зміст інших груп принципів, які базуються на поданнях власника (користувача), пов'язаних із експлуатацією об'єкта, ринковим середовищем. Найкраще і найбільш ефективно використання об'єкта досягається за умови, якщо воно: юридично дозволене, функціонально можливе, фінансово доцільне, має попит на ринку, забезпечує найбільшу вартість оцінюваного об'єкта.

5.3. Інформаційне забезпечення проведення операцій оцінки об'єктів нерухомості

Оцінка нерухомості, підприємства, бізнесу проводиться із врахуванням вартості підприємства як інвестиційного товару, тобто із врахуванням минулих витрат, поточного стану та майбутнього потенціалу. Достовірність оцінок об'єктів нерухомості у визначальній мірі залежить від якості первинної інформації, способів її аналізу та застосування в методах оцінки нерухомості. Інформацію, що використовується для оцінки об'єктів нерухомості, можна класифікувати таким чином: зовнішня інформація, внутрішня інформація, специфічна інформація та інформація конкурентного попиту і пропозиції (рис. 5.2).

Зовнішня інформація характеризує умови функціонування підприємства в регіоні, галузі, економіки в цілому. Вона формується із даних, що характеризують тенденції в економічних, соціальних, екологічних, урядових сферах і які впливають на процеси формування вартості об'єктів нерухомості. В першу чергу, це інформація, що характеризує темпи зростання валового внутрішнього продукту, зміст інвестиційних програм уряду, потужних бізнесових структур; умови надання довгострокових кредитів та процентні ставки по ним; зміст податкової політики в сфері інвестиційної діяльності.

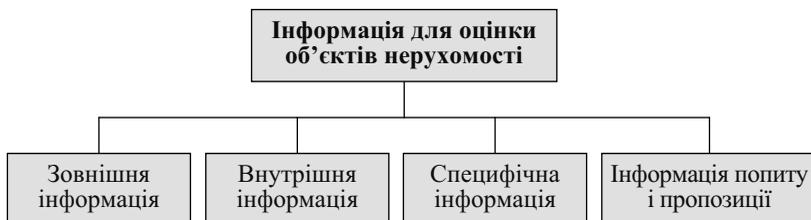


Рис. 5.2. Види інформації, що використовується для оцінки об'єктів нерухомості

Обсяг та характер зовнішньої інформації залежать від мети оцінки об'єктів нерухомості. Зовнішня інформація використовується для визначення в процесі оцінки об'єктів нерухомості — яким чином зміни макроекономічної ситуації будуть впливати на діяльність підприємства, на стан інвестиційного капіталу в країні.

У розділі зовнішньої інформації важливими є показники, що характеризують можливий рівень ризику діяльності підприємства, функціонування бізнесу в цілому. Рівень ризику безпосередньо пов'язаний із змістом сценаріїв розвитку економіки в майбутньому: оптимістичному, песимістичному чи поміркованому.

Поточна вартість підприємства бізнесу буде зростати при невисокому рівні ризику діяльності і буде знижуватися при зростанні рівня ризику діяльності в майбутньому. Чим вищий рівень ризику, тим вища ставка дисконту майбутніх грошових потоків підприємства, що оцінюється.

Макроекономічні ризики безпосередньо пов'язані із рівнем інфляції, прогнозними темпами економічного розвитку країни, процентними ставками по кредитах, станом політичної стабільності.

У блоці зовнішньої інформації крім макроекономічних важливими є також показники, що характеризують стан і перспективи розвитку галузі, в якій функціонує підприємство, що оцінюється. При оцінці вартості підприємства необхідно враховувати умови конкуренції в галузі, ринки збуту продукції, динаміку зміни попиту і цін на продукцію, збільшення реалізації продукції за рахунок проникнення

на нові сегменти ринку, розробку нових товарів та інше. Залежно від стратегії збуту товарів розробляється прогноз обсягів реалізації продукції, грошових потоків, що безпосередньо впливає на вартість підприємства, яке оцінюється.

Внутрішня інформація характеризує потенціал, менеджмент та результати діяльності підприємств. В цьому розділі розглядаються відомості з історії створення і діяльності підприємства, його маркетингової політики, взаємовідносини із постачальниками матеріально-технічних ресурсів, стан і перспективи вдосконалення виробничих потужностей (технічної бази), виробничий і управлінський персонал, внутрішня фінансова інформація.

У процесі оцінки об'єктів нерухомості внутрішня інформація використовується для аналізу історії діяльності підприємства і виявлення майбутніх тенденцій його розвитку; прогнозування обсягів продаж, грошових потоків, прибутку; врахування факторів несистематичного ризику та аналізу фінансової діяльності.

Основні документи фінансової звітності, що використовуються в процесі оцінки нерухомості такі:

- бухгалтерський баланс;
- звіт про фінансові результати;
- звіт про рух грошових коштів.

5.4. Процедура проведення оцінки нерухомості

Незалежна оцінка нерухомого майна проводиться у такій **послідовності**:

1. Укладання договору на проведення оцінки.
2. Ознайомлення з об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки.
3. Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних із ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів.

4. Вибір необхідних методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі, визначеним у договорі на проведення оцінки, та їх застосування.

5. Узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів.

6. Складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки.

7. Доопрацювання (актуалізація) звіту та висновку про вартість об'єкта оцінки на нову дату (у разі потреби).

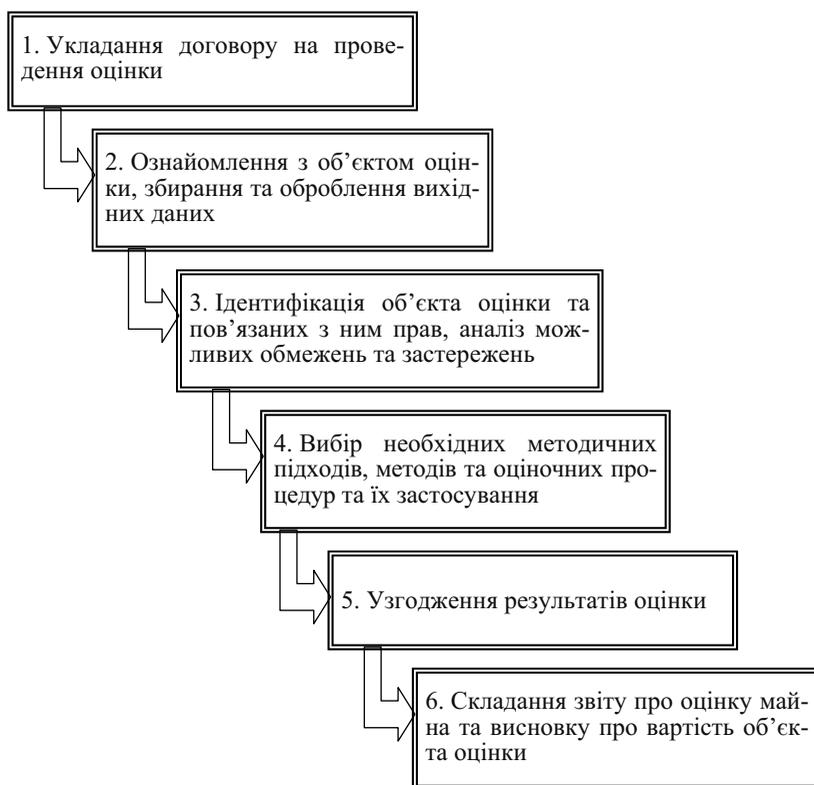


Рис. 5.3. Послідовність проведення незалежної оцінки об'єктів нерухомості

Проведенню незалежної оцінки майна передують **підготовчий етап**, на якому здійснюються: ознайомлення з об'єктом оцінки, характерними умовами угоди, для укладення якої проводиться оцінка; визначення бази оцінки; подання замовнику пропозицій стосовно істотних умов договору на проведення оцінки.

На першій стадії підготовчого етапу проводиться безпосереднє **обстеження об'єкта нерухомості**. Обстеження нерухомості з метою її оцінки складається з:

1) Підготовчих робіт — визначення об'єкта оцінки та майнових прав, що оцінюються, огляд нерухомого майна (визначення орієнтовних розмірів, характеристики, форми та стану земельної ділянки під забудову; визначення поточного технічного стану поліпшень) та його ідентифікацію, збір і аналіз документальних матеріалів (довідкові матеріали кліматичних та екологічних умов району; генплан місцеположення нерухомості; свідоцтво про право власності; державний акт на право користування земельною ділянкою; проектно-кошторисна документація на будівництво нерухомості; технічний паспорт та акт технічного стану нерухомості; експлуатаційна документація з відомостями про реконструкцію, ремонт; довідкові історичні матеріали).

2) Технічного обстеження нерухомого майна, метою якого є збір інформації про технічний стан та будівельні характеристики нерухомості і містить такий перелік робіт:

1) обмірні роботи (підрахунок загальної, житлової, допоміжної площі, площі забудови, будівельного об'єму), що можуть виконуватися за окремим кошторисом на прохання замовника, або проведення ідентифікації відповідності будівельних характеристик експлуатаційній документації (техпаспорту) на нерухомість;

2) огляд та фіксація фактичного технічного стану будівельних конструктивних елементів (фундаментів, стін, перекриття, отворів, підлоги, даху, оздоблювальних робіт, внутрішніх санітарних та електричних пристроїв і мереж), підвалу, фасаду, поверхів, горища, інженерних комунікацій нерухомого майна, може проводитися за участю представників експлуатаційних служб із складанням акту технічного стану.

3) Аналізу та оформлення результатів обстеження. За результатами обстеження та аналізу технічної документації (техпаспорту) складається «технічний висновок про обстеження», який містить:

- аналіз результатів огляду (опис за класифікацією будівельних конструктивних елементів, у тому числі внутрішніх інженерних мереж);

- загальну характеристику поточного технічного стану конструктивних елементів.

Оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналіз та виклад обґрунтованих висновків. При цьому оцінювач повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, які використовуються у разі застосування порівняльного підходу, та іншу істотну інформацію. У разі неповноти зазначеної інформації або відсутності її взагалі у звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки.

Залежно від обраних методичних підходів та методів оцінки **оцінювач повинен:**

- 1) зібрати та проаналізувати всі істотні відомості про об'єкт оцінки, зокрема вихідні дані про його правовий статус, відомості про склад, технічні та інші характеристики, інформацію про стан ринку стосовно об'єкта оцінки та подібного майна, відомості про економічні характеристики об'єкта оцінки (прогнозовані та фактичні доходи і витрати від використання об'єкта оцінки, у тому числі від його найбільш ефективного використання та існуючого використання);

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

- 3) зібрати необхідну інформацію для обґрунтування ставки капіталізації та (або) ставки дисконту;

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

5) обґрунтувати застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур, у разі потреби — застосування спеціальних методів оцінки та оціночних процедур (комбінування кількох методичних підходів або методів).

5.5. Вимоги до складання звіту про оцінку нерухомості

Зібрані оцінювачем вихідні дані та інша інформація повинні відображатися у звіті про оцінку нерухомості з посиланням на джерело їх отримання та у додатках до нього із забезпеченням режиму конфіденційності згідно з умовами договору на проведення оцінки майна та з дотриманням вимог законодавства.

Звіт про оцінку майна є документом, що містить висновки про вартість нерухомості та підтверджує виконані процедури з її оцінки суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання відповідно до договору. Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

У разі, якщо оцінка об'єкта нерухомості здійснюється суб'єктом оціночної діяльності — органом державної влади або органом місцевого самоврядування, — то документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з його оцінки, є **Акт оцінки майна**. Акт оцінки майна підлягає затвердженню керівником органу державної влади або органу місцевого самоврядування.

Звіт про оцінку майна повинен містити:

- ✓ опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- ✓ дату оцінки та дату завершення складання звіту, а за потреби — строк дії звіту та висновку про вартість майна;
- ✓ 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;
- ✓ виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких складений 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), 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.

Обов'язковою частиною звіту (акту) є **висновок про вартість майна**, який 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;
- розмір вартості, отриманої в результаті оцінки.

Висновок підписується оцінювачем (оцінювачами), який безпосередньо проводив оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності — суб'єкта господарювання. Приклад звіту про оцінку нерухомого майна (квартири), що містить висновок про її вартість, наведений в Додатку П.

Якщо оцінка нерухомості погоджується, затверджується або приймається органом державної влади або органом місцевого самоврядування, то обов'язковим є **рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна)**. Рецензування звіту (акта) також може здійснюється на вимогу замовників

(платників) оцінки майна, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, судів та осіб, які мають зацікавленість у неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за власною ініціативою суб'єкта оціночної діяльності. Рецензування звіту може замовлятися з метою контролю якості оцінки майна, яка проводиться оцінювачем.

Підставою для проведення рецензування є письмовий запит до осіб, які мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна). **Рецензування можуть виконувати:**

- оцінювачі, які мають не менш, ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна;
- експертні ради, спеціально створені саморегульвними організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами — членами саморегульвної організації;
- оцінювачі, які мають не менше двох років досвіду практичної діяльності з оцінки майна та працюють у Фонді державного майна України, а також інших органах, зазначених у Законі України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».



Питання для контролю і самоперевірки

1. Охарактеризуйте мету і випадки проведення оцінки нерухомості.
2. Назвіть випадки обов'язкового проведення оцінки нерухомого майна.
3. Яким чином групуються принципи оцінки нерухомості?
4. Охарактеризуйте принципи оцінки нерухомості.
5. Розкрийте послідовність процедури проведення незалежної оцінки нерухомості.
6. У чому полягає обстеження об'єкта нерухомості при проведенні його оцінки?
7. Розкрийте зміст зовнішньої інформації, що використовується для оцінки об'єктів нерухомості.
8. Які дані використовуються як внутрішня інформація для оцінки об'єктів нерухомості?

9. Які вимоги висуваються до змісту звіту про оцінку нерухомого майна?
10. Ким складається і яким чином оформляється висновок про вартість оцінюваного нерухомого майна?
11. Ким і з якою метою проводиться рецензування звіту про оцінку майна?
12. Які особи, установи та організації мають право здійснювати рецензування звітів (актів) про оцінку нерухомості та іншого майна?



Тести до теми

Тест 1. Принципи оцінки об'єктів нерухомості поєднуються у:

- а) дві групи;
- б) три групи;
- в) чотири групи;
- г) п'ять груп.

Тест 2. Принцип заміщення належить до принципів:

- а) пов'язаних з уявою користувача;
- б) пов'язаних з об'єктом нерухомості;
- в) пов'язаних з ринковим середовищем;
- г) найбільш ефективного використання.

Тест 3. До принципів, пов'язаних із ринковим середовищем, належить принцип:

- а) корисності;
- б) попиту і пропозиції;
- в) доданої продуктивності;
- г) очікування.

Тест 4. До принципів, пов'язаних з уявою користувача, належить принцип:

- а) внеску;
- б) відповідності;
- в) місця розташування;
- г) очікування.

Тест 5. Принцип найбільш ефективного використання передбачає:

- а) юридичну дозволеність такого використання;
- б) функціональну можливість;
- в) фінансову доцільність;
- г) усе перелічене.

Тест 6. На використанні принципу очікування заснований:

- а) порівняльний підхід;
- б) витратний підхід;
- в) дохідний підхід;
- г) усе перелічене.

Тест 7. Ознайомленню з об'єктом оцінки передую:

- а) ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав;
- б) вибір необхідних методичних підходів, методів та оціночних процедур;
- в) укладання договору на проведення оцінки;
- г) складання звіту про оцінку майна.

Тест 8. Обстеження об'єкта оцінки передбачає:

- а) обмірні роботи;
- б) огляд та фіксацію фактичного технічного стану будівельних конструктивних елементів;
- в) збір і аналіз документальних матеріалів;
- г) усе перелічене.

Тест 9. Звіт про оцінку майна не повинен містити:

- а) перелік нормативно-правових актів проведення оцінки;
- б) дату оцінки та дату завершення складення звіту;
- в) вартість послуг з оцінки нерухомості;
- г) виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур.

Тест 10. Класифікація інформації, що використовується для оцінки об'єктів нерухомості, містить:

- а) макроекономічну інформацію;
- б) специфічну інформацію;
- в) бухгалтерську інформацію;
- г) немає вірної відповіді.

Тест 11. Зовнішня інформація оцінки об'єктів нерухомості містить:

- а) умови надання довгострокових кредитів;
- б) показники інвестиційної діяльності підприємства;
- в) історію створення підприємства;
- г) немає вірної відповіді.

Тест 12. Внутрішня інформація оцінки об'єктів нерухомості містить:

- а) умови надання довгострокових кредитів;
- б) податкову політику в сфері інвестиційної діяльності;
- в) стан і перспективи вдосконалення виробничих потужностей;
- г) усі відповіді вірні.

Розділ 6

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ГРОШЕЙ У ЧАСІ ТА ЇЇ ВИКОРИСТАННЯ У ПРОЦЕСАХ ОЦІН- КИ НЕРУХОМОСТІ

- 6.1. Основні методичні положення часової оцінки грошових потоків
- 6.2. Майбутня вартість ануїтету (Рентні платежі та їх оцінка)
- 6.3. Поточна вартість ануїтету
- 6.4. Періодичний внесок у фонд накопичення
- 6.5. Періодичний внесок на погашення кредиту



Ключові терміни і поняття

Часова оцінка грошових потоків
Теперішня (поточна) вартість
майбутніх грошових доходів
Капіталізація
Метод прямої капіталізації
Метод непрямої капіталізації
Грошовий потік
Звичайний грошовий потік
Ануїтет
Функції складного процента

Накопичення (компаундирування)
Дисконтування
Майбутня вартість ануїтету
Поточна вартість ануїтету
Періодичний внесок до фонду
накопичення
Періодичний внесок на пога-
шення кредиту
Амортизаційний графік
Часова лінія

6.1. Основні методичні положення часової оцінки грошових потоків

Дохідний підхід оцінки об'єктів нерухомості передбачає розрахунки теперішньої (поточної) вартості майбутніх грошових доходів, які власник може отримати від об'єкта

нерухомості в майбутньому. Таким чином, вартість дохідної нерухомості визначається розміром та тривалістю майбутніх вигод, що очікуються протягом її економічного існування. Тобто, ціна є еквівалентом корисності (в економічному сенсі) нерухомого майна.

Під вигодами розуміються доходи, які отримує юридична або фізична особа внаслідок наявності майнових прав на нерухоме майно. Доходи можуть бути від оренди, продажу, дивідендів тощо. При цьому ринкова вартість визначається не за використанням нерухомого майна за будь-якого з можливих варіантів, а лише за найбільш ефективного. Оцінювач має проаналізувати варіант найбільш ефективного використання з врахуванням витрат на проведення реконструкції або ремонту об'єкта та операційних витрат (витрат на експлуатацію).

У межах дохідного підходу розрізняють метод прямої капіталізації та непрямой капіталізації (дисконтування грошових потоків). **Капіталізація** — це процес перерахунку майбутніх доходів у загальну суму теперішньої (поточної на дату оцінки) їх вартості.

Метод прямої капіталізації застосовується у випадках, коли очікуваний річний чистий операційний дохід від об'єкта нерухомості вважається постійним і не має чітко вираженої тенденції до зміни, а період його отримання не обмежений у часі, або не прогнозуються зміни в капітальній вартості інвестицій (у постпрогнозний період), за якою це майно було придбане. При **непрямій капіталізації** розраховується вся сума теперішньої вартості майбутніх прогнозованих доходів шляхом дисконтування грошових доходів для кожного року прогнозу у випадку, коли прогнозується одержання змінних нерівномірних доходів від використання об'єкта.

Вибір конкретного методу оцінки об'єкта залежить від обсягу наявної ринкової інформації щодо очікуваних доходів від володіння (користування) нерухомістю, стабільності їх одержання, мети оцінки тощо. При цьому аналізуються можливі доходи або від передавання цієї нерухомості в оренду, або її експлуатації з виробничою чи іншою господарською метою.

Сфера можливого застосування цього підходу розповсюджується на визначення вартості дохідної нерухомості з метою продажу, передавання в оренду, під заставу, внесення до статутного фонду, оподаткування, комерційного використання (магазини, ресторани, готелі, автозаправні станції) тощо.

При проведенні оцінки об'єктів нерухомості за дохідним підходом важливим є питання обґрунтування розміру майбутніх грошових потоків, які власник нерухомості може одержати в процесі її майбутньої експлуатації.

Оцінювач для отримання відповіді на питання вартості майна має знати: яким буде дохід від нерухомості, коли він буде отриманий, тривалість та ймовірність його отримання, чи буде отриманий дохід від перепродажу майна. Відповіді на ці питання будуть залежати від прогнозів оцінювача за факторами, що безпосередньо впливають на вартість нерухомості. Таких, як: стан і тенденції розвитку ринку, якість майна за технічними та функціональними характеристиками, облаштування земельної ділянки та її місце розташування, законодавчі та нормативно-правові зміни, стан національної економіки, а також якість управління майном.

Господарська діяльність будь-якого підприємства нерозривно пов'язана з рухом грошових коштів. Кожна господарська операція супроводжується надходженням або витратами грошових коштів. Кошти обслуговують всі види діяльності: операційну, фінансову та інвестиційну. Безперервний процес руху грошових коштів у часі є грошовим потоком.

Грошовий потік — це грошові суми (платежі чи надходження), що виникають у відповідній хронологічній послідовності. Грошові потоки поділяються на звичайні грошові потоки та ануїтети.

Грошовий потік, у якого всі суми є різними за розміром, має назву **звичайного грошового потоку**. Грошовий потік, у якого всі суми є рівними за розміром, має назву **ануїтета**. Однакові проміжки часу виникнення грошових сум отримали назву **періодів грошового потоку**.

На рисунках 6.1 і 6.2 наведені графічні схеми звичайного і ануїтетного грошових потоків.

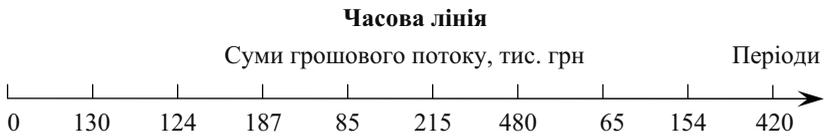


Рис. 6.1. Схема звичайного грошового потоку

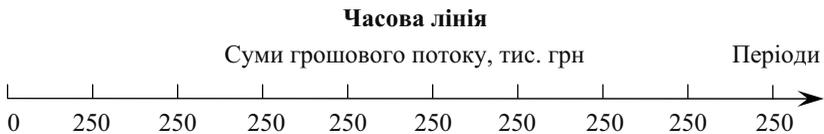


Рис. 6.2. Схема анuitетного грошового потоку

Теорія анuitетних потоків грошей широко застосовується у методології оцінки вартості майна. Найбільш поширені приклади анuitетів: здійснення орендних платежів, схеми погашення довгострокового кредиту, регулярні внески в пенсійний чи інші страхові фонди накопичення, виплата відсотків по облігаціям, виплата дивідендів, тощо.

Анuitети різняться між собою такими **характеристиками**:

- розміром кожного окремого платежу;
- інтервалом часу між двома послідовними платежами (періодами анuitету);
- процентною ставкою, що використовується при надходженні чи дисконтуванні платежів.

Якщо платежі проводяться на початку відповідного періоду, то такі анuitети мають назву **пренумерандо**. Якщо ж платежі проводяться в кінці відповідного періоду, то такі анuitети називають **постнумерандо**, або звичайні анuitети. В практиці оцінки нерухомості найбільш часто використовують звичайні анuitети.

Часова оцінка грошових потоків базується на використанні шести функцій складного процента, або шести функцій грошової одиниці. Це такі **функції складного проценту**:

- накопичення (компаундирування);
- дисконтування;
- майбутня вартість анuitету;
- періодичний внесок в фонд накопичення;

- поточна вартість анuitету;
- періодичний внесок погашення кредиту.

Для наведення грошових потоків до порівняного вигляду використовують спеціальні таблиці. В Додатку Р наведені таблиці, які дозволяють визначити коефіцієнти розрахунку сум відповідної функції грошей.

6.2. Майбутня вартість анuitету

Функція майбутньої вартості анuitету дозволяє розрахувати накопичений розмір рівновеликих внесків при відомій ставці доходу і загальному періоду накопичення. Символ функції — FVA.

Графічна інтерпретація процесу накопичення анuitету має такий вигляд.

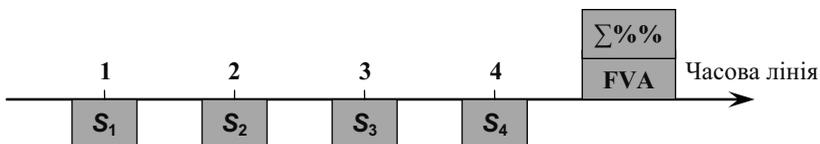


Рис. 6.3. Графічна інтерпретація процесу накопичення анuitету, де S — накопичена сума внесків відповідного періоду

Розглянемо процес накопичення анuitетів із щорічними платежами (P) протягом « n » років, на які нараховуються відсотки за складною річною ставкою.

Майбутня вартість першого внеску (S_1), відсотки на який будуть нараховуватися ($n - 1$) разів, визначається за формулою:

$$S_1 = P(1 + i_c)^{n-1},$$

де P — рівновеликий анuitетний внесок;

i_c — річна процентна ставка нарахування за схемою складних відсотків;

n — загальна кількість рівновеликих періодів нарахування.

Майбутня вартість другого рівновеликого внеску (S_2), проценти на який будуть нараховуватися ($n - 2$) раз, визначається таким чином:

$$S_2 = P(1 + i_c)^{n-2},$$

На останній внесок, який буде проведений в кінці n -го року проценти не нараховуються, тобто:

$$S_n = P.$$

Тоді загальна накопичена сума ануїтетів може бути наведена в такому вигляді:

$$FVA = \sum_{j=1}^n S_j, \text{ або } FVA = P \times K_{in},$$

де K_{in} — коефіцієнт нарахування ануїтету з параметрами « i » (процентна ставка нарахування) та « n » (загальне число рівновеликих періодів нарахування).

Числові значення коефіцієнта нарахування ануїтету визначається за формулою:

$$K_{in} = \frac{(1 + i_c)^n - 1}{i_c}.$$

Розраховані числові значення коефіцієнта нарахування з відповідними параметрами « i » та « n » наведені в таблиці № 3 Додатку Р «Коефіцієнти нарахування ануїтету».

ПРИКЛАД

Визначити накопичену суму ануїтету, якщо протягом чотирьох років щорічні рівновеликі внески становили 15 тис. грн, а нарахування на внески проводилися за схемою складних процентів під 8 % річних.

Користуючись даними таблиці № 3 Додатку_ знаходимо коефіцієнт нарахування ануїтету за чотири періоди при ставці нарахування 8 %.

$$K_{in(4,8\%)} = 4,5061.$$

За таких умов майбутня вартість ануїтету буде становити:

$$FVA = P_A \times K_{in} = 15 \cdot 4,5061 = 67,59 \text{ (тис. грн).}$$

Таким чином, депонування в формі ануїтету суми в 60 тис. грн (15 тис. грн щорічно) забезпечує накопичення доходу в сумі 67,59 тис. грн. Різниця 7,59 тис. грн є процентним доходом, нарахованим на зростаючу суму вкладу за схемою простих процентів.

Динаміка процесу нарахування має такий вигляд.

Таблиця 6.1.

**ДИНАМІКА ПРОЦЕСУ НАРАХУВАННЯ
ПРОЦЕНТНОГО ДОХОДУ, тис. грн**

№ п/п	Показники	Розрахунок	Сума
1	Перший ануїтетний внесок		15
2	Процент за 1-й період		0
3	Накопичено		15,0
4	Процент на 2-й період	$(15 \cdot 0,08)$	1,2
5	Другий внесок		15,0
6	Накопичено	$(15 + 15 + 1,2)$	31,2
7	Процент на 3-й період	$(31,2 \cdot 0,08)$	2,496
8	Третій внесок		15,0
9	Накопичено	$(31,2 + 15 + 2,496)$	48,696
10	Процент на 4-й період	$(48,696 \cdot 0,08)$	3,8956
11	Четвертий внесок		15,0
12	Накопичено	$(48,696 + 15 + 3,8956)$	67,5916

**6.3. Періодичний внесок
у фонд накопичення**

При прогнозуванні грошових доходів від об'єктів нерухомості виникають завдання попереднього визначення періодично депонованої суми, необхідної для накопичення заданої суми грошових засобів на конкретний період часу.

Завдання такого типу вирішуються при використанні функції анuitету «Періодичний внесок у фонд накопичення». Символ функції — **PTM/FVA**.

Графічна інтерпретація процесу визначення розміру періодичного внеску до фонду накопичення має такий вигляд.

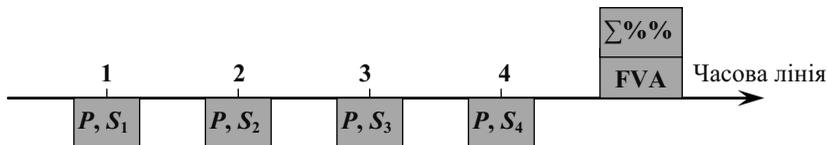


Рис. 6.4. Графічна інтерпретація процесу визначення розміру періодичного внеску до фонду накопичення, де P — рівновеликий періодичний внесок у фонд накопичення

Як видно із наведеної схеми, функція «Періодичний внесок до фонду накопичення» є оберненою щодо функції «майбутня вартість анuitету»:

$$P_A = \frac{PTM}{FVA} = FVA \times \frac{1}{K_{in}}$$

ПРИКЛАД

Яку суму необхідно вносити на поновлюваний депозит протягом п'яти років через кожні півроку під 12 % річних, щоб накопичити суму 75 тис. грн.

За умовою задачі необхідно визначити коефіцієнт накопичення при процентній ставці накопичення 6 % (12 % / 2) і числі періодів накопичення 10 (5 · 2). Використовуючи дані таблиці № 3 визначаємо розмір коефіцієнта накопичення.

$$K_{in(10, 6\%)} = 13,181.$$

Відношення $1/K_{in}$ називають фактором періодичного внеску. Його розмір для умов задачі буде складати:

$$\Phi_{п} = \frac{1}{13,181} = 0,0758.$$

За таких умов розмір рівновеликого періодичного внеску до фонду накопичення сумою 75 тис. грн буде складати:

$$\frac{PTM}{FVA} = FVA \times \Phi_n = 75 \text{ тис. грн} \cdot 0,0758 = 5,69 \text{ тис. грн,}$$

або

$$\frac{PTM}{FVA} = P_A = \frac{FVA}{K_{in}} = \frac{75 \text{ тис. грн}}{13,181} = 5,69 \text{ тис. грн.}$$

Таким чином, сумарний анuitетний внесок 56,9 тис. грн (5,69 · 10) при нарахуванні на внески 6 % дозволяє накопичити протягом п'яти років 75 тис. грн.

6.4. Поточна вартість анuitету

У процесах оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості часто проводяться розрахунки визначення поточної вартості майбутніх грошових доходів, які можуть надходити у формі рівновеликих анuitетних платежів, або у формі звичайного грошового потоку. Це можуть бути задачі визначення ефективності довгострокових інвестицій у виробничі чи комерційні об'єкти нерухомості, визначення вартості бізнесу підприємницької діяльності та інше. Крім того, в фінансових розрахунках часто виникає необхідність визначення фінансового доходу (фінансової ренти) при проведенні різноманітних фінансових операцій. Якщо такі операції супроводжуються рівновеликими грошовими потоками, то вони можуть оцінюватися при використанні залежностей функції «поточна вартість анuitету». Символ функції — **PVA**.

Графічна інтерпретація процесу дисконтування анuitету має такий вигляд.

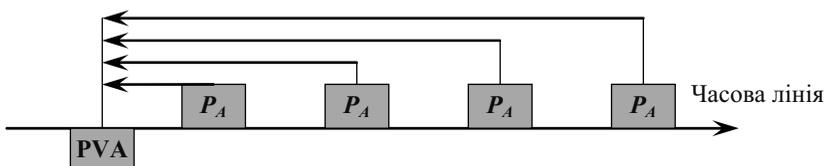


Рис.6. 5. Потік рівновеликих надходжень, дисконтований за відповідною процентною ставкою

Поточна вартість рівновеликих надходжень визначається таким чином:

$$PVA = P_A \times a_{in},$$

де P_A — рівновеликі суми грошових надходжень, що матимуть місце у майбутні періоди;

a_{in} — коефіцієнт приведення ануїтету до умов поточного часу.

Числові значення коефіцієнта приведення ануїтету до умов поточного часу визначаються за формулою:

$$a_{in} = \frac{1}{i_c} - \frac{1}{i_c(1+i_c)^n}.$$

Розраховані числові значення коефіцієнта приведення ануїтету з відповідними параметрами « i » та « n » наведені в таблиці № 4 Додатку Р «Коефіцієнти приведення ануїтету».

ПРИКЛАД

Визначити, яку суму необхідно внести на депозит під 12 % річних, щоб протягом двох років щоквартально знімати з рахунку по 16 тис. гривень.

Число періодів дисконтування грошових сум $n = 2 \cdot 4 = 8$.

Квартальна процентна ставка дисконтування

$$i_c = 12 \% / 4 = 3 \%.$$

Користуючись даними таблиці № 4 Додатку Р знаходимо коефіцієнт приведення ануїтету до поточного часу за 8 періодів при ставці дисконтування 3 %:

$$a_{in}(8, 3 \%) = 7,0197.$$

За таких умов поточна вартість майбутніх ануїтетних надходжень буде складати:

$$PVA = 16,0 \cdot 7,0197 = 112,32 \text{ (тис. грн)}.$$

Таким чином, інвестор знімає з рахунку вісім разів по 16,0 тис. грн, або 128,0 тис. грн за весь період. Різниця між початковим вкладом в 112,32 тис. грн. і накопиченою, виплаченою сумою в 128,0 тис. грн була сформована сумою процентів, що нараховували на залишок вкладу. Такий процес передбачає нульовий залишок на депозиті в кінці розрахунків,

тобто сума вкладу повністю амортизується. Це положення перевіримо прямими розрахунками, використовуючи амортизаційний графік погашення вкладу (табл. 6.2).

Таблиця 6.2.

АМОРТИЗАЦІЙНИЙ ГРАФІК ПОГАШЕННЯ ВКЛАДУ, тис. грн

Періоди	Залишок суми вкладу на початок періоду	Процентні нарахування, тис. грн. (к. 2·0,03)	Щоквартальні ануїтетні надходження інвесторів	Залишок вкладу на кінець періоду (к. 2 + к. 3 – к. 4)
1	2	3	4	5
Перший	112,32	3,37	16	99,69
Другий	99,69	2,99	16	86,68
Третій	86,68	2,60	16	73,28
Четвертий	73,28	2,20	16	59,48
П'ятий	59,48	1,78	16	45,26
Шостий	45,26	1,36	16	30,62
Сьомий	30,62	0,92	16	15,54
Восьмий	15,54	0,47	16	0,01
Загалом		15,69	128	

Зміни кон'юнктури ринку, вдосконалення і зростання споживчих характеристик об'єкта оцінки, інфляція та інші фактори суттєво впливають на розмір доходу, змінюючи його в окремі часові періоди. Визначення поточної вартості суми грошового потоку, що змінює свій розмір, залишаючись ануїтетом, потребує більш складних навиків роботи із коефіцієнтами приведення ануїтетів.

ПРИКЛАД

Оренда будівлі приносить його власнику в перші два роки щорічний дохід в 500 тис. грн, в наступні три роки щорічний дохід очікується на рівні 750 тис. грн. Визначити поточну вартість сукупного доходу, якщо ставка дисконтування становить 12 %.

Ця задача має декілька варіантів розв'язання.

Варіант 1

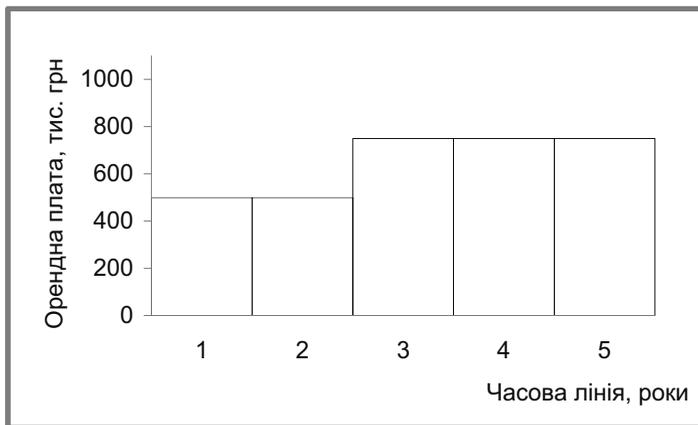


Рис. 6.6. Графічна інтерпретація анuitетного грошового потоку орендної плати

Відповідно до наведеної схеми поточна вартість сукупного доходу буде складатися із вартості грошового потоку в 500 тис. грн. за перші два роки і вартості грошового потоку в 750 тис. грн. в наступні три роки.

Визначимо поточну вартість орендних платежів в перші два роки.

$$PVA = P_A \times a_{in(2,12\%)} = 500 \cdot 1,6901 = 845,05 \text{ (тис. грн).}$$

Визначимо поточну вартість орендної плати за наступні три роки. Фактор поточної вартості анuitету в цьому випадку визначається як різниця факторів кінцевого і початкового періодів виникнення збільшеної орендної плати. Збільшена орендна плата надходила з кінця другого і до кінця п'ятого періоду. Таким чином, в розрахунках повинні бути використані коефіцієнти приведення анuitету 1,6901 і 3,6048 (таблиця 4 Додатку Р).

$$PVA = P_A \times a_{in(5-3,12\%)} = 750 \cdot (3,6048 - 1,6901) = 1436,02 \text{ (тис. грн).}$$

Сумарна поточна вартість орендної плати буде становити.

$$\Sigma ОП = \Sigma PVA = 845,02 + 1436,02 = 2281,07 \text{ (тис. грн).}$$

Варіант 2

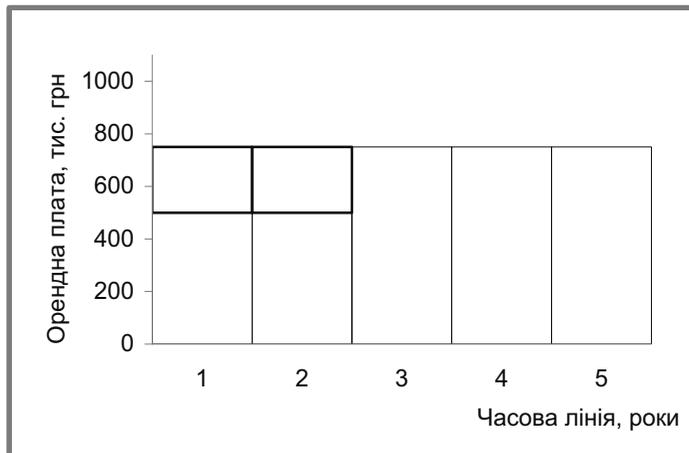


Рис. 6.7. Графічна формалізація розрахунків поточної вартості орендної плати

Як видно з наведеної схеми, поточна вартість сумарного грошового потоку орендних платежів визначається як різниця грошового потоку в 750 тис. грн, отриманого за п'ять років і неіснуючого потоку доходів в 250 тис. грн (750 – 500) за перші два роки.

Визначимо поточну вартість доходу від оренди, виходячи із припущення, що всі п'ять років вона становила щорічно 750 тис. гривень.

$$PVA = P_A \times a_{in(5,12\%)} = 750 \cdot 3,6048 = 2703,6 \text{ (тис. грн).}$$

Визначимо поточну вартість завищеної суми оренди, що існувала перші два роки

$$\begin{aligned} PVA &= P_A(750 - 500) \cdot a_{in(2,12\%)} = 250 \cdot 1,6901 = \\ &= 422,52 \text{ (тис. грн).} \end{aligned}$$

Сумарна поточна вартість орендної плати за 5 років буде становити

$$\sum ОП = \sum PVA = 2703,6 - 422,53 = 2281,07 \text{ (тис. грн).}$$

Варіант 3

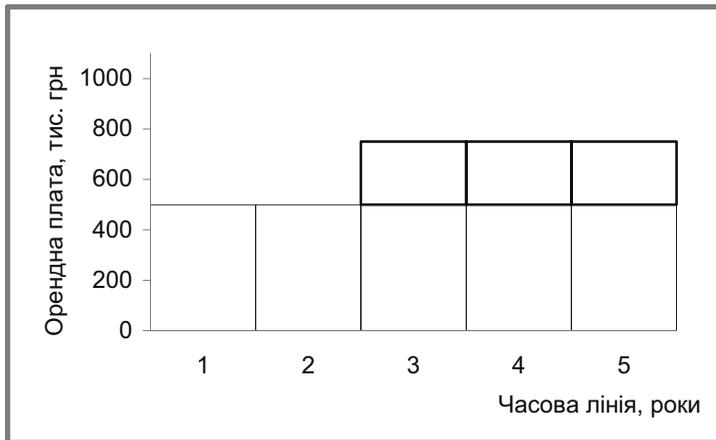


Рис. 6.8. Графічна формалізація розрахунків поточної вартості орендної плати

Як видно з наведеної схеми поточна вартість сукупного доходу визначається як сума доходу в 500 тис. грн за п'ять років і додаткового доходу в 250 тис. грн, отриманого за останні три роки.

Визначимо поточну вартість доходу від оренди в 500 тис. грн протягом п'яти років.

$$PVA = P_A \times a_{in(5,12\%)} = 500 \cdot 3,6048 = 1802,4 \text{ (тис. грн).}$$

Визначимо поточну вартість додаткового доходу від оренди за останні три роки п'ятирічного періоду.

$$PVA = P_A (750 - 500) \cdot a_{in(5-2,12\%)} = 250 \cdot (3,6048 - 1,6901) = 478,67 \text{ (тис. грн).}$$

Сумарна поточна вартість орендної плати буде становити:

$$\sum ОП = \sum PVA = 478,67 + 1802,4 = 2281,07 \text{ (тис. грн).}$$

В оцінці вартості об'єктів нерухомості поширеним є визначення поточної вартості грошових доходів, що характеризуються різновеликими сумами за інтервалами періоду, а та-

кож різним рівнем ризику. За таких умов проводяться прямі розрахунки поточної вартості кожного грошового доходу із наступним їх додаванням і визначенням сумарної поточної вартості звичайного грошового потоку. Розрахунки поточної вартості грошових доходів проводяться із використанням механізму часової лінії.

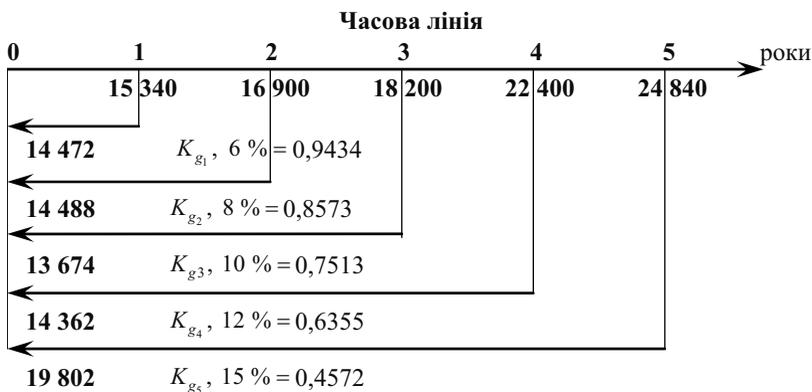
ПРИКЛАД

Визначити поточну вартість звичайного грошового потоку протягом п'яти років, з інтервалом в один рік за такими даними.

Прогнозовані значення грошових доходів за інтервалами періоду: 1-й рік — 15 340 тис. грн; 2-й рік — 16 900 тис. грн; 3-й рік — 18 200 тис. грн; 4-й рік — 22 600 тис. грн; 5-й рік — 24 840 тис. грн.

Рівень ризику отримання грошових доходів визначається розміром коефіцієнта дисконтування. Його значення за інтервалами періоду прийняті на рівні: 1-й рік — 6%; 2-й рік — 8%; 3-й рік — 10%; 4-й рік — 12%; 5-й рік — 15%.

Визначення поточної вартості грошового потоку наводимо з використанням механізму часової лінії такого виду.



PVA = 76798 тис. грн

Рис. 6.9. Графічна інтерпретація визначення поточної вартості грошового потоку

Таким чином, поточна вартість грошового потоку із наведеними на часовій лінії параметрами становить 76 798 тис. грн. Поточна вартість звичайного грошового потоку в аналітичних розрахунках може бути визначена таким чином:

$$PVA = \frac{CF_1}{(1+K)^1} + \frac{CF_2}{(1+K)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+K)^n} = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+K)^i},$$

де CF_i — очікувані грошові надходження в i -му періоді;
 k — коефіцієнт дисконтування (рівень ризику отримання прогнозованих доходів).

6.5. Періодичний внесок на погашення кредиту

У практиці грошових розрахунків фінансового менеджменту можуть виникати задачі визначення розміру власне анuitету, якщо відомі його поточна вартість, число внесків та ставка доходу. Такі задачі вирішуються при використанні залежностей функції анuitету «періодичний внесок на погашення кредиту». Символ функції — **PTM / PVA**.

Графічна інтерпретація цього процесу має такий вигляд.

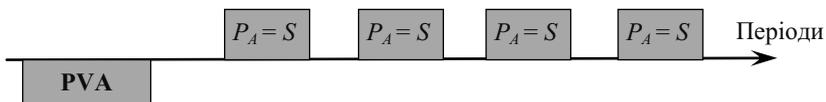


Рис. 6.10. Розрахунковий розмір рівновеликих надходжень при заданій процентній ставці

Як показують залежності в наведеній схемі, функція «періодичний внесок на погашення кредиту» є оберненою щодо функції «поточна вартість анuitету»

$$PVA = P_A \times a_{in}, \text{ звідки } P_A = PVA \cdot \frac{1}{a_{in}},$$

де $\frac{1}{a_{in}}$ — коефіцієнт, фактор внеску на погашення кредиту.

ПРИКЛАД

Яку суму можна знімати з рахунку через кожні півроку протягом трьох років, якщо початкова сума вкладу становить 175,0 тис. грн. Банк нараховує щорічно 12 %, а суми, що знімаються з рахунку, є рівновеликими.

Розрахунки проводимо з використанням такої залежності:

$$P_A = PVA \cdot \frac{1}{a_{in}}$$

За умовою задачі кількість нарахувань становить 6 ($3 \cdot 2$), а процентна ставка нарахування 6 % ($12 \% / 2$). Користуючись даними таблиці 4 Додатку_ знаходимо коефіцієнт приведення анuitету за 6 періодів при процентній ставці 6 %.

$$a_{in(6,6\%)} = 4,9171.$$

Відповідно фактор на погашення кредиту буде становити:

$$1/4,9171 = 0,2034.$$

Визначимо розмір анuitету:

$$P_A = PVA \cdot \frac{1}{a_{in}} = 175 \cdot \frac{1}{4,9171} = 175 \cdot 0,2034 = 35,6 \text{ (тис. грн.)}$$

Анuitет може бути як за надходженнями (вхідний грошовий потік), так і за платежами (вихідний грошовий потік) щодо інвестора. Тому ця функція використовується за необхідності розрахунків розміру рівновеликого внеску для погашення кредиту при заданому числі внесків та фіксованій процентній ставці. Такий кредит називають амортизаційним.

ПРИКЛАД

Визначити розмір щоквартального анuitетного внеску для погашення кредиту у сумі 175 тис. грн протягом трьох років при кредитній ставці — 8 % річних.

За умовами задачі кількість рівновеликих внесків на погашення кредиту становить 12 ($3 \cdot 4$) при процентній ставці нарахування відсотків — 2 % ($8 \% \div 4$). Для таких умов в таблиці 4 Додатку Р знаходимо коефіцієнт приведення анuitету.

$$a_{in(12; 2\%)} = 10,5753.$$

Визначаємо розмір рівновеликого внеску на погашення кредиту:

$$P_A = PVA \cdot 1 / a_{in}(12, 2\%) = 175 \cdot 1 / 10,5753 = 16,55 \text{ (тис. грн).}$$

Динаміку процесу розглянемо у вигляді амортизаційного графіка погашення кредиту в 175 тис. грн.

Таблиця 6.3.

АМОРТИЗАЦІЙНИЙ ГРАФІК ПОГАШЕННЯ КРЕДИТУ, тис. грн

Періоди погашення кредиту	Залишок непогашеної суми кредиту на початок періоду	Щоквартальні ануїтетні внески на погашення кредиту	Щоквартальні процентні перерахунки (к. 2 · 0,02)	Погашення основної суми кредитного боргу (к. 3–к. 4)	Залишок непогашеної суми кредиту на кінець періоду (к. 2–к. 5)
1	2	3	4	5	6
1	175	16,55	3,50	13,05	161,95
2	161,95	16,55	3,24	13,31	148,64
3	148,64	16,55	2,97	13,58	135,06
4	135,06	16,55	2,70	13,85	121,21
5	121,21	16,55	2,42	14,13	107,08
6	107,08	16,55	2,14	14,41	92,67
7	92,67	16,55	1,85	14,70	77,97
8	77,97	16,55	1,56	14,99	62,98
9	62,98	16,55	1,26	15,29	47,69
10	47,69	16,55	0,95	15,60	32,09
11	32,09	16,55	0,64	15,91	16,18
12	16,18	16,55	0,32	16,23	≈0,05
Загалом		198,6	23,35	175,15	

Відповідно до розрахунків амортизаційного графіка кредит у сумі 175 тис. грн, наданий на три роки із процентною ставкою 8 % річних, повністю відшкодовується 12 щоквартальними ануїтетними внесками у сумі 16,55 тис. грн кожен. При цьому за-

гальна сума виплат по обслуговуванню кредитного боргу становить 198,6 тис. грн. Різниця в 23,6 тис. грн є розміром процентних нарахувань на залишкову частину кредитного боргу.

Таким чином, часова оцінка грошових потоків необхідна для об'єктивного зіставлення грошових засобів, що формуються у різні періоди часу. Механізм часової оцінки ануїтетних грошових потоків передбачає визначення майбутньої вартості ануїтету, поточної вартості ануїтету, періодичного внеску на накопичення фонду та періодичного внеску на погашення кредиту.



Питання для контролю і самоперевірки

1. З якою метою в процедурах оцінки вартості нерухомості використовується прогнозування грошових потоків?
2. Дайте визначення грошового потоку.
3. Якими ознаками характеризуються звичайний та ануїтетний грошові потоки? Назвіть відмінності між ними.
4. Назвіть функції складного процента для ануїтетного грошового потоку.
5. Дайте характеристику майбутній вартості ануїтету. Наведіть формулу її визначення.
6. Дайте характеристику теперішньої вартості ануїтету. Наведіть формулу її визначення.
7. Розкрийте зміст і наведіть формулу визначення періодичного внеску до фонду накопичення.
8. Розкрийте зміст і наведіть формулу визначення періодичного внеску на погашення кредиту.
9. У чому полягає зміст амортизаційної схеми погашення кредиту та амортизаційної схеми нарахування доходу?



Тести до теми

Тест 1. Звичайний грошовий потік характеризують такі параметри:

- а) рівні періоди внесків чи надходжень;
- б) різновеликі суми внесків чи надходжень;
- в) рівновеликі суми грошового потоку;
- г) тривалість періодів грошового потоку різна.

Тест 2. Ставка доходу на інвестиції — це співвідношення:

- а) позикового і власного капіталу;
- б) чистого прибутку і власного капіталу підприємств;
- в) між чистим прибутком і вкладеним капіталом;
- г) між чистим прибутком і обсягами позикового капіталу.

Тест 3. Ануїтетний грошовий потік визначають такі параметри:

- а) різновеликі суми платежів, що проводяться через рівні періоди;
- б) рівні за розміром суми платежів, що проводяться через різновеликі інтервали часу;
- в) рівні за розміром суми грошового потоку, що виникають через рівні проміжки часу;
- г) не синхронізовані за розміром і періодами часу суми грошового потоку.

Тест 4. Залежності ануїтетного потоку грошей використовують при:

- а) прогнозуванні обсягів реалізації продукції;
- б) проведенні аналізу реалізації інвестиційних проєктів;
- в) обґрунтуванні структур капіталовкладень;
- г) оцінці дохідності корпоративних облігацій.

Тест 5. До ануїтетного грошового потоку належать:

- а) виплати заробітної плати працівникам підприємства;
- б) фінансування плану капітальних вкладень;
- в) погашення довгострокового кредиту за схемою амортизаційного графіку;
- г) виплата процентів по довгостроковим облігаціям.

Тест 6. Розмір майбутньої вартості ануїтету не залежить від:

- а) суми рівновеликих періодичних внесків;
- б) процентної ставки нарахування;
- в) кількості періодів нарахування;
- г) структури активів комерційних банків.

Тест 7. Напишіть формулу майбутньої вартості ануїтету (FVA) і розкрийте зміст її складових:

FVA=

Тест 8. Поточна вартість ануїтетів не залежить від:

- а) сум рівновеликих надходжень у майбутньому;
- б) кредитної політики інвестиційних фондів;
- в) процентної ставки надходжень;
- г) кількості періодів рівновеликих надходжень.

Тест 9. Напишіть формулу теперішньої вартості анuitету (PVA) і розкрийте зміст її складових:

$$PVA =$$

Тест 10. Сума періодичного внеску на погашення кредиту не залежить від:

- а) кількості періодів рівновеликих внесків;
- б) процентної ставки періодичних внесків;
- в) обсягів залучених ресурсів комерційних банків;
- г) попередньої суми кредитної позики.

Тест 11. Напишіть формулу періодичного внеску на погашення кредиту (PMT/PVA) і розкрийте зміст її складових:

$$PMT/PVA = A =$$

Тест 12. Розмір періодичного внеску на накопичення фонду залежить від:

- а) визначеної суми грошового доходу в майбутньому;
- б) кількості періодів рівновеликих внесків;
- в) процентної ставки накопичувальних внесків;
- г) норми оподаткування доходів банку.

Розділ 7

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПІДХОДІВ ТА МЕТОДІВ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

- 7.1. Бази оцінки об'єктів нерухомості
- 7.2. Правила вибору бази із уніфікованої системи баз оцінки
- 7.3. Класифікація методів оцінки об'єктів нерухомості



Ключові терміни і поняття

Мета оцінки

База оцінки

Ринкова вартість нерухомості

Вартість заміщення

Вартість відтворення

Залишкова вартість заміщення

Залишкова вартість відтворення

Вартість у використанні

Споживча вартість

Вартість ліквідації

Інвестиційна вартість

Спеціальна вартість

Чиста вартість реалізації

Оціночна вартість

Страхова вартість

Нормативна вартість

Аналогова вартість

Витратна вартість

Вартість майбутнього прибутку

Правила вибору бази оцінки

Правила P1, P2, P3

Методичні підходи оцінки об'єктів нерухомості

Витратний підхід оцінки нерухомості

Дохідний підхід оцінки нерухомості

Порівняльний підхід оцінки нерухомості

Методи оцінки об'єктів нерухомості

Нормативні методи оцінки

Витратні методи оцінки

Аналогові (порівняльні) методи оцінки

Дохідні методи оцінки

Комбіновані методи оцінки

7.1. Бази оцінки об'єктів нерухомості

Аналіз стандартів оцінки нерухомості (національного і європейських) показує, що в основі методології оцінки використовується поняття базису оцінки як системи загальних принципів і підходів до оцінки об'єктів нерухомості. При цьому визначальне місце у виборі базису належить цілі оцінки. Так, національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» визначено, що «вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог».

Поряд із традиційними об'єктами і цілями оцінки розрізняють такі спеціальні **цілі оцінки**:

- визначення застави при отриманні кредитів;
- визначення вартості нерухомості страхових, пенсійних та інвестиційних трастових фондів;
- визначення вартості підприємств будівельної галузі;
- визначення вартості підприємств, компаній, бізнесу при їх купівлі, продажу, об'єднанні;
- визначення вартості спільних підприємств і товариств з обмеженою відповідальністю;
- визначення вартості нерухомості, що знаходиться в різних країнах;
- складання фінансової звітності.

Серед інших **факторів, що впливають на вибір бази**, а, відповідно, і на методи оцінки, необхідно враховувати такі фактори:

- тип об'єкта нерухомості (майно державного сектора, комерційна нерухомість);
- можливості і напрямки використання об'єкта в майбутньому;
- добровільність і компетентність продавця і покупця;
- строковість (дата) проведення оцінки;
- ушкоджена та не завершена будівництвом нерухомість;
- несприятливі фактори навколишнього середовища (наявність отруйних речовин, близькість сміттєзвалищ, складів, що загрожують здоров'ю людей і речей).

Відповідно до складу факторів для конкретних ситуацій із нерухомістю визначаються і базиси їх оцінки. Так як практичні ситуації оцінки нерухомості за змістом можуть бути різноманітними, то і в оціночній діяльності використовується велика кількість базисів оцінки. Так, в національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» для різноманітних ситуацій рекомендується використовувати такі **базис оцінки**:

- ринкова вартість;
- вартість заміщення;
- вартість відтворення;
- залишкова вартість заміщення (відтворення);
- вартість у використанні;
- споживча вартість;
- вартість ліквідації;
- інвестиційна вартість;
- спеціальна вартість;
- чиста вартість реалізації;
- оціночна вартість та інше.

Незважаючи на велику кількість баз оцінки, національними і міжнародними документами визначальна роль належить ринковій вартості. Тому методично важливо визначити зміст поняття «ринкова вартість» як бази оцінки. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Національні Стандарти № 1 і № 2 визначення «ринкової вартості» як бази оцінки не наводять. В практичній оціночній діяльності використовується зміст поняття «ринкова вартість» як бази оцінки, що наводиться в Міжнародних стандартах оцінки і Європейських стандартах ЕСО. Цими документами «ринкова вартість» визначається таким чином.

Ринкова вартість — це розрахункова величина, яка дорівнює грошовій сумі, за яку передбачається перехід майна із рук в руки на дату оцінки в результаті комерційної угоди між добровільними покупцем і продавцем після адекватного маркетингу; при цьому вважається, що кожна зі сторін діяла компетентно і без примусу.

Ринкова вартість розуміється як вартість майна, розрахована без торгових витрат і без врахування супутніх податків.

Кожен із ключових елементів цього визначення має своє концептуальне розуміння.

1. «Розрахункова величина» — це є найбільш висока із реально можливих для продавця і найбільш низька із реально можливих для покупця ціна. При розрахунках не враховуються ціни завищені або занижені за рахунок умов чи обставин угоди.

2. «на дату оцінки» — відображає прив'язку розрахункової ринкової вартості у часі до конкретної дати. В зв'язку з тим, що стан об'єкта, а також ринкові умови можуть змінюватися, розрахункова величина вартості для іншого періоду часу може мати інше значення.

3. «між добровільним покупцем» — відображає мотиви покупця. В цьому випадку це є маргінальний покупець, який не заплатить ціну, вищу від тієї, що сформувалася у певний період часу на ринку нерухомості.

4. «і добровільним продавцем» — відображає мотиви продавця. Добровільний продавець зацікавлений продати об'єкт за максимально можливою на відкритому ринку ціною.

5. «в результаті комерційної угоди» — означає, що між продавцем і покупцем немає ніяких особливих, специфічних взаємовідносин, які б могли проявитися в нетиповій ціні. Покупець і продавець не пов'язані між собою особливими стосунками і діють відповідно до своїх власних інтересів.

6. «після адекватного маркетингу» — означає, що об'єкт повинен бути представлений на ринку до продажу по максимальній із реально можливих цін. Тривалість маркетингу повинна бути достатньою, щоб привернути до себе увагу адекватної кількості покупців.

7. «кожна зі сторін діяла компетентно» — передбачає, що як добровільний покупець, так і добровільний продавець повно інформовані про предмет угоди, стан ринку аналогічної нерухомості на дату оцінки. Крім того, кожна зі сторін діє обачливо, намагаючись із точки зору власних інтересів досягти найбільшої для себе вигоди і відповідної ціни угоди.

8. «і без примусу» — означає, що кожна зі сторін зацікавлена в угоді, діє самостійно, без зовнішнього чи внутрішнього примусу, тиску.

У другій редакції Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» під ринковою вартістю розуміється найбільш імовірна ціна, за яку об'єкт оцінки на дату оцінки може бути проданий на відкритому конкурентному ринку за умови, що:

- покупець і продавець мають бажання відповідно купити і продати об'єкт з метою отримання найбільшої вигоди;
- відсутній будь-який зовнішній тиск на покупця і продавця;
- покупець і продавець використовують законні джерела фінансування;
- покупець і продавець повністю проінформовані щодо всіх характеристик об'єкта і пов'язаних із ним інтересів;
- покупець і продавець мають наміри проводити розрахунки за об'єкт грошима в порядку, визначеному законодавством, що діє в місці платежу, а також проводити розрахунки на дату переходу прав на об'єкт оцінки;
- строк реалізації об'єкта є найбільш ефективним для ринкових умов, що склалися на дату оцінки.

Крім ринкової, в стандартах та спеціальних публікаціях наводиться велика кількість інших баз оцінки. Визначення основних із них такі (за даними стандартів, вітчизняних публікацій).

1. Повна вартість відтворення (відтворювальна вартість) — це визначена в поточних цінах вартість сукупних витрат, необхідних для відтворення повної копії об'єкта нерухомості (матеріальної і функціональної копій, виготовлених із тих самих чи аналогічних матеріалів).

2. Повна вартість заміщення — це поточна вартість нового об'єкта нерухомості, що є за своїми функціональними характеристиками повним або найбільш наближеним аналогом об'єкта нерухомості, що оцінюється.

3. Залишкова вартість відтворення — це визначена в поточних цінах вартість відтворення оцінюваного об'єкта з врахуванням всіх форм його знецінення, зносу, старіння (будівельного, фізичного, морального) з моменту створення до часу проведення оцінки.

4. Залишкова вартість заміщення — це повна вартість заміщення з врахуванням всіх форм зносу, знецінення, старіння (будівельного, фізичного, морального).

Сферою використання повної та залишкової вартості відтворення, повної та залишкової вартості заміщення є спеціалізована нерухомість. **Спеціалізована нерухомість** (власність спеціального призначення або спеціальної конструкції) — це об'єкти, які через свою специфіку мають корисність, обмежену конкретним видом використання або конкретними користувачами. Ринок таких об'єктів нерухомості незначний.

5. Вартість діючого підприємства (вартість у використанні) — це вартість підприємства як єдиного функціонального цілого (вартість як єдиної функціональної цілісності). Вартість таких об'єктів визначається через алгоритми капіталізації прибутку підприємства з врахуванням обороту всіх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю підприємства.

6. Інвестиційна вартість — це вартість нерухомості для конкретного інвестора для досягнення визначених ним конкретних цілей інвестування. Поняття інвестиційної вартості має суб'єктивне наповнення, так як зіставляє конкретний об'єкт власності із конкретним інвестором, що має відповідні цілі і власні критерії інвестування.

7. Споживча вартість є вартістю споживчих властивостей об'єкта нерухомості, які конкретний власник хоче використовувати при визначеному ним варіанті користування. Розмір споживчої вартості визначається з врахуванням суб'єктивних тестів інвестора.

8. Страхова вартість — це вартість суб'єкта нерухомості, визначена положенням страхового контракту або полісу.

9. Оподатковувана вартість — це вартість, розрахована на базі норм і правил відповідних законодавчих і нормативних документів, що визначають оподаткування певного виду власності.

10. Ліквідаційна вартість — це сума грошових коштів, які реально можуть бути отримані від продажу об'єкта нерухомості в короткі терміни без проведення адекватного маркетингу.

11. Утилізаційна вартість — це поточна ціна матеріалів об'єкта нерухомості, що підлягає ліквідації (без вартості земельної ділянки).

7.2. Правила вибору бази з уніфікованої системи баз оцінки

Більшість попередньо розглянутих систем оцінювання об'єктів нерухомості в практичній діяльності зводиться до такої уніфікованої системи базисів оцінки.

Нормативна вартість. Це вартість, яка відповідно до діючого законодавства чи нормативних документів, визначається як відповідна фіксована сума, або як величина, що визначається чітким, встановленим нормативними документами алгоритмом розрахунків.

Аналогова вартість. Це вартість, визначена грошовою сумою, сплаченою за аналогічний об'єкт нерухомості при проведенні аналогічної угоди в аналогічних умовах. При цьому вважається, що кожна зі сторін щодо конкретного аналога діяли компетентно, без примусу і після проведення відповідного маркетингу.

Витратна вартість. Це вартість, що визначається за допомогою використання прямих проектно-кошторисних розрахунків фінансових витрат на будівництво чи створення певного об'єкта.

Вартість майбутнього прибутку. Це вартість, що визначається розрахунковим шляхом через капіталізацію очікуваного прибутку або за допомогою засобів моделювання дисконтованих грошових потоків із врахуванням всіх доходів, витрат та зобов'язань, пов'язаних із розвитком і організацією господарської діяльності об'єкта оцінки.

У практичній оціночній діяльності часто виникають ситуації, щодо яких доцільно використовувати поєднання, комбінацію перерахованих вище баз оцінки. При цьому оцінка вартості об'єкта визначається в процесі комбінації, поєднання нормативних, прибуткових, аналогових і витратних механізмів оцінки.

Наприклад, нормативні базисні положення оцінки можуть бути враховані при визначенні ставок оподаткування, укрупнених норм експлуатаційних будівельних витрат, ставки оренди як основи майбутніх доходів можуть визначатися в процесі порівняння, зіставлення із аналогічними об'єктами.

Система баз оцінки повинна бути доповнена системою правил їх вибору і подальшого використання для проведення

оцінки об'єктів нерухомості в конкретних умовах і у визначений період часу. Формування і обґрунтування використання правил вибору баз оцінки належить до найважливіших компонентів концепції оцінки об'єктів нерухомості.

Логічна послідовність використання правил вибору бази оцінки об'єктів нерухомості така (рис. 7.1).

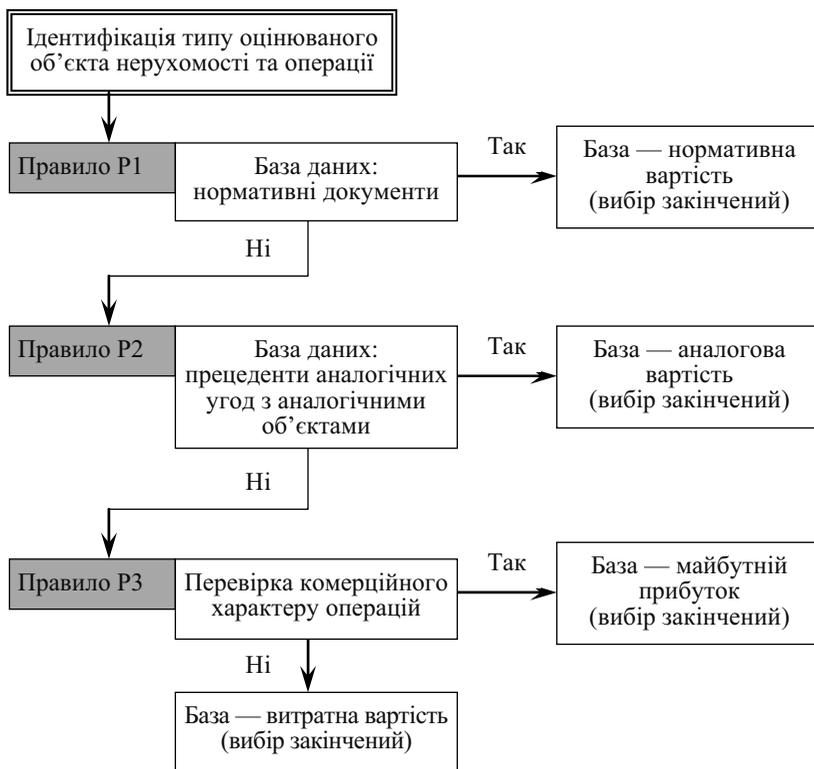


Рис. 7.1. Послідовність і логіка використання правил P1, P2, P3

Правило P1

Це правило визначає вибір бази оцінки (а, відповідно, і методів оцінки) на основі нормативної вартості. Такий вибір здійснюється у випадках, коли для певних типів об'єктів і пев-

них типів операцій із ними є жорстко регламентований вимогами використання нормативної оцінки.

За інших умов процедура вибору бази оцінки переходить до правила — P2.

Логіка правила P1 така.

$$V = VN, \text{ якщо } N = 1,$$

$$V = V(P2), \text{ якщо } N = 0,$$

де V — вартість об'єкта,

VN — нормативна вартість,

N — вимога нормативної оцінки. Якщо має місце така вимога, то $N = 1$, якщо ні — то $N = 0$.

Вимоги нормативної оцінки вартості об'єктів нерухомості можуть мати місце в таких випадках.

1. Тип операцій із нерухомістю є законодавчо і нормативно регульований. Наприклад, випадки, передбачені законодавством про банкрутство підприємств, оцінки з метою оподаткування об'єктів, для проведення нормативних процедур приватизації.

2. Соціальні обмеження, нормативно визнані умови проведення операцій із соціально значимими об'єктами нерухомості. Наприклад, приватизація житла, пільгові схеми продажу муніципальних квартир.

Для визначення факту наявності таких нормативних вимог і обмежень проводиться вивчення бази даних системи нормативних документів загальнодержавного, регіонального і місцевого значення. Якщо в базі даних має місце хоча б одне із наведених вище нормативних правил або обмежень по типу операції з нерухомістю, типу або конкретній назві об'єкта оцінки, то в такому випадку оцінка повинна проводитися нормативним методом, тобто за алгоритмами, визначеними відповідним документом. Правило вибору P1 можна назвати правилом «законослухняності». Тобто, якщо законом визначена відповідна норма, то необхідно діяти згідно із законом.

За відсутності нормативних вимог і обмежень управління вибором бази оцінки переходить до правила P2, як це представлено на рис. 7.1.

Правило P2

Це правило використовується у випадках, коли дослідження бази даних показали, що вимоги нормативної оцінки для операцій із певним типом об'єктів відсутні. За таких умов найбільш достовірну оцінку можна отримати, вивчивши дані продажу аналогічних об'єктів. Правило P2 передбачає проведення таких процедур.

База даних виконаних угод продажу має об'єкти аналогічного типу, з якими проводилися аналогічні операції. Має місце добровільне бажання сторін учасників угоди і достатньо часу для компетентного пошуку аналогів — об'єктів і порівняння та вивчення даних.

Якщо названі вище умови дотримані, то використовується аналогова вартість. У випадку невиконання хоча б однієї із наведених умов, управління вибору бази оцінок переходить до правила P3

Логіка правила P2 така.

$$V = VA, \text{ якщо } A = 1, T = 1, D = 1$$

$$V = V(P3), \text{ якщо } A = 0, T = 0, D = 0,$$

де VA — аналогова вартість;

A — наявність чи відсутність в базі даних об'єктів і операцій аналогічного типу $A = 1, A = 0$;

T — достатність чи недостатність часу для пошуку і порівняння $T = 1, T = 0$;

D — наявність чи відсутність доброї волі учасників $D = 1, D = 0$.

Виходячи з того, що ознаки правила P3 пов'язані із наявністю відкритої інформації про виконані угоди продажу, достатністю часу, добровільністю і компетентністю учасників угоди, правило P2 можна назвати «правилом врахування ринкової інформації», а аналогову вартість — вважати найбільш близькою за змістом до ринкової вартості об'єкта оцінки.

Правило P3

Правило P3 вступає в дію за результатами послідовної перевірки і встановленням факту невиконання умов обох попередніх правил — P1 і P2. В результаті за межі використання виводиться базиси нормативного і аналогічного підходів. Та-

ким чином, для подальшого вибору залишаються два базиси: витратний і дохідний (вартість майбутнього прибутку).

В основі застосування правила РЗ — визначення факту, чи є майбутнє використання оцінюваного об'єкта комерційним, тобто, чи буде його експлуатація приносити дохід, прибуток.

При комерційному використанні базисом оцінки об'єктів буде вартість майбутнього прибутку, в інших випадках — приймається вартість витрат.

Логіка правила РЗ така.

$$V = VFP, \text{ якщо } C = 1,$$

$$V = VE, \text{ якщо } c = 0,$$

де VFP — вартість майбутнього прибутку;

VE — вартість витрат;

C — ознака, що підтверджує комерційне чи некомерційне використання об'єкта нерухомості.

Послідовність і логіка використання правила Р1, Р2, Р3 наводиться на рис. 7.1.

Після визначення бази оцінки здійснюється вибір конкретного методу чи методів оцінки об'єктів нерухомості. При цьому кожна із баз може використовувати декілька методів оцінки об'єктів нерухомості, а деякі з методів оцінки можуть бути одночасно присутніми в різних класах оцінки.

7.3. Класифікація методів оцінки об'єктів нерухомості

Для проведення оцінки об'єктів нерухомості застосовуються такі основні методичні підходи — витратний, дохідний, порівняльний. Кожен із підходів припускає використання при оцінці властивих йому методів.

Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення чи заміщення об'єкта з подальшим коригуванням на суму зносу. В рамках цього підходу застосовуються методи: балансової вартості, відтворення та заміщення.

Витратний підхід найчастіше застосовується для оцінки об'єктів спеціального призначення, а також нового будівництва, для визначення варіанта найкращого і найбільш ефек-

тивного використання землі, а також з метою страхування і оподаткування нерухомості. Інформація, що збирається, містить відомості про ціни на землю, будівельні специфікації, дані про рівень зарплати, вартість матеріалів, витрат на устаткування, про прибуток і накладні витрати будівельників на місцевому ринку і т.п. Необхідна інформація залежить від специфіки оцінюваного об'єкта. Витратний підхід заснований на принципах заміщення, найкращого і найбільш ефективного використання, збалансованості, економічної величини й економічного поділу.

Дохідний підхід передбачає визначення поточної вартості очікуваних доходів від найефективнішого використання об'єкта оцінки. В рамках цього підходу застосовуються методи: прямої капіталізації прибутку, дисконтування грошового потоку.

При оцінці з позиції дохідного підходу як основний фактор, що визначає вартість об'єкта, приймається дохід. Чим більший дохід від об'єкта оцінки, тим більше розмір його ринкової вартості за інших рівних умов. При цьому мають значення тривалість періоду отримання можливого доходу, міра і вид ризиків, що супроводжують цей процес. Оцінювач, який уважно вивчає відповідну ринкову інформацію, перераховує ці вигоди в єдину суму поточної вартості. Дохідний підхід — це визначення поточної вартості майбутніх доходів, що виникнуть у результаті використання власності і можливого подальшого її продажу. У цьому випадку застосовується оцінний принцип очікування.

Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. В рамках цього підходу застосовуються: метод порівняння продажу, метод інвестицій, метод відновлювальної вартості за аналогами.

Порівняльний підхід особливо ефективний у випадку існування активного ринку порівнянних об'єктів власності. Точність оцінки залежить від якості зібраних даних, тому що, застосовуючи цей підхід, оцінювач повинний зібрати достовірну інформацію про нещодавні продажі порівнянних об'єктів. Ці дані містять: фізичні характеристики, час продажу, місце розташування, умови продажу і фінансування. Дієвість такого підходу знижується, якщо угод було недостатньо,

а моменти їх здійснення й оцінки розділяє тривалий період, оскільки швидкі зміни на ринку призводять до втрати достовірності раніше розрахованих показників.

У результаті комбінування витратного та дохідного підходів розрізняють методи підрядчика, залишку та підприємницької оцінки.

На основі аналізу нормативно-законодавчої документації, методичної літератури, спеціальної вітчизняної і зарубіжної періодики і з урахуванням концепції уніфікованої системи базисів оцінки систематизацію **методів оцінки об'єктів нерухомості** можна подати у вигляді таких груп.

1. Нормативні методи

2. Витратні методи

- Метод балансової вартості
- Метод відновлювальної вартості
- Метод заміщення

3. Аналогові (порівняльні) методи

- Метод відновлювальної вартості за аналогами
- Метод порівняння
- Метод інвестицій

4. Дохідні та комбіновані методи

- Метод капіталізації прибутку
- Метод приведенного чистого доходу
- Метод підрядчика
- Метод залишку
- Метод підприємницької оцінки.

У спеціальній літературі з оцінки нерухомості (бізнесу) в більшості випадків розрізняють три групи методів оцінки: витратні, аналогові і дохідні. Нормативні методи як окрема самостійна група методів оцінки нерухомості не виокремлюється. Разом із тим, відповідно до вимог професійних стандартів, оцінювач зобов'язаний знати у повному обсязі і виконувати нормативно-законодавчі положення оцінки нерухомості та іншого майна. У зв'язку із цим класифікація методів оцінки без виділення нормативної групи є недостатньою, виходячи із значимості і першочерговості проведення нормативних оцінок в системі управління об'єктами нерухомості. Також, із точки зору правил вибору базису оцінки, пропуск правила P1 (законослідування) не може бути прийнятий в практичній оціночній діяльності.

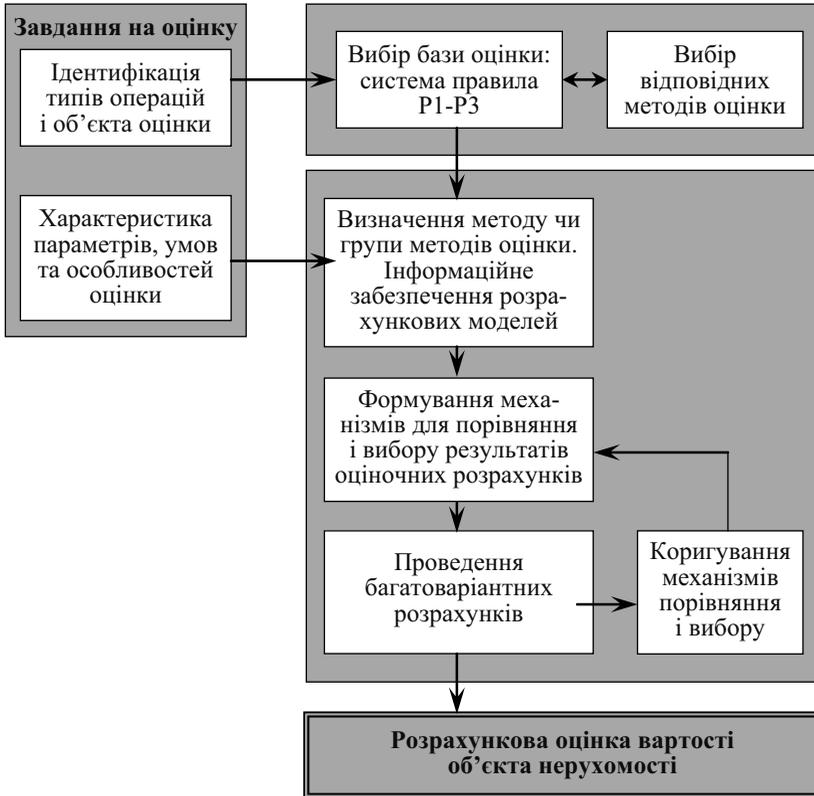


Рис. 7.2. Вибір методів оцінки і проведення оціночних процедур

Таким чином, чотирьохгрупова кваліфікація методів оцінки дозволяє у повному обсязі охопити процеси, пов'язані із проведенням оцінки і управлінням об'єктами нерухомості. Необхідно при цьому враховувати, що умови і особливості проведення оцінок свою визначальну роль проявляють після вибору однієї з уніфікованих баз оцінки. Конкретні умови і завдання на проведення оцінки об'єктів нерухомості передбачають використання альтернативних методів оцінки. Аналіз і вибір серед альтернативних результатів оцінки є самостійною складною задачею, вирішення якої передбачає використання спеціальних прийомів

теорії прийняття рішень, розробки управлінських рішень в умовах невизначеності, багатокритерійності.

Вибір методів оцінки і проведення оціночних розрахунків може бути виконаний за схемою, що наводиться на рисунку 7.2.



Питання для контролю і самоперевірки

1. Охарактеризуйте цілі проведення оцінки нерухомості.
2. Назвіть фактори, що впливають на вибір бази оцінки нерухомості.
3. Які види вартості можуть застосовуватися як бази оцінки нерухомості?
4. Які види вартості належать до неринкових? Охарактеризуйте їх.
5. Назвіть правила вибору бази оцінки нерухомості. Яка послідовність їх застосування?
6. Які основні підходи оцінки нерухомості розрізняють науковці? Охарактеризуйте ці підходи.
7. Скільки груп методів оцінки нерухомості? Назвіть їх.
8. Які методи оцінки нерухомості належать до витратних?
9. Які методи оцінки нерухомості належать до порівняльних?
10. Які методи оцінки нерухомості належать до дохідних?
11. Розкрийте послідовність процедури проведення оцінки нерухомості.



Тести до теми

Тест 1. «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» — це:

- а) Національний стандарт № 1;
- б) Національний стандарт № 2;
- в) Національний стандарт № 3;
- г) Закон України.

Тест 2. Комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна, — це:

- а) принципи оцінки;
- б) оціночні процедури;
- в) бази оцінки;
- г) порядок оцінки.

Тест 3. Вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем і продавцем після проведення відповідного маркетингу, — це:

- а) інвестиційна вартість об'єкта;
- б) споживча вартість об'єкта;
- в) спеціальна вартість об'єкта;
- г) ринкова вартість об'єкта.

Тест 4. До неринкових видів вартості належать:

- а) ...
- б) ...
- в) ...
- г) ...

Тест 5. Сума грошових коштів, які реально можуть бути отримані від продажу об'єкта нерухомості в короткі терміни без проведення адекватного маркетингу, — це:

- а) інвестиційна вартість об'єкта;
- б) споживча вартість об'єкта;
- в) спеціальна вартість об'єкта;
- г) ринкова вартість об'єкта.

Тест 6. Вартість нового об'єкта нерухомості, що є за своїми функціональними характеристиками повним або найбільш наближеним аналогом об'єкта нерухомості, який оцінюється, — це:

- а) повна вартість заміщення;
- б) повна вартість відтворення;
- в) залишкова вартість заміщення;
- г) залишкова вартість відтворення;

Тест 7. На вибір бази оцінки впливають такі фактори:

- а) тип об'єкта нерухомості;
- б) можливості і напрямки використання об'єкта в майбутньому;
- в) несприятливі фактори навколишнього середовища;
- г) усе перелічене.

Тест 8. Серед спеціальних цілей оцінки не виокремлюють визначення:

- а) застави при отриманні кредитів;
- б) вартості оподаткованої нерухомості;
- в) вартості підприємств, компаній, бізнесу при їх купівлі, продажу, об'єднанні;
- г) вартості нерухомості, що знаходиться в різних країнах.

Тест 9. Визначте послідовність використання базисів оцінки нерухомості:

- а) витратна вартість;
- б) вартість майбутнього прибутку;
- в) аналогова вартість;
- г) нормативна вартість.

Тест 10. Визначення вартості об'єкта з урахуванням поточної вартості витрат на відтворення чи заміщення об'єкта з подальшим коригуванням на суму зносу передбачає:

- а) витратний підхід;
- б) дохідний підхід;
- в) порівняльний підхід;
- г) всі варіанти вірні.

Тест 11. Визначення вартості об'єкта з урахуванням поточної вартості очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта передбачає:

- а) витратний підхід;
- б) порівняльний підхід;
- в) дохідний підхід;
- г) всі варіанти вірні.

Тест 12. Визначення вартості об'єкта з урахуванням аналізу цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки передбачає:

- а) витратний підхід;
- б) порівняльний підхід;
- в) дохідний підхід;
- г) всі варіанти вірні.

Тест 13. До дохідних методів оцінки нерухомості належить метод:

- а) капіталізації прибутку;
- б) підрядчика;
- в) підприємницької оцінки;
- г) інвестицій.

Тест 14. До витратних методів оцінки нерухомості належить метод:

- а) залишку;
- б) порівняння;
- в) заміщення;
- г) відновлювальної вартості за аналогами.

Розділ 8

ХАРАКТЕРИСТИКА НОРМАТИВНИХ І ВИТРАТНИХ МЕТОДІВ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

- 8.1. Особливості використання нормативних підходів у процесі оцінки об'єктів нерухомості
- 8.2. Сутність витратного підходу оцінки об'єктів нерухомості
- 8.3. Метод відновної вартості об'єктів нерухомості
- 8.4. Метод заміщення
- 8.5. Метод балансової вартості



Ключові терміни і поняття

Нормативна вартість об'єкта нерухомості

Нормативний підхід оцінки об'єктів нерухомості

Витратні методи оцінки об'єктів нерухомості

Знос об'єкта нерухомості

Фізичний знос

Функціональний знос

Зовнішній знос

Кошторис витрат на будівництво об'єкта

Прямі витрати будівництва

Непрямі (побіжні) витрати будівництва

Прибуток підрядчика

Узагальнюючі показники будівельного аналога

Конструктивний елемент будівлі

Метод заміщення

Метод відновної вартості

Метод балансової вартості

Відновна вартість

Залишкова відновна вартість

Вартість права користування земельною ділянкою

Вартість заміщення

Залишкова вартість заміщення

Майновий комплекс

Метод чистих активів

Чисті активи

8.1. Особливості використання нормативних підходів у процесі оцінки об'єктів нерухомості

Нормативна вартість об'єкта нерухомості — це вартість, однозначно визначена діючими законодавчими і нормативними актами як фіксована незмінна величина або як величина, що визначається чітким алгоритмом розрахунків. Дієвість нормативних підходів забезпечується суворим регламентуючим характером відповідних нормативно-законодавчих документів загальнодержавного, регіонального та муніципального рівнів управління.

Найчастіше використання нормативних підходів пов'язане із регулюванням земельних відносин. Так, з прийняттям Закону України від 11 грудня 2003 року № 2658-III «Про оцінку земель» та інших нормативних державних актів та актів регіональної влади і органів місцевого самоврядування, що деталізують їх використання, встановлений порядок визначення ставок земельного податку та нормативної ціни на землю. Необхідність визначення нормативної вартості землі пов'язана із забезпеченням економічного регулювання земельних відносин при передаванні землі у власність громадянам, при встановленні колективно-пайової власності на землю, при передаванні земельних ділянок у спадщину, дарування, одержанні банківського кредиту під заставу земельної ділянки і в ряді інших випадків. При цьому, правила визначення нормативної ціни на землю для конкретних земельних ділянок пов'язані із обґрунтуванням і використанням жорсткого однозначного алгоритму.

При використанні нормативних схем оцінки земельних ділянок місцеві органи влади мають спеціальні регулюючі права. Наприклад, при операціях купівлі-продажу земельних ділянок, в тому числі при продажу прав довгострокової оренди землі населених пунктів на конкурентній основі, — право підвищувати їх нормативну ціну до визначеного розміру, а при продажу земельних ділянок на аукціонах — право не обмежувати верхній рівень їх ціни.

Територія населених пунктів, міст може поділитися на окремі територіально-економічні зони, щодо яких місцеві органи влади встановлюють базові ставки щорічної орендної плати

і земельного податку і які постійно індексуються для всіх зон і підзон. Землевласники і землекористувачі оподатковуються щорічним земельним податком, розмір якого залежить від базової ставки вартості землі. Разом із тим, можуть бути визначені нормативні пільги по орендній платі для різноманітних категорій землекористувачів, зокрема для залучення зовнішніх інвестицій з метою економічного розвитку території чи реалізації важливих для населеного пункту соціальних програм.

Нормативний підхід може також використовуватися для оцінки об'єктів нерухомості, що перебувають в оренді, при реалізації визначеного права їх викупу. Наприклад, прийнятий алгоритм нормативної оцінки може визначатися як добуток загальної площі будівель, приміщень, що перебувають в довгостроковій оренді, на нормативну ставку орендної плати і нормативно заданий коефіцієнт.

Загальновідома практика використання нормативного підходу при проведенні житлової приватизації. Орієнтуючись на критерії соціальної справедливості, приватизація житла в Україні була проведена безоплатно. Разом із тим, безоплатна приватизація і безоплатне та нічим не обмежене виділення муніципального житла може породжувати негативні процеси на ринку житла. Приватизована або безоплатно одержана квартира стрибкоподібно отримує високу потенційну вартість на вторинному ринку житла. В таких ситуаціях соціальна політика справедливості держави і місцевої влади стає дуже вразливою і може породжувати проблеми необґрунтованих пільг, зловживань.

Незважаючи на деякі недоліки нормативних підходів, головна їх перевага пов'язана із тим, що нормативне визначення базису і методу оцінки констатує офіційну довіру до отриманої таким чином оцінки об'єкта нерухомості.

8.2. Сутність витратного підходу оцінки об'єктів нерухомості

Витратні методи оцінки об'єктів нерухомості базуються на врахуванні витрат, пов'язаних із створенням конкретних об'єктів нерухомості. При використанні витратних методів оцінки нерухомості вважається, що типовий, маргі-

нальний інвестор (покупець) не буде платити за певний об'єкт нерухомості більше суми грошей, за яку він може придбати земельну ділянку і збудувати на ній рівноцінну або покращену копію об'єкта нерухомості, що оцінюється.

Витратні методи, як правило, використовуються в таких випадках:

- для оцінки об'єктів нерухомості, що не приносять дохід;
- для оцінки вартості унікальних об'єктів;
- для оцінки об'єктів малої приватизації;
- для визначення суми страхової вартості.

Розрахунки вартості об'єктів нерухомості методами витрат базуються на використанні таких **підходів**:

1. Складання кошторису витрат оцінюваного об'єкта нерухомості в діючих, поточних цінах.

2. За вартістю конструктивних елементів.

3. За вартістю узагальнених показників будівельного аналога.

4. За вартістю об'єкта аналогічного функціонального призначення.

5. На основі індексації проектної кошторисної вартості об'єкта нерухомості.

6. На основі індексації прямих витрат на будівництво об'єкта нерухомості.

Головна перевага витратного підходу — в його придатності проведення оцінки нерухомості на малоактивних ринках. Недостатність інформації про реалізовані угоди продажу об'єктів нерухомості в таких випадках обмежує можливості практичного використання методів прямого порівняння продажів чи дохідних методів. За таких умов витратні методи, що базуються на солідній кошторисно-нормативній основі будівництва здатні забезпечити надійні результати оцінки об'єктів нерухомості.

При використанні витратних методів дуже важливими попередніми процедурами є визначення відтворювальної вартості чи вартості заміщення та рівня зносу об'єкта нерухомості, що оцінюється. При цьому відновна вартість чи вартість заміщення поєднує витрати на придбання прав на земельну ділянку і формування зовнішньої виробничої та соціальної інфраструктури.

Знос об'єкта нерухомості — це результат його попередньої експлуатації, що призвів до часткової або повної втрати ним своїх попередніх споживчих чи економічних властивостей.

Розрізняють такі види зносу: фізичний, функціональний, економічний або зовнішній.

Фізичний знос пов'язаний із втратою об'єктом нерухомості чи його окремими конструктивними елементами фізичних властивостей його функціонування. Фізичний знос враховується в цілому процедурами амортизації об'єктів нерухомості.

Функціональний знос пов'язаний із втратою функціональних характеристик об'єкта нерухомості або їх недостатності чи відсутності з точки зору інвестора. Наприклад, невдале, з точки зору інвестора, просторове планування будівлі; застаріла, ненадійна система електромережі; застарілі оздоблювальні матеріали стін; застаріла, хоча і надійна, покрівля та інше.

Зовнішній знос нерухомості може мати місце у випадках, коли нерухомість не може бути використана оптимальним способом через особливості свого місцезнаходження. Наприклад, окреме житлове приміщення в оточенні великої кількості промислових об'єктів.

Особливості окремих підходів визначення відновної вартості об'єктів нерухомості, що оцінюються, такі.

1. Розрахунок кошторису витрат оцінюваного об'єкта нерухомості в діючих поточних цінах.

Схема кошторису витрат на проведення будівельно-монтажних робіт може мати такий вигляд:

Таблиця 8.1.

СХЕМА КОШТОРИСУ ВИТРАТ НА ПРОВЕДЕННЯ БУДІВЕЛЬНО-МОНТАЖНИХ РОБІТ

№	Найменування витрат	Вартість, тис. грн
1	2	3
1	Матеріали та комплектуючі елементи	
2	Заробітна плата	
3	Відрахування із заробітної плати на соціальні заходи	
4	Вартість робіт і послуг виробничого характеру сторонніх організацій	
5	Разом прямих витрат	
6	Разом непрямих витрат	
7	Разом витрат	

Порядок і форми складання повного кошторису витрат регламентуються відповідними галузевими нормативними документами. Кошторис витрат враховує всі прямі і непрямі (побіжні) витрати, пов'язані із будівництвом об'єкта нерухомості. Прямі витрати визначаються по кожному виду будівельно-монтажних робіт. Непрямі (побіжні) витрати розраховуються на весь обсяг будівельно-монтажних робіт і містять такі витрати:

- утримання машин і механізмів;
- заробітна плата з відрахуваннями управлінського і обслуговуючого персоналу;
- вартість робіт і послуг допоміжного характеру сторонніх організацій;
- утримання будівель і споруд.

Прибуток підрядчика, як правило, визначається в процентах до суми виробничо-будівельних робіт.

Розрахунки витрат і прибутку підрядчика проводяться в цінах, що діють на момент оцінки об'єкта нерухомості.

2. Оцінка об'єкта нерухомості за вартістю узагальнюючих показників будівельного аналога.

Цей підхід оцінки об'єктів нерухомості є найбільш поширеним. Оцінка нерухомості з використанням такого підходу базується на вартості узагальнених показників (1 м^2 або 1 м^3) об'єкта, аналогічного оцінюваному за конструктивним рішенням, використаними будівельними матеріалами та інше. При використанні цього підходу **оцінка об'єкту нерухомості проводиться в такій послідовності:**

- натурне обстеження об'єкта оцінки і вибір будівельного аналога;
- визначення вартості об'єкта оцінки, виходячи із вартості 1 м^2 або 1 м^3 будівельного аналога, із врахуванням рівня точних цін на будівельні матеріали та роботи;
- визначення відновної вартості об'єкта оцінки.

За таких умов **відновна вартість об'єкта оцінки** може розраховуватися таким чином:

$$V_{\text{вв}} = H_{\text{в}} \cdot S,$$

де $V_{\text{вв}}$ — відновна вартість об'єкта оцінки;

H_B — нормативна вартість m^2 або m^3 аналогічного об'єкта на дату оцінки;

S — загальна площа або обсяги оцінюваного об'єкта нерухомості.

На наступному етапі процесу оцінки необхідно визначити рівень фізичного та функціонального зносу об'єкта нерухомості.

Розмір зносу характеризує міру погіршення технічних та експлуатаційних показників будівель і споруд порівняно із проектними даними. Рівень зносу визначає обсяги та вартість ремонтних робіт, необхідних для надання будівлі відповідних експлуатаційних характеристик. Рівень зносу об'єктів нерухомості може визначатися на основі **спрощеного підходу** (лінійна модель) або на основі **детальних розрахунків зносу кожного конструктивного елемента будівлі** (споруди) чи на основі визначення технічного стану об'єкта нерухомості.

Після обґрунтування тим чи іншим способом рівня зносу об'єкта нерухомості його **залишкова відновна вартість** може бути визначена таким чином:

$$V_{звв} = V_{вв} \cdot (1 - K_3),$$

де $V_{звв}$ — залишкова відновна вартість об'єкта нерухомості;

$V_{вв}$ — відновна вартість об'єкта нерухомості;

K_3 — рівень зносу об'єкта нерухомості;

$(1 - K_3)$ — коефіцієнт придатності об'єкта нерухомості.

А розмір сукупного зносу будівлі чи споруди визначається за формулою:

$$З = V_{вв} \cdot K_3.$$

Наведена вище логічна схема використовується для визначення вартості об'єктів нерухомості методами відновної вартості чи методами заміщення. Крім того, в групі витратних методів оцінка об'єктів нерухомості може проводитися з використанням балансового методу, методу чистих активів, їх комбінацій та доповнень. Сутність цих методів оцінки нерухомості розкрита далі.

8.3. Метод відновної вартості об'єктів нерухомості

Метод відновної вартості базується на врахуванні обсягів раніше проведених витрат на спорудження об'єкта нерухомості. Оцінка за схемою методу відновної вартості містить **прямий перерахунок всіх видів витрат на відновлення об'єкта** нерухомості. При цьому враховуються як поточний рівень цін на будівельні матеріали і роботи, так і характер економічних відносин, що склалися на момент оцінки об'єкта нерухомості. Практично при використанні методу відновної вартості в повному обсязі проводяться кошторисно-фінансові розрахунки проекту будівництва і забезпечення діяльності знову створеного об'єкта, функціонально і параметрично аналогічного об'єкту оцінки. Таким чином, розрахунок за схемою методу відновної вартості безпосередньо «відновлює» цей об'єкт і визначає вартість такого відновлення.

Для врахування процесів зносу об'єкта нерухомості використовується **метод залишкової відновної вартості**. Розрахунок за схемою методу залишкової відновної вартості відновлює цей об'єкт і коригує його вихідну вартість із врахуванням змін, що мали місце з дати здавання об'єкта нерухомості в експлуатацію до поточного періоду, часу оцінки об'єкта.

Найпростішою схемою врахування зносу об'єкта нерухомості є **лінійна модель**. Вона враховує міру зносу об'єкта нерухомості пропорційно фактичному терміну часу функціонування об'єкта.

Залишкова відновна вартість об'єкта нерухомості при використанні лінійної моделі врахування зносу може бути визначена таким чином:

$$V_{звв} = V_{вв} \cdot \frac{T-t}{T},$$

де $V_{звв}$ — залишкова відновна вартість об'єкта нерухомості;

$V_{вв}$ — відновна вартість об'єкта нерухомості;

T — нормативний термін функціонування будівлі, роки;

t — фактичний термін функціонування будівлі, роки.

ПРИКЛАД

Визначити залишкову відновну вартість офісного приміщення, що має такі характеристики. Площа будівлі складає 2500 м²; будівля зведена і здана в експлуатацію 15 років тому. Нормативний термін функціонування будівель такого типу становить 75 років. У сучасних економічних умовах при будівництві об'єктів такого типу, витрати в розрахунку на 1 м² будівлі становлять 4200 гривень.

1. Визначаємо відновну вартість об'єкта нерухомості, тобто витрати на будівництво аналогічного об'єкта в сучасних економічних умовах.

$$V_{\text{вв}} = H_{\text{в}} \times S,$$

де $H_{\text{в}}$ — нормативна вартість будівництва 1 м² об'єкта нерухомості;

S — загальна площа об'єкта нерухомості.

$$V_{\text{вв}} = 4200 \frac{\text{грн}}{\text{м}^2} \cdot 2500 \text{ м}^2 = 10\,500 \text{ тис. грн.}$$

2. Визначаємо залишкову відновну вартість об'єкта нерухомості.

$$V_{\text{звв}} = V_{\text{вв}} \cdot \frac{T-t}{T} = 10\,500 \cdot \frac{75-15}{75} = 10\,500 \cdot 0,8 = 8400 \text{ тис. грн.}$$

Тобто, залишкова відновна вартість об'єкта нерухомості на момент оцінки становить 8400 тис. грн.

У практиці технічної інвентаризації та оцінки об'єктів нерухомості використовують складніші алгоритми інтегральних оцінок зносу будівель, які враховують результати інвентарних перевірок чи оглядів експертами окремих конструктивних елементів та інженерних систем об'єкта оцінки.

Такі оцінки поєднують в собі як прийоми нормативних, так і експертних методів.

Розмір фізичного зносу окремих конструктивних елементів будівлі чи споруди визначається в процесі дослідження об'єкта нерухомості на основі порівняння сукупності ознак фактичного зносу із даними нормативних значень.

За результатами детального дослідження розмір фізичного зносу може визначатися за формулою:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^i F_i,$$

де Φ_3 — сукупний фізичний знос будівлі;

F_i — знос окремого конструктивного елемента будівлі;

i — кількість конструктивних елементів будівлі.

$$F_i = f_i \times l_i,$$

де f_i — процент зносу окремого конструктивного елемента будівлі;

l_i — питома вага вартості окремого конструктивного елемента в вартості всієї будівлі.

Процент зносу окремого конструктивного елемента будівлі визначається в процесі порівняння характеристик зносу елемента із базовими характеристиками, що наводяться у відповідних нормативних документах.

Питома вага окремих конструктивних елементів у відновній вартості об'єкта нерухомості визначається в процесі аналізу кошторисної вартості об'єкта-аналога, питома вага вартості конструктивних елементів якого тотожна або максимально наближена до питомої ваги конструктивних елементів об'єкта нерухомості, що оцінюється.

Розрахунково-аналітичну послідовність визначення сукупного фізичного зносу об'єкта нерухомості, що оцінюється, розглянемо на прикладі.

ПРИКЛАД

Визначити залишкову відновну вартість окремо збудованого на земельній ділянці торгового приміщення з такими його характеристиками. Площа торговельного приміщення — 7 200 м². Площа земельної ділянки — 10 600 м². Ставка орендної плати — 1 м² земельної ділянки району розміщення торговельного приміщення складає 4,5 грн. Будівля знаходиться в експлуатації 12 років і має різні значення зносу окремих конструктивних елементів. За результатами аналізу поточної нормативної документації визначено, що вартість будівницт-

ва в розрахунку на 1 м² будівлі, аналогічній об'єкту нерухомості, що оцінюється, складає 3 800 гривень.

Відповідно до даних збірника показників відновної вартості будівель і споруд торговельних підприємств, знаходимо об'єкт-аналог і визначаємо питому вагу вартості його окремих конструктивних елементів у загальній вартості будівлі.

Таблиця 8.2.

**ПИТОМА ВАГА ВАРТОСТІ ОКРЕМИХ
КОНСТРУКТИВНИХ ЕЛЕМЕНТІВ БУДІВЛІ**

№	Найменування конструктивних елементів будівлі	Питома вага вартості елемента, %
1	Фундаменти	8
2	Стіни	24
3	Перегородки	7
4	Перекрыття	12
5	Покрівля	6
6	Підлога	5
7	Вікна, двері	11
8	Оздоблювальні роботи	5
9	Внутрішні санітарно-технічні та електро-технічні спорядження	18
10	Інші роботи	4
	Разом	100

За результатами дослідження технічного стану конструктивних елементів будівлі складається результуюча таблиця розрахунків фізичного зносу будівлі.

Таблиця 8.3.

РОЗРАХУНКИ ФІЗИЧНОГО ЗНОСУ БУДІВЛІ

№ п/п	Найменування конструктивних елементів будівлі	Питома вага вартості, %	Характеристика зносу	% зносу	Розмір середньозваженого зносу, % (К3*К5)
1	2	3	4	5	6
1	Фундаменти	8	Окремі тріщини в цоколі, знос горизонтальної і вертикальної ізоляції	16	1,3
2	Стіни	24	Окремі тріщини	20	4,8
3	Перегородки	7	Відхилення в місцях стику елементів	25	1,75
4	Перекриття	12	Окремі тріщини, зміщення	22	2,65
5	Покрівля	6	Відшарування, окремі тріщини, протікання	12	0,7
6	Підлога	5	Знос підлоги, переходів	30	1,5
7	Вікна, двері	11	Знос елементів віконних і дверних отворів	15	1,65
8	Внутрішнє оздоблення	5	Деформація штукатурки стін, внутрішніх переходів	15	0,75
9	Внутрішнє санітарно-технічне та електротехнічне спорядження	18	Сліди попередніх ремонтів	30	5,4
10	Інші роботи	4	Просадка відмосток	13	0,56
	Разом	100			21,0

Таким чином, сукупний фізичний знос торговельного приміщення, що оцінюється, складає 21 %. За результатами аналізу поточної нормативної документації визначено, що вартість будівництва в розрахунок на 1 м^2 будівлі, аналогічній об'єкту нерухомості, що оцінюється, складає 3800 грн. За таких умов відновна вартість торгового приміщення визначається за формулою:

$$V_{\text{вв}} = 3800 \frac{\text{грн}}{\text{м}^2} \cdot 7200 \text{ м}^2 = 27\,360 \text{ тис. грн.}$$

Вартість сукупного зносу приміщення буде становити:

$$З = V_{\text{вв}} \cdot K_3 = 27\,360 \cdot 0,21 = 5\,745,6 \text{ тис. грн.}$$

За таких умов залишкова відновна вартість торговельного приміщення буде становити:

$$V_{\text{звв}} = V_{\text{вв}} - З = 27\,360 - 5\,745,6 = 21\,614,3 \text{ тис. грн.}$$

Вартість права користування земельною ділянкою, на якій знаходиться торговельне приміщення, визначається за формулою:

$$V_{\text{зд}} = S_{\text{зд}} \times H_{\text{зд}},$$

де $V_{\text{зд}}$ — вартість права користування земельною ділянкою;

$S_{\text{зд}}$ — площа земельної ділянки;

$H_{\text{зд}}$ — ставка орендної плати 1 м^2 земельної ділянки.

Ставка орендної плати 1 м^2 земельної ділянки району розміщення торговельного приміщення становить 4,5 гривень.

$$V_{\text{зд}} = 4,5 \frac{\text{грн}}{\text{м}^2} \cdot 10\,600 \text{ м}^2 = 47,7 \text{ тис. грн.}$$

Вартість об'єкта оцінки визначається як сума залишкової відновної вартості будівлі і вартості права користування земельною ділянкою:

$$V_{\text{он}} = V_{\text{зд}} + V_{\text{звв}},$$

де $V_{\text{он}}$ — вартість об'єкта оцінки;
 $V_{\text{звв}}$ — залишкова відновна вартість будівлі;
 $V_{\text{зд}}$ — вартість права користування земельною ділянкою.

$$V_{\text{он}} = 21\,614,4 + 47,7 = 21\,662 \text{ тис. грн.}$$

8.4. Метод заміщення

За своїм змістом метод заміщення ідентичний розглянутому вище методу відновної вартості. Відмінність полягає в тому, що в методі заміщення відновлювальний об'єкт нерухомості при проведенні кошторисно-фінансових розрахунків приймається адекватним оцінюваному об'єкту тільки за своїм функціональним призначенням і основним функціональним параметрам. Разом із тим, в процесі оцінки допускається, що об'єкт нерухомості може модифікуватися порівняно із періодом свого введення в експлуатацію в минулому, що виявляється у врахуванні сучасних вимог і технічних можливостей.

Наприклад, для таких об'єктів нерухомості, як будинки відпочинку, санаторії та інше в кошторисних розрахунках вартості об'єктів будуть враховуватися уже не застарілі, а діючі сучасні стандарти по будівельним і оздоблювальним матеріалам, висоті приміщень, внутрішньому їх облаштуванню. В результаті, раніше побудований об'єкт «замінюється» подібним, але сучасним об'єктом нерухомості.

Якщо в методі відновної вартості кошторисні розрахунки проводяться для нової копії об'єктів оцінки, то в методі заміщення враховуються тільки необхідні функціональні складові об'єктів. Наприклад, для будинку відпочинку на 150 відпочиваючих, побудованого 30–40 років тому, метод відновної вартості буде орієнтуватися на кошторисні розрахунки повністю ідентичної будівлі з повністю ідентичним обладнанням. На відміну від цього, метод заміщення буде оперувати кошторисними розрахунками сучасного будинку відпочинку на 150 осіб, тобто його будівельні та архітектурні рішення можуть бути іншими, обладнання більш сучасним. Але об'єкт повинен мати те саме функціональне призначення і зберігати свої функціональні параметри. Тим самим, в методології оці-

нювання через ідею заміщення об'єктів нерухомості вводиться ще одна експертна складова, пов'язана із обґрунтуванням вибору функціональної копії оцінюваного об'єкта.

При цьому, зміни в об'єкті оцінки можуть бути необхідними. Наприклад, повна заміна виявлених шкідливих для здоров'я будівельних матеріалів (азбест, фарби, оздоблювальні матеріали та інше), використання згідно з новими нормами безпеки інших матеріалів, конструкцій та інженерних систем.

Деякі зміни можуть мати і не обов'язковий характер, але відповідати сучасним уявленням про комфортність середовища проживання. Наприклад, повна телефонізація кімнат, кодувальний доступ у приміщення будинку відпочинку, підключення до мережі Internet та інше.

У таких випадках може виникнути питання — наскільки необхідні такі зміни при використанні методу заміщення. Подібні питання, як правило, вирішуються в процесі прийняття узгодженого рішення замовника оцінки і експерта — виконавця оцінки.

Метод залишкової вартості заміщення передбачає проведення аналогічних розрахунків, як і метод залишкової відновної вартості. За таких обставин при проведенні попередніх укрупнених розрахунків **залишкова вартість заміщення** може визначатися таким чином:

$$V_{звз} = V_{вз} \times \frac{T-t}{T},$$

де $V_{звз}$ — залишкова вартість заміщення;

$V_{вз}$ — вартість заміщення;

T — нормативний термін функціонування об'єкта;

t — фактичний термін функціонування об'єкта.

Як і в методі залишкової відновної вартості, в методі заміщення окремо вирішується питання обґрунтування обліку динаміки фізичного зносу і морального старіння об'єктів нерухомості. При цьому відповідна специфіка буде пов'язана із внесеними змінами, порівняно з початковим станом об'єкта оцінки, так як їх динаміка буде відрізнятися від заміщуваних елементів і систем.

ПРИКЛАД

Визначити залишкову відновну вартість заміщення будинку відпочинку, побудованого 30 років тому за такими даними.

Проектні витрати на будівництво сучасного аналога за масштабами і функціональним призначенням будинку відпочинку складають 35 000 тис. грн. У проекті нового будинку відпочинку поряд із використанням сучасних будівельних, екологічних, оздоровчих нормативів, додатково були внесені витрати (порівняно з оцінюваним об'єктом), пов'язані із функціонуванням у складі будинку відпочинку комплексу сучасних засобів міжнародного зв'язку кошторисною вартістю 8 500 тис. гривень.

Експертами було визначено, що тривалість функціонування приміщень будинку-відпочинку становить 75 років. За домовленістю із замовником оцінки на експертному рівні було також визначено, що комплекс сучасних засобів міжнародного зв'язку не належить до функціонально необхідних характеристик будинку відпочинку.

За умови використання лінійної схеми зносу, залишкова відновна вартість будинку-відпочинку може бути визначена таким чином:

$$\begin{aligned} V_{\text{звз}} &= (35\,000 \text{ тис. грн.} - 8\,500 \text{ тис. грн.}) \frac{75 - 30}{75} = \\ &= 26\,500 \text{ тис. грн.} \cdot 0,6 = 15\,900 \text{ тис. грн.} \end{aligned}$$

Таким чином, залишкова вартість заміщення будинку відпочинку складає 15 900 тис. гривень.

8.5. Метод балансової вартості

Метод балансової вартості використовується для визначення оцінної вартості об'єкта нерухомості — майнового комплексу підприємства, базуючись виключно на інформації балансу підприємства. Метод балансової вартості використовується при оцінці майна державних і муніципальних підприємств, що приватизуються, для визначення початкової ціни підприємства, розміру статутного капіталу акціонерних товариств.

До складу оцінюваного майна підприємства входять основні засоби, запаси і витрати, грошові засоби та інші фінансові

активи. Оцінна вартість основних засобів приймається за їх залишковою вартістю, яка визначається у порядку зменшення її початкової балансової вартості на розмір зносу. При цьому розмір зносу визначається виключно за даними бухгалтерської звітності на момент оцінки підприємства, виходячи із норм амортизації основних засобів. Об'єкти незавершеного будівництва і невстановлене обладнання після їх інвентаризації оцінюються за балансовою вартістю.

Однією із модифікацій балансового методу оцінки вартості підприємств є **метод чистих активів**. Базовою формулою визначення вартості підприємств при використанні методу чистих активів є:

$$\text{Власний капітал} = \text{Активи} - \text{Зобов'язання.}$$

Чисті активи — це величина, що визначається шляхом віднімання від суми активів підприємства суми його зобов'язань.

Активи, що враховуються в розрахунках — це грошове і негрошове майно підприємства, до складу якого входять такі групи.

Необоротні матеріальні активи — це активи, для яких існує ринок і які можуть бути представлені у реконструйованому балансі за переоціненою вартістю, що є справедливою ринковою вартістю на дату балансу. Для цього здійснюється переоцінка початкової вартості та суми зносу таким чином, щоб залишкова вартість дорівнювала ринковій вартості. Переоцінці підлягають усі групи необоротних матеріальних активів, крім тих, для яких не існує ринку і переоцінка яких здійснюється за залишковою вартістю заміщення.

За статтею «**інші необоротні активи**» в розрахунок приймається заборгованість підприємства за продане йому майно.

Запаси і витрати, кошти, розрахунки та інші активи — за даними, відображеними у другому розділі бухгалтерського балансу.

Пасиви, що враховуються в розрахунках, — це зобов'язання підприємства, до складу яких входять такі статті: цільове фінансування та надходження; довгострокові зобов'язання банкам та іншим юридичним і фізичним особам; короткострокові зобов'язання банкам та іншим юридичним та фізичним особам; розрахунки та інші пасиви, крім сум, ві-

дображених за статтями — «Доходи майбутніх періодів» та «Фонди споживання».

Алгоритм розрахунку вартості підприємства методом чистих активів містить такі етапи:

1. Переоцінка нерухомого майна підприємства за обґрунтованою ринковою вартістю.
2. Визначення обґрунтованої ринкової вартості машин і обладнання.
3. Виявлення і оцінка нематеріальних активів.
4. Визначення ринкової вартості довгострокових та короткострокових фінансових вкладень підприємства.
5. Оцінка товарно-матеріальних запасів за їх поточною вартістю.
6. Оцінка дебіторської заборгованості.
7. Оцінка витрат майбутніх періодів.
8. Оцінка зобов'язань підприємства за їх поточною вартістю.
9. Визначення вартості власного капіталу шляхом відрахування із обґрунтованої ринкової вартості суми активів поточної вартості всіх зобов'язань.

Цей алгоритм наведений на рис. 8.1.

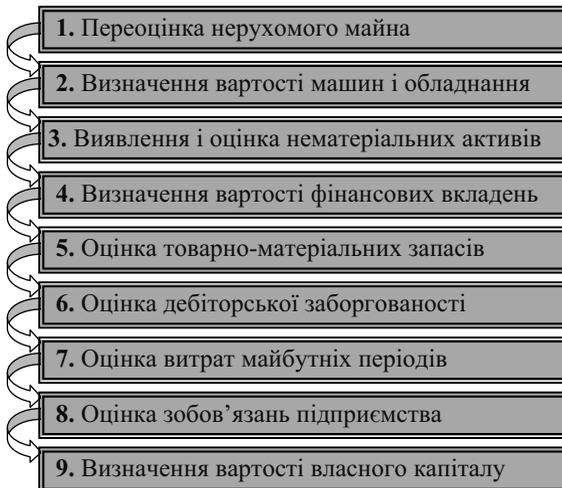


Рис. 8.1. Алгоритм розрахунку вартості підприємства методом чистих активів

ПРИКЛАД

Використовуючи дані скоригованого балансу підприємства, вартість його чистих активів може бути визначена таким чином:

Таблиця 8.4.

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЧИСТИХ АКТИВІВ ПІДПРИЄМСТВА

№	Показники балансу підприємств	Коди рядка	Обліковий рік	
			На початок періоду	На кінець періоду
1	2	3	4	5
1	Необоротні активи			
1.1	Нематеріальні активи	010	642,7	521
1.2	Основні засоби	030	3 087,9	7 616,5
1.3	Незавершене будівництво	020	1 492,8	292,5
1.4	Довгострокові фінансові інвестиції	040	70	70
	Разом необоротні активи		10 293,4	11 120
2	Оборотні активи			
2.1	Запаси	100, 120, 140	2 938,3	2441
2.2	Дебіторська заборгованість	150...210	4 294,5	2 876,3
2.3	Грошові засоби	230	669,4	302
	Разом – оборотні активи		7 902,2	5 619,3
	Разом — активи		18 195,6	16 739,3
3	Пасиви			
3.1	Цільове фінансування	420	372,6	372,6
3.2	Залучені засоби		504,1	126,9
3.3	Кредиторська заборгованість	520...610	3 885,5	2 859
	Разом пасиви, що виключаються із вартості активів		4 762,2	3 358,5
	Вартість чистих активів = А – З		13 435,4	13 380,3

Метод чистих активів, що базуються на даних скоригованого балансу підприємства, є найбільш придатним для визначення початкової ціни підприємства при підготовці інформації про проведення аукціонів.



Питання для контролю і самоперевірки

1. Охарактеризуйте зміст і призначення нормативних методів оцінки нерухомості.
2. Розкрийте зміст і сферу застосування витратного підходу оцінки нерухомості.
3. Назвіть переваги застосування витратного підходу оцінки нерухомості.
4. Назвіть методи витратного підходу оцінки нерухомості.
5. Охарактеризуйте методи визначення відновної вартості об'єктів нерухомості.
6. Охарактеризуйте зміст методів заміщення, що використовуються при визначенні вартості об'єктів нерухомості.
7. Які вихідні дані застосовують при проведенні оцінки нерухомості витратними методами?
8. Розкрийте послідовність проведення оцінки нерухомості витратними методами. Наведіть формули визначення вартості об'єкта.
9. Охарактеризуйте основні види зносу об'єктів нерухомості, що враховуються при їх оцінці.
10. Назвіть методи розрахунку зносу об'єктів нерухомості при оцінці їх вартості.



Тести до теми

Тест 1. За витратним підходом вартість нерухомості визначається, виходячи з:

- а) очікуваного доходу від використання об'єкта;
- б) суми витрат на будівництво об'єкта аналогічної корисності;
- в) вартості аналогічних об'єктів, проданих на ринку;
- г) усе перелічене.

Тест 2. Витратні методи оцінки не використовуються для визначення:

- а) вартості об'єкта з метою оподаткування;
- б) вартості об'єкта з метою страхування;
- в) суми вигід від використання об'єкта в майбутньому;
- г) вартості новозбудованих об'єктів.

Тест 3. При витратному підході використовуються такі методи оцінки об'єктів нерухомості:

- а) ...
- б) ...
- в) ...

Тест 4. Вартість відтворення — це:

- а) визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому повноцінною заміною за функціональним призначенням та корисністю;
- б) визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки;
- в) визначена на дату оцінки кошторисна вартість витрат на створення (придбання) подібного об'єкта, який має характерні основні ознаки, притаманні об'єкту оцінки;
- г) вірної відповіді немає.

Тест 5. Розташуйте в логічній послідовності етапи визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості за витратним підходом:

визначення:

- а) ринкової вартості об'єкта;
- б) розміру зносу будівель і споруд;
- в) рівня підприємницького прибутку;
- г) вартості відтворення (заміщення) будівель і споруд;
- д) вартості землі.

Тест 6. До вартості заміщення входять:

- а) кошторисні витрати на будівництво;
- б) непрямі витрати на організацію будівництва;
- в) побіжні витрати на страхування і рекламування об'єкта;
- г) усе перелічене.

Тест 7. Для цілей оцінки розрізняють такі види зносу:

- а) фізичний;
- б) функціональний;
- в) зовнішній;
- г) усе перелічене.

Тест 8. Економічний знос нерухомості — це втрата вартості об'єктом внаслідок:

- а) часткового або повного руйнування будівельних конструкцій;
- б) невідповідності функціональних характеристик об'єкта сучасним ринковим вимогам;
- в) дії соціально-економічних факторів зовнішнього середовища;
- г) усе перелічене.

Тест 9. Розмір зносу нерухомості визначається із застосуванням методів:

- а) ...
- б) ...

Тест 10. При витратному підході оцінки використовується така вихідна інформація:

- а) дані про ціни продажу на ринку аналогічних об'єктів;
- б) проектно-кошторисна документація;
- в) дані про вартість оренди подібних об'єктів;
- г) розрахунок витрат на утримання об'єкта.

Тест 11. Витратний підхід передбачає:

- а) визначення вартості об'єкта з урахуванням аналізу цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки;
- б) визначення вартості об'єкта з урахуванням поточної вартості очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта;
- в) визначення вартості об'єкта з урахуванням поточної вартості витрат на відтворення чи заміщення об'єкта з подальшим коригуванням на суму зносу;
- г) немає вірної відповіді.

Тест 12. Витратний підхід заснований на використанні принципу:

- а) очікування;
- б) заміщення;
- в) місця розташування;
- г) усе перелічене.

Тест 13. Кошторис витрат враховує витрати:

- а) прямі;
- б) матеріальні;
- в) змінні;
- г) постійні.

Тест 14. Непрямі (побіжні) витрати, пов'язані із будівництвом об'єкта нерухомості, містять такі витрати:

- а) витрати на рекламу;
- б) утримання машин і механізмів, будівель і споруд;
- в) заробітна плата з відрахуваннями виробничого персоналу;
- г) вартість робіт і послуг виробничого характеру сторонніх організацій.

Тест 15. Рівень зносу об'єктів нерухомості може визначатися на основі:

- а) паралельного підходу;
- б) укрупненого розрахунку;
- в) лінійної моделі;
- г) немає вірної відповіді.

Розділ 9

ХАРАКТЕРИСТИКА ПОРІВНЯЛЬНИХ (АНАЛОГОВИХ) МЕТОДІВ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

- 9.1. Загальна характеристика порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості
- 9.2. Особливості використання порівняльних (аналогових) методів оцінки об'єктів нерухомості
- 9.3. Сутність методу відновної вартості за аналогами
- 9.4. Метод порівняння продажів
- 9.5. Метод інвестицій



Ключові терміни і поняття

Порівняльний підхід оцінки об'єктів нерухомості
Попит і пропозиція
Ознаки порівняння
Елементи порівняння
Об'єкт-аналог
Умови фінансування угоди
Умови продажу
Стан ринку
Місцерозташування об'єкта
Фізичні характеристики об'єкта
Економічні характеристики об'єкта

Права на нерухомість
Прямий ринковий метод
Метод амортизації витрат
Метод відновної вартості за аналогами
Метод порівняння
Метод інвестицій
Лінійне коригування
Експертні бази даних
Попарне порівняння об'єктів
Коефіцієнти споживчих властивостей нерухомості

9.1. Загальна характеристика порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості

Сутність порівняльних підходів оцінки вартості об'єктів нерухомості полягає у визначенні рівня ціни, яку заплатить покупець (інвестор) за нерухомість аналогічної корисності. Порівняльний підхід оцінки нерухомості базується на врахуванні того, що найбільш ймовірним розміром вартості оцінюваного об'єкта нерухомості може бути реальна ціна продажів аналогічних об'єктів, зафіксована ринком. При використанні порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості оцінювач використовує як орієнтир реально сформовані ринком ціни на аналогічні об'єкти нерухомості. За наявності розвинутого ринку відповідних об'єктів нерухомості ціна купівлі—продажу конкретного об'єкта як в цілому, так і окремої його частини найбільш інтегрально враховує багаточисельні фактори, що впливають на розмір вартості об'єкта нерухомості. До таких факторів належать співвідношення попиту і пропозиції щодо певного виду об'єктів нерухомості, рівень ризику, конкретні характеристики об'єкта нерухомості та інше.

Головною перевагою порівняльного підходу є те, що оцінювач орієнтується на фактичні ціни купівлі-продажу аналогічних об'єктів нерухомості. В цьому випадку ціна об'єкта нерухомості визначається ринком, а оцінювач проводить тільки певні коригування, які забезпечують порівняність аналога з оцінювальним об'єктом. При використанні інших підходів оцінювач визначає вартість об'єкта нерухомості за результатами попередньо проведених розрахунків.

Порівняльний підхід базується на ретроінформації і, відповідно, відображає фактичний стан корисності для інвесторів об'єктів нерухомості, в той час як дохідний підхід орієнтується на прогнози можливої майбутньої корисності нерухомості, зокрема майбутніх доходів об'єктів підприємницької діяльності.

Перевагою порівняльного підходу є також реальне відображення попиту і пропозиції на конкретний об'єкт інвестування, так як ціни фактично проведеної угоди купівлі—продажу максимально враховують ситуацію на ринку нерухомості.

Разом із тим, порівняльний підхід має ряд суттєвих **недоліків**, які обмежують його використання в оціночній діяльності. Так, порівняльний підхід базується на інформації про стан ринку конкретних об'єктів нерухомості в минулому і недостатньо враховує перспективи розвитку певного сегменту ринку нерухомості в майбутньому. Крім того, порівняльний підхід можливий тільки за наявності різноманітної фінансової інформації не тільки щодо оцінюваних об'єктів нерухомості, але і щодо великої кількості подібних об'єктів, відібраних оцінювачем як аналоги. Отримання додаткової інформації про об'єкти-аналоги може бути великою проблемою.

При використанні порівняльного підходу оцінювач повинен проводити досить складні коригування, вносити поправки в проміжні розрахунки та в підсумковий розмір, наводити серйозні обґрунтування таких коригувань. Це пов'язано з тим, що в практиці не існує абсолютно однакових об'єктів нерухомості. Тому оцінювач зобов'язаний виявити всі відмінності в об'єктах нерухомості і визначити шляхи їх врахування в процесі обґрунтування підсумкового розміру вартості об'єкта нерухомості.

За наявності розвинутого ринку нерухомості **реалізація підходів порівняння продажів передбачає таку послідовність етапів:**

1. Аналіз ринкової ситуації у регіоні щодо оцінюваних об'єктів нерухомості і відбір інформації для реалізації наступних етапів.

2. Визначення ознак порівняння і показників (елементів порівняння), що суттєво впливають на вартість оцінюваного об'єкта нерухомості.

3. Розробка моделі, яка дозволяє поєднувати ознаки об'єкта—аналога з показниками (елементами порівняння) оцінюваного об'єкта.

4. Розрахунок коригуючих показників (елементів порівняння) з використанням інформації продажів аналогічних об'єктів на ринку нерухомості.

5. Розрахунок коригованих цін продажів об'єктів порівняння з використанням попередньо розробленої моделі і значень коригуючих показників.

6. Аналіз скоригованих цін продажів об'єктів порівняння і визначення вартості оцінюваного об'єкта нерухомості.

Структурно-логічна схема реалізації етапів оцінки вартості об'єкта нерухомості має такий вигляд.

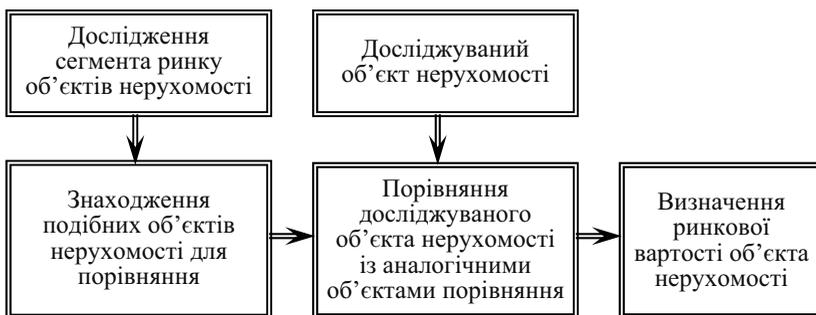


Рис. 9.1. Схема порівняльного підходу визначення вартості об'єктів нерухомості

Таким чином, дієвість використання порівняльного підходу, в першу чергу, залежить від наявності активного ринку відповідних об'єктів нерухомості, тому що цей підхід базується на використанні інформації про фактично проведені операції купівлі—продажу. Крім того, цей сегмент ринку об'єктів нерухомості повинен бути відкритим і забезпечувати доступність фінансової інформації, необхідної оцінювачу. Важливою умовою дієвості порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості є наявність спеціальних фінансових служб, що накопичують цінову і фінансову інформацію функціонування ринку нерухомості. Викладені умови використання порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості визначають його високу вартість і трудомісткість.

9.2. Особливості використання порівняльних (аналогових) підходів оцінки об'єктів нерухомості

Порівняльний підхід оцінки об'єктів нерухомості передбачає проведення широкого кола заходів із обґрунтуванням ознак (елементів) порівняння оцінюваного об'єкта і об'єктів-аналогів, визначення кількісних залежностей обра-

них для оцінки нерухомості параметрів, коригування значень досліджуваних показників і визначення підсумкового розміру вартості об'єкта нерухомості. В системі заходів порівняльної оцінки об'єктів нерухомості дуже важливою позицією є обґрунтування ознак (елементів) порівняння об'єктів нерухомості. В практичній оціночній діяльності найчастіше розрізняють такі (елементи) порівняння:

- умови фінансування;
- умови продажу;
- умови ринку;
- розміщення об'єктів нерухомості;
- фізичні характеристики нерухомості;
- використання нерухомості;
- компоненти вартості, що не оцінюються;
- передані права на нерухомість;
- право власності на нерухомість.

Умови фінансування угоди можуть бути ринковими або неринковими. Бажання учасників угоди отримати максимальну вигоду породжує різні варіанти угод. Найбільш поширеними є такі варіанти розрахунків.

1. Розрахунок покупця із продавцем за рахунок власних засобів на дату продажу об'єктів нерухомості.

2. Фінансування угоди за рахунок отриманого покупцем кредиту у фінансовій структурі для придбання об'єкта нерухомості. В цьому випадку в процесі коригування із продажем ціни відраховують суму процентів.

3. Фінансування угоди купівлі-продажу об'єкта нерухомості самим продавцем. В цьому випадку продавець надає покупцеві іпотечний кредит. Для коригування таких умов фінансування можна використовувати дисконтування грошових потоків за ринкового розміру норми процента.

Умови продажу. Продаж об'єкта нерухомості може бути вільним або примусовим, чи іншим нетиповим продажем. Продаж може бути здійснений за ціною нижче ринкової, якщо продавцю необхідно терміново продати власність, і між учасниками угоди мають місце сімейні чи ділові зв'язки, або продаж може бути здійснений за ціною вище ринкової, якщо покупцю необхідно терміново купити власність.

За таких випадків цей елемент порівняння необхідно виключити із ряду порівнювальних або здійснити щодо нього коригування цін продажів при виявленні відхилень від ринкових умов продажу.

Стан ринку. Цей елемент порівняння дозволяє виявити вплив фактора часу на динаміку угод на ринку нерухомості, і відповідно, на рівень цін продажу. На стан ринку впливають інфляція або дефляція, зміни попиту і пропозиції, законодавство, оподаткування та інше. Розмір коригування визначається з аналізу продажів об'єктів нерухомості із постійними економічними і фізичними характеристиками на одному і тому ж ринку об'єктів нерухомості.

Місцезташування об'єктів нерухомості. Просторово-територіальні координати розміщення об'єкта нерухомості при визначенні його вартості трансформуються в рентну складову вартості. Розміщення об'єкта нерухомості оцінюється рядом характеристик: відмінності в розміщенні земельних ділянок у різноманітних природно-кліматичних зонах, в населених пунктах різних категорій, в різних функціональних зонах. Розмір коригування визначається із аналізу продажів аналогічних об'єктів в різних місцях і враховує, головним чином, різницю у вартості землі для певних об'єктів нерухомості.

Фізичні характеристики нерухомості. Включають у свій склад розміри, конструктивні елементи, якість матеріалів, знос, загальний вигляд, стан оточуючого середовища. Фізичні характеристики визначають корисність, а відповідно, і вартість об'єкта оцінки. Коригування фізичних характеристик передбачає врахування найбільш важливих елементів відмінності.

Економічні характеристики. Цей елемент порівняння використовується для оцінки об'єктів дохідного типу. До економічних характеристик об'єктів нерухомості належать умови і строки оренди, знижки до розміру орендної плати, коефіцієнти капіталізації чи дисконтування при обрахуванні орендного доходу та ін.

Використання нерухомості. При визначенні можливого використання об'єкта оцінки після його продажу враховуються норми місцевого зонування. Не можна порівнювати

два об'єкти нерухомості, один із яких після продажу може використовуватися не так, як об'єкт оцінки. Наявність нецільового використання всього або частини оцінюваного об'єкта призводить до зниження вартості такого об'єкта нерухомості.

Компоненти вартості, що не оцінюються. Це компоненти вартості, що не пов'язані із нерухомістю, яка оцінюється. Так, для готелів, ресторанів це може бути вартість обладнання, приборів, посуду, меблів. При порівнянні неоцінювані компоненти вартості розглядаються від об'єкта нерухомості окремо.

Передавання прав на нерухомість та право власності на нерухомість. Ціна об'єкта нерухомості визначається одержаною вигодою від продажу прав власності на нерухомість. Особливо доходні види власності можуть продаватися разом із діючими орендними угодами. Врахування різниці між ринковою і контрактною орендною платою при визначенні вартості об'єкта нерухомості називають коригуванням на право власності. Вихідним моментом при коригуванні є таке положення: повне право власності визначається при ринковій орендній платі і доступному поточному фінансуванні.

Поправки для аналогових продажів і їх цін повинні проводитися з метою досягнення ними найбільшої подібності до оцінюваного об'єкта. Поправки зазвичай проводять в такій послідовності: в першу чергу проводяться загальні поправки, а потім поправки, що враховують специфічні деталі.

Процедура врахування поправок може проводитися з використанням прямого ринкового методу чи методу амортизації витрат.

При використанні **прямого ринкового методу** оцінювач досліджує продажі, які мають відмінності тільки по одному параметру. Різниця в ціні між двома такими аналогами може визначити грошову або процентну поправку щодо досліджуваного параметра. Для цього необхідно знайти хоча б два продажі, які не мають суттєвих відмінностей, за виключенням відмінностей того типу, які досліджуються в процесі оцінки об'єкта нерухомості. Прямий метод порівняння продажу передбачає, що всі обрані для аналізу продажі повинні бути подібні до оцінюваного об'єкта нерухомості.

Процедура використання **методу амортизації витрат** передбачає проведення таких операцій. Спочатку визначаються відмінності між об'єктами оцінки та аналога. Наприклад, визначаються відмінності в розмірах будівлі, спеціального обладнання та ін. Потім проводиться оцінка додаткових витрат, необхідних для врахування певної характеристики при будівництві нового об'єкта. На заключному етапі оцінки необхідно відрахувати знос досліджуваної характеристики. Сумарні витрати на ремонт будуть складати обсяги зменшення ціни об'єкта нерухомості.

У цілому **процедура оцінки об'єктів нерухомості з використанням порівняльного (аналогового) підходу** складається з таких етапів:

- загальний огляд підходу;
- дослідження даних про проведені продажі;
- визначення діапазону вартості об'єктів;
- обґрунтування підсумкової вартості об'єкта нерухомості.

Залежно від цілей, особливостей об'єктів нерухомості та конкретних умов оцінки **порівняльний підхід може бути представлений трьома методами:**

- метод відновної вартості за аналогами;
- метод порівняння;
- метод інвестицій.

9.3. Метод відновної вартості за аналогами

При використанні цього методу оцінка об'єктів нерухомості проводиться на основі попереднього відбору і порівняння оцінюваного об'єкта з об'єктами-аналогами. Принципове положення такого методу полягає в тому, що до аналізу порівняння приймаються тільки об'єкти, створені в конкретний поточний період часу. Після знаходження аналогів як результат оцінки приймається їх відновна вартість, тобто розрахована для них кошторисна вартість по даним будівельному проекту. Таким чином, результат по проектним аналогам має кінцевий, інтегральний, вартісний вигляд. Результат розрахунків буде закінченим, якщо об'єкт оцінки

і об'єкт-аналог ідентичні. У всіх інших випадках, коли об'єкти-аналоги мають деякі відмінності від оцінюваного об'єкта нерухомості, проводиться процедура коригування їх вартості.

Врахування відмінностей об'єкта оцінки та об'єкта-аналога належить до традиційних задач всіх аналогових методів, тому що майже неможливо знайти повністю ідентичні об'єкти. Такі задачі можуть вирішуватись таким чином. При незначних відмінностях між вимірюваними параметрами об'єкта оцінки і об'єкта-аналога (наприклад, площами або обсягами об'єктів, що зіставляються) для розрахунку значення відновної вартості оцінюваного об'єкта можна проводити **лінійне коригування вже виявлених вартісних оцінок об'єкта-аналога** за формулою:

$$V_0 = V_a \cdot \frac{P_0}{P_a},$$

де V_0 — відновна вартість оцінюваного об'єкта;

V_a — вартість об'єкта-аналога;

P_0 — кількісне значення досліджуваного параметра об'єкта оцінки;

P_a — кількісне значення ідентичного параметра об'єкта-аналога.

Далі отриману оцінку можна коригувати розглянутими вище способами і для врахування характеристики зносу.

Якщо ж відмінності мають важко вимірюваний характер (наприклад, наявність чи відсутність охоронної системи в будинку, системи центрального водопостачання на дачній ділянці та інше), але принципово не порушують функціональної близькості об'єктів, **коригування вартості об'єкта оцінки** може проводитися **на основі експертних баз даних** за формулою:

$$V_0 = V_a \cdot k,$$

де k — визначений експертним шляхом коригуючий коефіцієнт, що враховує вплив параметра на вартість об'єкта оцінки.

Таким чином, схема **визначення вартості оцінюваного об'єкта методом відновної вартості за аналогами** передбачає проведення таких дій:

1. Знаходження сучасного, нещодавно побудованого об'єкта-аналога.
2. Отримання та аналіз інформації кошторисної вартості об'єкта-аналога.
3. Перенесення результатів аналізу об'єкта-аналога на оцінюваний об'єкт.
4. Проведення коригуючих процедур і визначення вартості оцінюваного об'єкта нерухомості.

У практиці оціночної діяльності часто використовуються сполучення лінійної моделі зносу з нормативним визначенням вихідної вартості відновлюваних об'єктів.

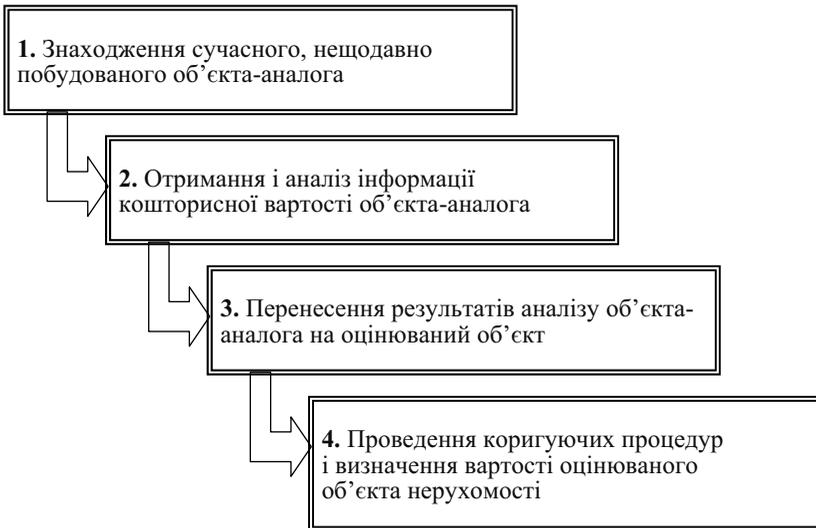


Рис. 9.2. Схема послідовності визначення вартості оцінюваного об'єкта методом відновної вартості за аналогами

У таких випадках використовують такі укрупнені будівельні нормативи, як кошторисна вартість одного метра квадратного житлової площі чи один метр кубічний складського

приміщення. З використанням таких укрупнених будівельних нормативів визначають **середнє значення відновної вартості збудованого об'єкта** за формулою:

$$V_{\text{вв}} = V_{\text{к}} \cdot S,$$

де $V_{\text{вв}}$ — середнє значення відновної вартості об'єкта нерухомості;

$V_{\text{к}}$ — кошторисна вартість одного метра квадратного об'єкта-аналога;

S — загальна площа оцінюваного об'єкта нерухомості.

Далі отримане середнє значення відновної вартості об'єкта нерухомості коригують пропорційно мірі зносу таким чином:

$$V_{\text{он}} = V_{\text{вв}} \cdot \frac{T-t}{t},$$

де $V_{\text{он}}$ — вартість оцінки об'єкта нерухомості;

T — нормативний термін функціонування об'єкта;

t — фактичний термін функціонування об'єкта.

ПРИКЛАД

Із використанням методу відновної вартості за аналогами визначити вартість магазину, що має загальну торговельну площу 600 м². Вартість змонтованого в магазині, діючого і в доброму експлуатаційному стані торговельного обладнання складає 125 тис. грн. Протягом поточного року в цьому районі міста були збудовані і здані в експлуатацію два магазини, які в розрахунках оцінки вартості прийняті як об'єкти-аналоги. Вихідні характеристики оцінюваного об'єкта і об'єктів-аналогів наведені в таблиці 9.1.

Відповідно до положень методу відновної вартості за аналогами, необхідно визначити вартість магазину. Умовами прикладу передбачається, що об'єкти-аналоги і оцінюваний об'єкт розміщені в одному районі міста. Конструктивні елементи об'єктів-аналогів і оцінюваного об'єкта є незначними і для спрощення операцій розрахунків прийняті ідентичними. З використанням вище викладеного методичного підходу врахування відмінностей характеристик оцінюваного об'єкта та об'єктів-аналогів в таблиці 9.2 наведені розрахунки визначення ринкової вартості магазину.

Таблиця 9.1.

ВИХІДНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦІНЮВАНОВОГО ОБ'ЄКТА

№	Показники	Об'єкт оцін-ки	Об'єкти-аналоги	
			№ 1	№ 2
1	2	3	4	5
1	Кошторисна вартість магазинів (без вартості обладнання, тис. грн)	—	240	422
2	Види права власності	Повне володіння	Повне володіння	Повне володіння
3	Умови функціонування	Ринкові	Ринкові	Ринкові
4	Стан ринку (часова відстань від дати оцінки)	—	6 місяців	8 місяців
5	Рівень річної інфляції («+» зростання, «-» падіння)	—	+15 %	+15 %
6	Розміщення об'єкта	В межах районованої зони міста № 4	В межах районованої зони міста № 4	В межах районованої зони міста № 4
7	Фізичні характеристики (площа), м ²	600	400	800
8	Стан конструктивних елементів будівель	—	—	—
9	Економічна характеристика. Рівень рентабельності (прибуток від реалізації до обсягів товарообороту), %		6	15
10	Вартість торговельного обладнання, грн.	125	—	—

Таблиця 9.2.

**РОЗРАХУНОК РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ МАГАЗИНА
МЕТОДОМ ВІДНОВНОЇ ВАРТОСТІ ЗА АНАЛОГАМИ**

№	Показники	Об'єкт оцінки	Об'єкти-аналоги	
			№ 1	№ 2
1	2	3	4	5
1	Коригування ціни: За станом ринку та рівнем інфляції	—	$\frac{6 \text{ міс.} \times 15 \%}{12 \text{ міс.}} = 7,5 \%$	$\frac{8 \text{ міс.} \times 15 \%}{12 \text{ міс.}} = 10 \%$
2	За торговельною площею		$\frac{600}{400} \times 100 - 100 = 50 \%$	$\frac{600}{800} \times 100 - 100 = -25 \%$
3	За рівнем рентабельності		$6 \% - 6 \% = 0$	$15 \% - 6 \% = 9 \%$
4	Скоригована ціна об'єктів нерухомості, тис. грн		$\frac{240 + (50 \% + 7,5 \%) \cdot 240}{100 \%} = 240 + 138 = 378$	$\frac{422 + (10 \% - 25 \% + 9 \%) \cdot 422}{100 \%} = 422 - 25,3 = 396,7$
5	Скоригована ціна 1 м ² торговельної площі, грн		945	496
6	Середньозважена скоригована ціна 1 м ² торговельної площі, грн	645,6	$\frac{378 \text{ тис. грн} + 396,7 \text{ тис. грн}}{400 \text{ м}^2 + 800 \text{ м}^2} = 645,6$	
7	Скоригована вартість об'єкта оцінки (за скоригованою вартістю 1 м ² площі), тис. грн	387,36		
8	Вартість торговельного обладнання, тис. грн	125		
9	Розрахункова вартість об'єкта оцінки, тис. грн	387,36 + 125 = 512,36		

За результатами проведених розрахунків встановлено, що скорегована відновна вартість об'єкта оцінки (будівлі магазину) становить 387,36 тис. грн. В процесі коригування відмінностей характеристик об'єкта оцінки та об'єктів аналогів установлено, що на дату оцінки скоригована вартість об'єкта-аналога № 1 може становити 378 тис. грн, а об'єкта-аналога № 2 — 396,7 тис. грн. За таких даних прийнята для розрахунку вартості магазину скоригована ціна 1 м² торговельної площі складає 645,6 грн. Із врахуванням вартості торговельного обладнання повна розрахункова вартість об'єкта оцінки становить 512,36 тис. гривень.

9.4. Метод порівняння продажів

Метод порівняння продажів належить до класичних аналогових методів і базується на прямому використанні цінової інформації про раніше продані об'єкти нерухомості, подібні до об'єктів нерухомості, які оцінюються. За наявності ідентичних об'єктів нерухомості головна перевага порівняльних методів виявляється в тому, що вони забезпечують об'єктивність, достовірність і повну ринкову орієнтацію процесу оцінки об'єктів нерухомості. За таких умов оцінка об'єкта нерухомості є нескладною технічною операцією визначення середньозваженого розміру порівнювальних об'єктів.

У додатку наведений зразок звіту оцінки вартості трьохкімнатної квартири порівняльним методом. Об'єкти-аналоги в кількості п'яти одиниць майже ідентичні об'єкту оцінки. Ринкова вартість об'єкта оцінки (трьохкімнатної квартири) визначається як добуток загальної площі квартири в метрах квадратних на середньоарифметичне значення вартості 1 м² площі об'єктів-аналогів, які нещодавно були продані на ринку нерухомості і які майже ідентичні об'єкту оцінки.

Практична складність використання порівняльних методів полягає в тому, що чим більше характеристик оцінюваного об'єкта і умов угоди необхідно врахувати, тим менше можливостей сформувати достовірну вибірку об'єктів і умов аналогів. Як правило, об'єкти нерухомості мають багато відмінностей характеристик місцезнаходження, стану оточуючого

середовища, розмірів та форми об'єктів нерухомості, в правах на об'єкт власності, виробничих умов та інше.

За наявності відмінностей в характеристиках об'єктів-аналогів і оцінюваного об'єкта необхідно використовувати процедуру коригування даних результатів попередніх оцінок. Це можуть бути лінійні коригуючі моделі або моделі з використанням експертних коригуючих коефіцієнтів чи складових показників. Тоді **порівняльна вартість оцінюваного об'єкта** $V_{\text{он}}$ визначається як добуток отриманої із баз даних вартості оцінки розрахункового аналога V_a на коригуючий множник або комбінацію множників, кожен із яких враховує своє відхилення параметрів оцінюваного об'єкта і умов угоди від параметрів об'єктів-аналогів.

$$V_{\text{он}} = V_a \cdot f(k),$$

де: $V_{\text{он}}$ — вартість оцінюваного об'єкта нерухомості;

V_a — розрахункова вартість об'єкта-аналога;

$f(k)$ — комбінація коефіцієнтів, що враховують відмінності характеристик оцінюваного об'єкта і об'єктів-аналогів.

Таким чином, **алгоритм методу порівняння** полягає в тому, що необхідно на відновних сегментах ринку нерухомості зібрати статистику угод, систематизувати її і здійснити відбір об'єктів аналогів. Після цього пошукова оцінка об'єкта нерухомості визначається як ціна продажу (або ставка оренди) ідентичних об'єктів в ідентичних умовах угод. При цьому якість оцінки залежить від повноти і достовірності інформації про аналогічні угоди із подібними об'єктами і в аналогічних умовах.

Через те, що повністю ідентичних об'єктів майже не існує, використовуються прийоми розділення об'єкта на окремі частини, елементи, для яких легше знайти об'єкти-аналоги. Наприклад, окремо оцінюють і порівнюють конторські приміщення і виробничі площі, якщо вони у відповідних пропорціях комплектують оцінюваний об'єкт. Прийом розділення і оцінки об'єкта нерухомості частинами може використовуватися при здаванні в оренду торгових приміщень різним наймачам, враховуючи інтереси, особливості торгового бізнесу та реальні фінансові можливості кожного з орендаторів.

Прийом вирішення проблеми врахування відмінностей порівнювальних об'єктів, що широко практикується, полягає

в переході від абсолютних показників (наприклад, загальна площа чи об'єми будівель, загальні витрати на будівництво та інше) до усереднених показників (усереднені витрати на один квадратний метр площі чи один метр кубічний будівель).

Послідовність операцій оцінки об'єкта нерухомості складається з таких етапів:

1. Пошук інформації про об'єкти-аналоги і формування вихідної бази для порівняння об'єктів і їх характеристик.

Оцінку об'єкта нерухомості розглянемо на прикладі. В таблиці наведені характеристики об'єктів-аналогів і оцінюваного об'єкта. Для спрощення процедур розрахунків всі об'єкти-аналоги і оцінюваний об'єкт мають аналогічне функціональне призначення.

Таблиця 6.3.

**ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ
ПОРІВНЯЛЬНИМ МЕТОДОМ**

№	Показники	Об'єкт оцінки	Об'єкт-аналог № 1	Об'єкт-аналог № 2	Об'єкт-аналог № 3
1	2	3	4	5	6
1	Площа приміщень, м ²	72	75	70	74
2	Ціна продажу об'єктів-аналогів, тис. грн	—	645	448	429
3	Місцезнаходження об'єктів	добре	добре	Задовільно	добре
4	Планування приміщень	добре	добре	Задовільно	добре
5	Право власності на об'єкт	оренда	власність	оренда	оренда
6	Інфраструктура	добра	добра	добра	Задовільна
7	Зона міського планування (наявність обмежень у використанні (-) відсутність обмежень (+))	Змішана	Виробнича	Змішана	Змішана
8	Усереднення ціни угоди (грн./м ²)		8 600	6 400	5 800

Орієнтовно діапазон, в якому здійснюється пошук рішень, — це є різниця максимального і мінімального значень усередненої ціни угоди для об'єктів-аналогів. В цьому випадку такий діапазон складають значення:

$$8\ 600 - 5\ 800 = 2800 \text{ грн/м}^2.$$

Слід зазначити, що пошук рішення зовсім необов'язково буде знаходитися в середині діапазону «8 600–5 800». Так, якщо всі чи більшість характеристик оцінюваного об'єкта будуть кращими, ніж у об'єкта-аналога, що має найвищу оцінку, то рішення може вийти за межі діапазону в бік збільшення оцінюваного розміру.

Якщо ж всі або більшість характеристик оцінюваного об'єкта будуть мати гірші значення, ніж характеристики об'єкта-аналога, що має найменшу оцінку, то пошукове рішення вийде за межі діапазону в бік зменшення роозміру оцінки.

2. Пошук інформації для визначення кількісних зв'язків між показниками, що використовуються для коригування цін угоди залежно від рівня відмінностей порівняльних об'єктів.

Ця інформація, як правило, формується експертним шляхом, враховуючи досвід установи в питаннях вирішення подібних задач. Для конкретної ситуації експертами прийнято, що п'ять виявлених відмінностей в характеристиках об'єктів-аналогів впливають на оцінку нерухомості в таких пропорціях:

- | | |
|------------------------------------|---------|
| 1. Якість місцезнаходження об'єкта | — 30 % |
| 2. Інфраструктура | — 18 % |
| 3. Планування приміщень | — 26 % |
| 4. Право власника на об'єкт | — 12 % |
| 5. Обмеження в використанні | — 14 % |
| Разом | — 100 % |

Підкреслимо, що наведені пропорції впливу характеристик не мають уніфікованого, законодавчого характеру, а є результатом конкретних експертних оцінок.

3. Коригування даних об'єктів-аналогів.

Одним із можливих прийомів кількісного врахування впливу визначених оцінювачами пропорцій є їх зіставлення у виявленому діапазоні цін (8 600 – 5 800 = 2 800).

Потім здійснюється коригування значень усередненого показника вартості об'єкта за результатами порівняння його характеристик із характеристиками об'єкта оцінки, тобто використовується **алгоритм попарного порівняння**.

За результатами почергового попереднього порівняння об'єкта оцінки із об'єктами-аналогами отримані такі скориговані значення показників оцінки.

При порівнянні із об'єктом-аналогом № 1 виявлені відмінності у містобудівельних обмеженнях (–14 % від розміру 2 800 грн) і обмеженнях права власності на об'єкт (–12 % від суми 2 800 грн). Таким чином, перша коригуюча оцінка буде складати:

$$8\ 600 - 0,14 \cdot 2\ 800 - 0,12 \cdot 2\ 800 = 7\ 871 \text{ грн.}$$

При порівнянні із об'єктом-аналогом № 2 виявлені відмінності в характеристиках місцезнаходження (+30 % від суми 2 800 грн) і планування приміщення (+26 % від суми 2 800 грн). За таких даних відкоригована ціна буде:

$$6\ 400 + 0,3 \cdot 2\ 800 + 0,26 \cdot 2\ 800 = 7\ 968 \text{ грн.}$$

При порівнянні із об'єктом-аналогом № 3 виявлені відмінності в характеристиках інфраструктурного забезпечення (+18 % від суми 2 800 грн). Таким чином, третя відкоригована ціна буде становити:

$$5\ 800 + 0,18 \cdot 2\ 800 = 6\ 304 \text{ грн.}$$

У результаті порівняння об'єкта оцінки із трьома об'єктами-аналогами отримані такі коригуючі оцінки: 7 871 грн, 7 968 грн, 6 304 грн. Підсумкова усереднена оцінка одного метра квадратного площі за розміром простої арифметичної середньої буде становити:

$$\frac{7\ 871 + 7\ 968 + 6\ 304}{3} = 7\ 381 \text{ грн.}$$

За таких даних вартість об'єкта оцінки буде становити:

$$V_{\text{он}} = 72 \text{ м}^2 \cdot 7\ 381 \text{ грн/м}^2 = 531\ 432 \text{ грн.}$$

Наведені в прикладі розрахунки враховують незначні відхилення в характеристиках об'єктів нерухомості. Жодна з характеристик не мала більше двох значень. При збільшенні числа відхилень характеристик об'єктів порівняння розрахунки пошукового розміру вартості об'єкта нерухомості значно ускладнилися б.

Визначальні принципи порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості можуть використовуватися при оформленні договорів купівлі-продажу вільних квартир, що знаходяться у комунальній власності міста. Продаж квартир здійснюється, в першу чергу, громадянам, які проживають в цій комунальній квартирі за угодою найму. Усі інші претенденти можуть стати власниками квартир тільки за договором купівлі-продажу. Продаж вільних квартир проводиться, як правило, на конкурентних засадах або аукціонах.

При проведенні операцій купівлі-продажу квартир необхідно визначити їх реальну вартість. Вартість квартири або кімнати визначається, виходячи із інвентарної вартості одного метра квадратного будівлі, загальної площі квартири чи площі вільної кімнати з урахуванням відповідних коефіцієнтів.

Підвищуючі коефіцієнти, враховують споживчі характеристики житла, його комфортність, наявність комунальних послуг та інше. Розрахунок **реальної вартості квартири** проводиться за формулою:

$$Ц_{\text{кв}} = Ц_i \cdot S \cdot \Sigma K_{\text{свк}},$$

де $\Sigma K_{\text{свк}}$ — сумарний коефіцієнт, який враховує споживчі характеристики квартири;

S — загальна площа квартири;

$Ц_{\text{кв}}$ — вартість вільної квартири;

$Ц_i$ — інвентарна вартість одного метра квадратного будівлі, розрахована районним проектно-інвентарним бюро.

Сумарний коефіцієнт визначається за формулою:

$$\Sigma K_{\text{свк}} = K_1 + K_2 + K_3 + \dots + K_n,$$

де K_1, K_2, K_3, K_n — коефіцієнти, що враховують споживчі характеристики квартири.

При визначенні розміру цих коефіцієнтів враховують точну кон'юнктуру ринку житла в населеному пункті і порівняльні оцінки відповідних характеристик житла.

ПРИКЛАД

Визначити реальну вартість вільного житлового приміщення.

Паспортні дані вільного житлового приміщення.

Квартира № _ в будинку № _ по вулиці _____, в місті _____.

Характеристика будинку Характеристика квартири

- | | |
|--|--|
| 1. Рік побудови — 1978 | 1. Загальна площа (м ²) — 76 |
| 2. Матеріал стін — цегла | 2. Кількість кімнат в квартирі — 3 |
| 3. Число поверхів — 5 | 3. Житлова площа — 54 м ² |
| 4. Інвентарна вартість
1 м ² площі будівлі — 3000 грн. | в т.ч. по кімнатах — 18, 22, 14 м ² |

КОЕФІЦІЄНТИ СПОЖИВЧИХ ВЛАСТИВОСТЕЙ КВАРТИРИ

1. Поверх	Перший — 0,1 Останній — 0,0 Між першим і останнім — 0,2
2. Висота приміщення	2,5 м — 0,0 Більше 2,75 м — 0,1 Більше 3 м — 0,2
3. Кімнати	Суміжні — 0,4 Ізольовані — 0,6
4. Площа кухні	До 8 м ² — 0,0 8–12 м ² — 0,2 Більше 12 м ² — 0,3
5. Підсобні приміщення	До 6 м ² — 0,0 7–12 м ² — 0,2 13–20 м ² — 0,3 Більше 20 м ² — 0,4
6. Санвузол	Сумісний — 0,0 Відокремлений — 0,15
7. Наявність балкона або лоджії	Відсутні — 0,0 За кожен балкон — 0,05 За кожен лоджію — 0,1
8. Ліфт	Наявний — 0,2 Відсутній — 0,0

9. Сміттєпровід	Відсутній — 0,0 Наявний — 0,1
10. Гаряче водопостачання	Відсутнє — 0,0 Наявне — 0,2
11. Телефон	Наявний — 0,1 Відсутній — 0,0
12. Віддаленість від транспортних комунікацій	300 м — 0,1 500 м — 0,05 Більше 500 м — 0,0

Вільна квартира, реальну вартість якої потрібно визначити має такі характеристики:

1. Інвентарна вартість 1 м² площі будівлі — 3000 грн.
2. Квартира трьохкімнатна, загальною площею 76 м²
3. Висота приміщення — 2,75 м
4. Усі кімнати ізольовані
5. Площа кухні — 12 м²
6. Площа підсобних приміщень — 4 м²
7. Санвузол відокремлений
8. Квартира має 1 балкон і 1 лоджію
9. Ліфт наявний
10. Сміттєпровід відсутній
11. Квартира має ванну і гаряче водопостачання
12. Наявний телефон
13. Квартира знаходиться на третьому поверсі.

За наведених даних сумарний розмір коефіцієнту споживчих властивостей квартири складає:

$$\Sigma K_{\text{свк}} = 0,2 + 0,1 + 0,6 + 0,2 + 0,15 + 0,1 + 0,05 + 0,2 + 0,2 + 0,1 = 1,9.$$

Реальна вартість вільної квартири визначається таким чином:

$$Ц_{\text{кв}} = Ц_{\text{н}} \cdot S \cdot \Sigma K_{\text{свк}} = 3\,000 \frac{\text{грн}}{\text{м}^2} \cdot 76 \text{ м}^2 \cdot 1,9 = 433\,200 \text{ грн.}$$

При використанні викладеного підходу оцінки реальної вартості вільної квартири як об'єкта нерухомості необхідно враховувати такі положення. Розмір коефіцієнтів споживчих

властивостей квартири не є незмінним, уніфікованим значенням. Рівень цих коефіцієнтів приймається залежно від стану ринку подібного житла на конкретний термін часу оцінки. Відповідно, викладений підхід оцінки за змістом є ринковим і базується на принципах порівняльного підходу визначення вартості об'єкта нерухомості.

9.5. Метод інвестицій

Метод інвестицій використовується в ситуаціях, коли необхідно оцінити вартість об'єктів нерухомості, переданих власником в оренду різноманітним наймачам, які платять орендну плату, тобто приносять дохід, прибуток власнику об'єкта. Така діяльність отримала назву інвестування власника в нерухомість.

За своїм змістом метод інвестицій базується на використанні ідей і засобів методу порівняння. Так, для перетворення розміру орендної плати у вартість нерухомості використовують норму доходу на капітал. Її розмір визначають шляхом порівняння з подібними величинами дохідності на інших інвестованих об'єктах нерухомості — аналогах. Використання інформації дохідності об'єктів-аналогів дозволяє віднести метод інвестицій до групи порівняльних методів. Принциповим в методі інвестицій є положення, що дохід на капітал функціонально не пов'язаний з розміром ставки банківського процента, що традиційно використовується в економічних розрахунках. Тільки інформація про норми доходу серед об'єктів-аналогів використовується для оцінки об'єктів нерухомості методом інвестицій.

Метод інвестицій зазвичай використовують для визначення попередньої оперативної оцінки доцільності інвестування в нерухомість. Більш детальна оцінка пов'язана з розрахунками потоків матеріальних і фінансових засобів та визначенням власного грошового потоку (cash flow).

Алгоритм методу інвестицій оцінки вартості об'єктів нерухомості базується на розрахунках розміру капіталізації поточних значень орендної плати з використанням того рівня дохідності, який найбільш характерний для певного бізнесу

на конкретному сегменті ринку. При визначенні значень цього показника враховуються останні угоди з аналогічними об'єктами. Такий загальний підхід оцінки реалізованих угод, без детального вивчення специфічних умов окремих угод, дозволяє вважати рівень фактичної дохідності як ринкову дохідність, сформовану під впливом усіх ризиків і умов функціонування відповідного бізнесу.

Таким чином, **вартість об'єктів нерухомості при використанні методу інвестицій** може визначатися таким чином:

$$V_{\text{он}} = \frac{\Pi_0}{g_0},$$

де g_0 — дохідність орендного бізнесу;

Π_0 — прибуток орендного бізнесу.

Слід зазначити, що метод інвестицій має ознаки порівняльних та дохідних методів і знаходиться на межі цих двох груп методів оцінки об'єктів нерухомості.

ПРИКЛАД

Визначити капіталізовану вартість оренди виробничого центру, загальною площею 16 тис. квадратних метрів, з річною орендною платою 1 800 грн за квадратний метр і середньорічним процентом використання виробничо-технічних модулів орендарями — 80 %. Податкові платежі власника за земельну ділянку і розміщений на ній виробничо-технічний центр складають 2 800 тис. грн. Поточні витрати власника, пов'язані з експлуатацією виробничо-технічного центру, його охороною та інше складають 8 600 грн на рік. Рівень дохідності від подібного орендного бізнесу становить 12 %.

Валовий річний дохід власника виробничо-технічного центру визначається як добуток експлуатаційної площі центру на розмір орендної плати.

$$\text{ВД} = 16\,000 \text{ м}^2 \cdot 1\,800 \text{ грн/м}^2 \cdot 0,8 = 23\,040 \text{ тис. грн.}$$

Чистий дохід власника визначається як різниця валового доходу і поточних витрат.

$$\text{ЧД} = 23\,040 - 2\,800 - 8\,600 = 11\,640 \text{ тис. грн.}$$

Капіталізована вартість виробничо-технічного центру буде становити:

$$V_{\text{он}} = \frac{11\,640}{0,12} = 97\,000 \text{ тис. грн.}$$

Таким чином, капіталізована вартість виробничо-технічного центру буде становити 97 000 тис. грн.



Питання для контролю і самоперевірки

1. Розкрийте зміст і сферу застосування порівняльного підходу оцінки нерухомості. Назвіть переваги і недоліки підходу.
2. Яким критеріям повинна відповідати інформація, що застосовується для проведення оцінки нерухомості за порівняльним підходом?
3. Розкрийте послідовність проведення оцінки нерухомості методом порівняння продажів. Наведіть формулу визначення вартості об'єкта.
6. Які одиниці порівняння застосовуються для проведення оцінки нерухомості?
7. Які елементи порівняння застосовуються для проведення оцінки нерухомості? Охарактеризуйте їх.
8. Охарактеризуйте послідовність визначення вартості об'єктів нерухомості методом відновної вартості за аналогами.
9. Яким чином визначається вартість об'єктів нерухомості при використанні методу інвестицій?
10. Назвіть методи оцінки нерухомості, що застосовуються при порівняльному підході.



Тести до теми

Тест 1. За порівняльним підходом вартість нерухомості визначається, виходячи з:

- д) очікуваного доходу від використання об'єкта;
- е) суми витрат на будівництво об'єкта аналогічної корисності;
- ж) вартості аналогічних об'єктів, проданих на ринку;
- з) усе перелічене;

Тест 2. Джерелами інформації для застосування порівняльного підходу можуть бути:

- а) періодичні видання з нерухомості;
- б) дані страхових компаній;
- в) електронні бази даних брокерів;
- г) усе перелічене.

Тест 3. Розташуйте в логічній послідовності етапи оцінки нерухомості методом порівняння продажів:

- а) визначення одиниць та елементів порівняння, аналіз по кожній одиниці;
- б) проведення коригування вартості порівнюваних об'єктів;
- в) виявлення нещодавніх продажів;
- г) аналіз ринкової інформації та її перевірка;
- д) узагальнення результатів оцінки.

Тест 4. До одиниць порівняння належать:

- а) ціна за одиницю площі;
- б) ціна за одиницю об'єму;
- в) ціна за квартиру;
- г) усе перелічене.

Тест 5. До елементів порівняння щодо умов купівлі-продажу належать:

- а) дата продажу;
- б) місце розташування;
- в) умови фінансування;
- г) характер використання.

Тест 6. Елементи порівняння, що стосуються безпосередньо об'єкта:

- а) стан ринку;
- б) фізичні характеристики;
- в) економічні характеристики;
- г) права власності, що передаються.

Тест 7. Коригування цін продажу відбувається в такій послідовності:

- а) у будь-якій послідовності;
- б) на умови купівлі-продажу та стану ринку шляхом застосування кожного подальшого коригування до попереднього, а потім на елементи, що стосуються об'єкта;
- в) спочатку на елементи, що стосуються безпосередньо об'єкта, а потім — на умови купівлі-продажу;
- г) на умови купівлі-продажу у сумі, а потім на характеристики об'єкта на базі коригованої ціни попереднього коригування.

Тест 8. Поправки (коригування) об'єктів-аналогів приймаються у вигляді:

- а) грошової суми, що додається чи віднімається;
- б) коефіцієнта до ціни продажу;
- в) відсотка до ціни продажу;
- г) будь-який із варіантів або їх комбінування.

Тест 9. Розташуйте послідовно елементи порівняння щодо умов продажу:

- а) стан ринку;
- б) дата продажу;
- в) права власності, що передаються;
- г) умови продажу;
- д) умови фінансування.

Тест 10. Найбільш вагомим фактором для відбору об'єктів-аналогів є:

- а) дата продажу;
- б) фізичні характеристики об'єкта;
- в) характер використання;
- г) місцерозташування.

Розділ 10

ДОХІДНІ ТА КОМБІНОВАНІ МЕТОДИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

- 10.1. Метод капіталізації прибутку
- 10.2. Обґрунтування коефіцієнта капіталізації прибутку
 - 10.2.1. Метод прирівнювання коефіцієнта капіталізації до ставки дисконту
 - 10.2.2. Метод зв'язаних інвестицій
 - 10.2.3. Метод додавання
 - 10.2.4. Метод віднімання
- 10.3. Метод приведеного чистого доходу (дисконтованого грошового потоку)
- 10.4. Комбіновані методи оцінки нерухомості
 - 10.4.1. Метод підрядчика
 - 10.4.2. Метод залишку
 - 10.4.3. Метод підприємницької оцінки



Ключові терміни і поняття

<i>Доходні методи оцінки</i>	<i>Орендна плата</i>
<i>Комбіновані методи оцінки</i>	<i>Метод кумулятивного нарощення</i>
<i>Метод капіталізації прибутку</i>	<i>Безризикова ставка дисконту</i>
<i>Метод приведеного чистого доходу</i>	<i>Метод зв'язаних інвестицій</i>
<i>Метод підрядчика</i>	<i>Метод додавання</i>
<i>Метод залишку</i>	<i>Метод віднімання</i>
<i>Метод підприємницької оцінки</i>	<i>Норма відшкодування капіталу</i>
<i>Чистий дохід</i>	<i>Ставка дисконту</i>
<i>Прибуток</i>	<i>Прогнозний період</i>
<i>Річний валовий дохід</i>	<i>Грошовий потік</i>
<i>Експлуатаційні та фінансові витрати</i>	<i>Темпи інфляції</i>
<i>Коефіцієнт капіталізації</i>	<i>Середньозважена вартість капіталу</i>
<i>Коефіцієнт валової орендної плати</i>	<i>Ризик вкладення капіталу</i>

Ринкова оцінка об'єктів нерухомості, підприємств, основним призначенням яких є приносити власникам чи користувачам комерційний дохід, в значній мірі залежить від перспектив підприємницького використання цих об'єктів. Оцінка вартості цієї групи об'єктів нерухомості, підприємств проводиться з використанням дохідних та комбінованих методів.

Дохідні методи оцінки базуються на визначенні очікуваних в майбутні періоди доходів та їх трансформації в поточну вартість об'єктів нерухомості чи підприємств. **Комбіновані методи** орієнтуються, насамперед, на дохідний підхід з одночасним врахуванням положень витратного чи порівняльного підходів оцінки об'єктів нерухомості та підприємств.

В цьому розділі розглядаються такі методи оцінки об'єктів нерухомості та підприємств:

- Метод капіталізації прибутку;
- Метод приведенного чистого доходу;
- Метод підрядчика;
- Метод залишку;
- Метод підприємницької оцінки.

10.1. Метод капіталізації прибутку

Метод капіталізації прибутку базується на визначальному принципі дохідного підходу оцінки об'єктів нерухомості, що виявляється в такому: вартість об'єкта нерухомості, підприємства дорівнює поточній вартості майбутніх грошових доходів, які формує ця власність. Метод капіталізації прибутку також, як і метод інвестицій, визначає вартість об'єкта нерухомості на основі використання алгоритму капіталізації прибутку відповідного орендного бізнесу власника. Принциповою позицією в методі капіталізації прибутку є способи визначення вартості оренди, яка формує відповідні обсяги чистого доходу (прибутку).

Підсумкова операція визначення вартості об'єкта нерухомості методом капіталізації прибутку подає технічно не складні розрахунки за формулою:

$$V_{\text{он}} = \frac{\text{ЧП}}{R},$$

де ЧП — чистий прибуток від надання в оренду об'єкта нерухомості;

R — коефіцієнт капіталізації нерухомості, сукупний коефіцієнт окупності інвестицій у відповідний орендний бізнес.

Складність використання методу капіталізації прибутку пов'язана із розрахунками чистого доходу орендного бізнесу та обґрунтування норм капіталізації прибутку.

Практичне застосування **методу капіталізації прибутку** передбачає проведення таких **етапів**:

1. Збір і аналіз даних попередніх продажів подібних об'єктів нерухомості.

2. Визначення розміру чистого доходу від експлуатації об'єкта нерухомості.

3. Обґрунтування норми капіталізації прибутку.

4. Визначення попередньої вартості об'єкта нерухомості.

5. Коригування вартості об'єкта нерухомості і обґрунтування її підсумкового розміру.

Попередні орієнтовні розрахунки вартості об'єктів нерухомості можуть проводитись на основі значень коефіцієнтів валової орендної плати. Щоб визначити ринкову вартість нерухомості на основі значень коефіцієнтів валової орендної плати необхідно знати розмір річної орендної плати і продажні ціни за аналогічні об'єкти нерухомості (індивідуальні житлові будинки, багатоквартирні житлові будинки та інше).

ПРИКЛАД

Отримана інформація про продані житлові будинки, що здаються в оренду наймачам.

Будинок № 1 — чотириохквартирний; сукупна річна орендна плата становить 227 тис. грн, був проданий за 1 820 тис. грн.

Будинок № 2 — шестиквартирний; сукупна річна орендна плата становить 328 тис. грн, був проданий за 2 520 тис. грн.

Будинок № 3 — шестиквартирний; сукупна річна орендна плата становить 312 тис. грн, був проданий за 2 228 тис. грн.

Потрібно попередньо оцінити вартість восьмиквартирного житлового будинку, що надається в оренду за 440 тис. грн на рік і знаходиться в тому самому районі, що і продані будинки.

Значення коефіцієнта валової орендної плати визначається таким чином:

$$\text{КВОП} = \frac{\text{ЦП}_o}{\text{ОП}_p},$$

де ЦП_o — ціна продажу об'єкта нерухомості;

ОП_p — сукупна річна орендна плата.

Вартісна характеристика проданих об'єктів нерухомості і значення коефіцієнтів валової орендної плати наведені в таблиці 10.1.

Таблиця 10.1.

РОЗРАХУНОК КОЕФІЦІЄНТІВ ВАЛОВОЇ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

Характеристика проданих об'єктів	Ціна продажу, тис. грн	Сукупний розмір річної орендної плати, тис. грн	Коефіцієнт валової орендної плати, грн/грн
Чотирьохквартирний житловий будинок № 1	1 820	227	8,0
Шестиквартирний житловий будинок № 2	2 520	328	7,68
Шестиквартирний житловий будинок № 3	2 228	312	7,14

Користуючись розрахованими значеннями коефіцієнтів валової орендної плати, діапазон можливих значень вартості оцінюваного будинку може бути в межах, наведених в таблиці 10.2.

Таблиця 10.2.

ВИЗНАЧЕННЯ ПОПЕРЕДНЬОЇ ВАРТОСТІ ОЦІНЮВАНОГО БУДИНКУ ЗА КОЕФІЦІЄНТАМИ ВАЛОВОЇ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

Коефіцієнт валової орендної плати	Річна орендна плата оцінюваного будинку, тис. грн	Орієнтовна вартість житлового будинку, тис. грн
8,00	440	3 520
7,68	440	3 379
7,14	440	3 142

Таким чином, пошукова вартість оцінюваного будинку може перебувати в діапазоні значень від 3 142 тис. грн до 3 520 тис. гривень.

Розрахунки на основі значень коефіцієнтів валової орендної плати дозволяють отримати оцінку тільки в першому наближенні до реальної вартості об'єкта нерухомості. Як і при використанні методів, що базуються на даних порівняння продажів, розрахунки вартості на основі значень коефіцієнтів валової орендної плати доцільні за можливості отримати необхідну інформацію про будинки, продані у тому ж районі, що й оцінюваний об'єкт.

Щоб дати більш точну оцінку ринкової вартості об'єкта нерухомості методом капіталізації прибутку необхідно отримати і детально проаналізувати інформацію про стан доходів і витрат від експлуатації об'єкта нерухомості. Основними документами фінансової інформації, необхідної для оцінки об'єкта нерухомості, є «Баланс» (Форма № 1) і «Звіт про фінансові результати» (Форма № 2). Для забезпечення обґрунтованої оцінки вартості об'єкта нерухомості бажано проаналізувати рівень і тенденцію змін показників цих фінансових документів за останні 3 роки. Деталізація окремих підсумкових показників передбачає використання первинних даних управлінського обліку господарської експлуатаційної діяльності об'єкта нерухомості.

Чистий дохід від експлуатації об'єкта нерухомості визначається як річний валовий дохід від здавання нерухомості в оренду за мінусом збитків від неповного використання потенціалу нерухомості та експлуатаційних й інших витрат, пов'язаних із функціонуванням об'єкта нерухомості.

Нижче наводиться приклад трансформування річного звіту про доходи і витрати об'єкта нерухомості, ринкова вартість якого визначається.

ПРИКЛАД

Об'єкт нерухомості — восьмиквартирний житловий будинок, який надається в оренду. Місячна орендна плата за квартиру становить 4 584 гривень.

Річний звіт про доходи і витрати

1. Річний валовий потенційний дохід від надання нерухомості в оренду ($4\,584 \times 8 \times 12$) = 440 064 гривень.
2. Доходи від парковки автомобілів на ділянці, що належать власнику, — 40 200 гривень.
3. Збитки власника від неповного використання власності та несвоечасної інкасації доходу — 33 618 гривень.
4. Фактичний, реальний дохід власника — 446 646 гривень.

Експлуатаційні та фінансові витрати

1. Комунальні витрати — 7 300 грн.
 2. Збирання та вивіз сміття — 10 600 грн.
 3. Догляд за станом присадибної ділянки — 11 200 грн.
 4. Технічне обслуговування і ремонт — 17 600 грн.
 5. Комісійні витрати, пов'язані із управлінням об'єктом — 22 320 грн.
 6. Витрати на рекламу — 5 475 грн.
 7. Реєстраційний збір — 2 100 грн.
 8. Інші витрати — 22 100 грн.
 9. Податки на нерухомість — 25 830 грн.
 10. Страхування нерухомості і відповідальності — 10 400 грн.
 11. Формування резервного фонду на відновлення об'єкта нерухомості — 15 300 грн.
 12. Сукупні експлуатаційні і фіксовані витрати — 150 225 грн.
- Чистий дохід від експлуатації нерухомості — 296 421 грн.

У наведеному прикладі **статті доходів і витрат**, пов'язані із експлуатацією об'єкта нерухомості, мають такий **зміст**:

1. Річний валовий потенційний дохід від надання нерухомості в оренду. Це максимальна сума орендної плати, яку теоретично міг би отримати власник за стовідсоткового рівня використання фінансового економічного потенціалу нерухомості.

2. Дохід від паркування автомобілів на майданчику, що належать власнику. Нерухомість, яка розглядається в прикладі, містить спеціально обладнаний майдан, на якому можуть розміститися до 20 автомобілів. У зв'язку з нестачею місць для паркування автомобілів на прилеглих вулицях та інших місцях цього району власник нерухомості надає в оренду місця для паркування автомобілів і отримує від цього додатковий дохід.

3. Збитки власника від неповного використання об'єкта нерухомості та несвоечасної інкасації доходів. В цілому рівень заповнюваності квартир в цьому районі становить 90–95 %. В цей період всі квартири будинку, вартість якого оцінюється, заповненні наймачами. Але якою б високою не була ефективність управління житловим будинком, повністю уникнути простою житла неможливо. Наприклад, попередні наймачі квартири веселилися, а нові орендарі ще не вселились. Крім того, власник може мати збитки у випадку, коли попередні наймачі квартири виселилися, але повністю не розраховалися з власником нерухомості за оренду житла.

4. Фактичний, реальний дохід власника. Це фактична сума грошових доходів власника після відрахування збитків від простою житла і затримки з інкасацією доходів.

5. Комунальні витрати. В наведеному прикладі наймачі самі сплачують комунальні послуги з експлуатації квартир (водопостачання, освітлення). Власник будинку сплачує витрати за освітлення під'їздів у будинку, подвір'я, майданчику для паркування автомобілів та інше.

6. Збирання та вивіз сміття. Власник нерухомості за умови попередньої угоди із загальноміськими комунальними службами сплачує витрати, пов'язані із збором сміття та його централізованим вивозом і утилізацією.

7. Догляд за станом присадибної ділянки. Власник нерухомості має найманого працівника і сплачує його послуги по підтриманню подвір'я в належному санітарному стані, по утриманню газонів, насаджень та інше.

8. Технічне обслуговування і ремонт. Власник нерухомості і члени його родини періодично проводять поточний ремонт окремих елементів будівлі, обслуговують експлуатацію електромережі, будинку та виконують інші роботи з підтримання в належному стані будівлі. Витрати, пов'язані із проведенням таких робіт, сплачуються за рахунок доходів від оренди будинку.

9. Комісійні витрати, пов'язані із управлінням об'єктом нерухомості. В наведеному прикладі власник нерухомості сам безпосередньо управляє своєю нерухомістю. Відповідно витрати, пов'язані із управлінням об'єкта нерухомості в сумі середніх значень вартості послуг управління спеціаль-

ними структурами, він повинен сплатити собі за рахунок орендної плати.

10. Витрати на рекламу. За необхідності власник нерухомості інформує потенційних наймачів житла про наявні вільні житлові площі через засоби реклами. Для цього він резервує відповідні кошти за рахунок доходів від орендної плати.

11. Реєстраційний збір. Для отримання права займатися бізнесом необхідно сплатити вартість ліцензії на цей бізнес. В прикладі, що розглядається, власник нерухомості сплачує реєстраційний збір за нерухомість, яка надається в оренду.

12. Інші витрати. Ця стаття витрат включає місцеві податкові збори, вартість необхідних для експлуатації будинку матеріалів, разові витрати на звільнення від снігу майданчика для паркування автомобілів, а також інші статті витрат, не враховані в звіті про доходи.

13. Податки на нерухомість. Ця стаття витрат поєднує суму податків і зборів, що встановлюються органами місцевого самоврядування та органами регіонального управління на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості. У зв'язку з періодичними переоцінками вартості об'єктів нерухомості суми податкових платежів за роками експлуатації нерухомості будуть зростати.

14. Страхування нерухомості і відповідальності. Витрати на страхування пов'язані із формуванням грошових фондів, що створюються для відшкодування збитків, які можуть мати місце в разі пожежі, урагану, заметілі, зсувів ґрунту та іншого стихійного лиха. Крім того, страхування відповідальності дозволяє власнику захищатися від страхового переслідування за обвинуваченнями у недбалому ставленні до стану об'єкта нерухомості.

15. Формування резервного фонду на відновлення об'єкта нерухомості. Окремі частини будинку такі, як покрівля, система водопостачання і водовідведення, оздоблювальні матеріали, конструктивні елементи, підлягають прискореному процесу фізичного зносу і вимагають їх періодичної заміни. В зв'язку з цим при складанні щорічних звітів про доходи і витрати середній розмір витрат, необхідних для заміни окремих елементів будинку, повинен формуватися за рахунок орендної плати і внесений до річного звіту.

Чистий дохід від експлуатації нерухомості за результатами попередньо проведених розрахунків визначається таким чином:

$$\text{ЧП} = \text{РД} - \sum \text{В},$$

де ЧП — чистий дохід (прибуток) від здавання в оренду об'єкта нерухомості;

РД — реальний, фактичний дохід від здавання в оренду об'єкта нерухомості;

$\sum \text{В}$ — сума експлуатаційних і фіксованих витрат, пов'язаних із експлуатацією об'єкта нерухомості.

У прикладі, що розглядається, сума реального річного доходу від надання в оренду восьмиквартирного житлового будинку становить 446 646 грн, сукупні експлуатаційні і фіксовані витрати перебувають на рівні 150 225 грн. За таких умов чистий дохід від здавання об'єкта власності в оренду дорівнює 296 421 гривні.

Метод капіталізації прибутку, окрім сфери діяльності з надання житла в оренду, використовується для оцінки вартості об'єктів нерухомості, що функціонують як засоби основної діяльності в роздрібній торгівлі, в організаціях відпочинку, спортивно-оздоровчій діяльності та інших функціональних сферах малого бізнесу. За таких умов використання методу капіталізації прибутку визначальним є положення, що більша частина комерційних об'єктів нерухомості орендується наймачами з метою отримання відповідних обсягів прибутку. Оцінка вартості для об'єктів спеціального регулювання (роздрібна торгівля, сфера відпочинку, оздоровлення) базується на інформації про обсяги прибутку, який може отримати орендар від операційного використання орендованих об'єктів нерухомості. При цьому сума орендної плати складає частину прибутку від операційного використання об'єкта нерухомості.

Отриманий таким чином прибуток необхідно розділити на дві частини:

— нагорода орендаря за його підприємницький ризик, власне чистий прибуток орендаря;

— розмір орендної плати, яку сплачує орендар власнику об'єкта нерухомості.

Власне обсяги операційного прибутку визначають розмір орендної плати, яку орендар здатний і готовий заплатити за користування об'єктом нерухомості. Необхідно при цьому враховувати, що різні напрямки підприємницької діяльності малого бізнесу мають неоднакові можливості отримувати необхідну суму операційного прибутку. Обсяги прибутку, які отримує орендар від ведення підприємницької діяльності, безпосередньо впливають на його можливості сплачувати більшу чи меншу орендну плату. Таким чином, на основі достовірної інформації про отримані прибутки і характер бізнесу орендаря за допомогою методу капіталізації прибутку можна отримати реалістичні оцінки можливої ставки орендної плати і капіталізованої вартості бізнесу.

Складність такого підходу пов'язана з отриманням оцінювачем даних, необхідних для визначення чистого прибутку підприємницької діяльності, частина якого піде на орендну плату. При цьому оцінювач повинен критично розглядати звітні дані, враховуючи, що обсяги поточних досягнутих прибутків можуть бути збільшені за рахунок впровадження вдосконалень, більш професійного ведення справи. Крім того, вартість підприємства (і обсяги прибутку) можуть залежати від таких суб'єктивних факторів, як: особистість власника чи менеджера об'єкта, репутація головних спеціалістів.

10.2. Обґрунтування коефіцієнта капіталізації прибутку

Після визначення обсягів чистого доходу (прибутку) від експлуатації об'єкта нерухомості на подальших етапах розрахунків необхідно обґрунтувати значення коефіцієнта капіталізації прибутку.

Із математичної точки зору, **коефіцієнт капіталізації** — це дільник, який використовується для перетворення розміру прибутку чи грошового потоку за відповідний період часу в показник вартості об'єкта нерухомості. Фінансово-економічне трактування цієї операції таке. Якщо інвестор купує нерухомість для подальшого надання її в оренду, він фактич-

но в поточному періоді часу платить кошти за право отримувати орендні платежі від цієї нерухомості протягом визначеного тривалого періоду часу (10, 20 і більше років). В зв'язку з цим виникає питання, якою є поточна вартість майбутньої орендної плати, тобто, якою є ринкова вартість цієї нерухомості.

Обґрунтування значення коефіцієнта капіталізації прибутку є складною і відповідальною операцією визначення вартості об'єкта нерухомості методом капіталізації прибутку. Найбільш надійним є спосіб визначення значень коефіцієнта капіталізації прибутку на основі даних порівняльних продажів аналогічних об'єктів нерухомості.

ПРИКЛАД

Потрібно оцінити вартість восьмиквартирного житлового будинку, обсяги чистого доходу від надання якого в оренду складають 229 421 грн. При цьому оцінювач має таку інформацію про продаж аналогічних житлових будинків в цьому місті і в подібних за умовами проживання районах.

Аналог № 1. Восьмиквартирний житловий будинок, річний чистий дохід від оренди якого складає 256 420 грн. Був проданий три місяці тому за ціною 3 195 260 гривень.

Аналог № 2. Дванадцятиквартирний житловий будинок, річний чистий дохід від оренди якого складає 377 690 грн. Був проданий два місяці тому за ціною 4 158 400 гривень.

Аналог № 3. Шестиквартирний житловий будинок, річний чистий дохід від оренди якого складає 212 820 грн. Був проданий чотири місяці тому за ціною 2 536 800 гривень.

Аналог № 4. Дев'ятиквартирний житловий будинок, річний чистий дохід від оренди якого складає 315 840 грн. Був проданий три місяці тому за ціною 3 986 900 гривень.

Для умов наведених продажів житлових будинків розраховуємо коефіцієнти капіталізації прибутку R , як відношення річного чистого доходу від надання їх в оренду (ЧП) до ціни продажу цих будинків (ЦП):

$$R = \frac{\text{ЧП}}{\text{ЦП}}.$$

Фактичні значення коефіцієнтів капіталізації прибутку аналогічних об'єктів нерухомості складають:

$$\text{Аналог № 1 } R_1 = \frac{256\,420}{3\,195\,260} = 0,080.$$

$$\text{Аналог № 2 } R_2 = \frac{377\,690}{4\,158\,400} = 0,090.$$

$$\text{Аналог № 3 } R_3 = \frac{212\,820}{2\,536\,800} = 0,084.$$

$$\text{Аналог № 4 } R_4 = \frac{315\,840}{3\,986\,900} = 0,079.$$

Таким чином, діапазон значень коефіцієнтів капіталізації прибутку проданих житлових будинків перебуває в межах 0,079–0,090. Середньоарифметичне значення коефіцієнта капіталізації прибутку, яке може бути прийняте для визначення розрахункової оцінної вартості восьмиквартирного житлового будинку складає 0,083. За таких умов ринкова вартість восьмиквартирного житлового будинку, що розглядається в прикладі, буде становити 2 764 110 гривень.

$$V_{\text{он}} = \frac{\text{ЧП}}{R} = \frac{229\,421}{0,083} = 2\,764\,110 \text{ грн.}$$

Навіть в практиці орендного бізнесу житлових будинків, де має місце відносно велика кількість продажів, не завжди можна знайти достатню кількість продажів із таким вузьким діапазоном коефіцієнтів капіталізації прибутку. Більш імовірно є практика, коли якась частина житлових будинків була продана з коефіцієнтами капіталізації вищими (12–14 %), ніж означений діапазон (7,9–9,0 %), а інша частина житлових будинків була продана з коефіцієнтами капіталізації 5–6 %, тобто нижчими, ніж означений діапазон. Це пов'язано із впливом великої кількості факторів ринку нерухомості на формування вартості конкретних об'єктів нерухомості. Насамперед інвестори звертають увагу на такі фактори, як стабільність, якість майбутніх грошових потоків від надання будинків в оренду та ймовірність зростання або падіння вартості об'єктів нерухомості в майбутньому. Так, житлові будинки, що знаходять-

ся в престижному районі міста забезпечують стабільний потік доходів від орендної плати, мають стійку тенденцію зростання їх вартості в майбутньому і, з точки зору критеріїв ринку, такі будинки мають більш низькі норми капіталізації прибутку і, відповідно, високі значення їх поточної ринкової вартості. І навпаки, чим нижча якість потоку доходів і чим нижчий коефіцієнт зростання вартості об'єктів нерухомості в майбутньому, тим вищою буде норма капіталізації прибутку і, відповідно, тим меншою буде їх поточна ринкова вартість.

Ще складнішими є розрахункові операції обґрунтування значень коефіцієнта капіталізації прибутку для об'єктів нерухомості, що функціонують як орендовані засоби виробництва в різноманітних сферах малого бізнесу. Крім розглянутого способу **визначення значень коефіцієнта капіталізації прибутку** на основі даних порівняльних продажів використовують такі **підходи** обґрунтування його значень:

- Прирівнювання коефіцієнта капіталізації до ставки дисконту, у випадку, коли операційні доходи рівновеликі за роками і необмежені в часі.
- Метод зв'язаних інвестицій, для купівлі об'єкта нерухомості позичкового капіталу.
- Метод додавання, якщо передбачається, що з часом нерухомість буде втрачати свою вартість.
- Метод віднімання, якщо передбачається, що з часом вартість нерухомості буде зростати.

10.2.1. Метод прирівнювання коефіцієнта капіталізації до ставки дисконту

Використовується у випадках, коли чисті операційні доходи є постійними за роками і не обмежені в часі. Цей метод розрахунків коефіцієнтів капіталізації і вартості об'єктів нерухомості є найпоширенішим. Обґрунтування значень коефіцієнта капіталізації прибутку проводиться розрахунками ставки дисконту. Найпоширенішим підходом розрахунку ставки дисконту для об'єктів нерухомості є **метод кумулятивного нарощення (додавання)**.

Сутність методу кумулятивного нарощення — в додаванні до безризикової ставки компенсацій за всі види ризиків, пов'язаних із оцінюваним об'єктом нерухомості.

$$k_d = k_{бр} + \sum_{i=1}^i P_i,$$

де k_d — ставка дисконту, що прирівнюється до норми капіталізації прибутку;

$k_{бр}$ — безризикова ставка дисконту;

P_i — компенсація за i -й ризик.

Безризикова ставка дисконту приймається на рівні ставки дохідності по депозитним вкладом найбільш стабільно функціонуючих банків. В окремих випадках за базу безризикової ставки приймається ставка дохідності по депозитним вкладом найбільш стабільних світових валют (євро, долар).

Компенсація (додавання) до безризикової ставки пов'язана із врахуванням таких ризиків:

- Ризик відмінності в умовах вкладень коштів.
- Ризик відмінності ліквідності вкладень.
- Ризик необхідності управління нерухомістю.
- Інші ризики.

Ризик відмінності в умовах вкладень враховує таке положення. Термін вкладення коштів у нерухомість зазвичай значно більший, порівняно із банківським вкладом. Ця обставина може підвищувати ризик вкладень у нерухомість.

Ризик відмінності в ліквідності вкладень. На відміну від банківських вкладень, нерухомість не може бути швидко трансформована в готівку без втрат вартості. Ця обставина повинна бути врахована в розрахунковій нормі капіталізації прибутку.

Ризик необхідності управління нерухомістю. Управління нерухомістю пов'язане із необхідністю проведення відповідних витрат. Їх склад і обґрунтованість можуть змінюватися в часі і повинні бути враховані в розрахунковому розмірі коефіцієнта капіталізації прибутку.

Інші ризики. Ризики умов вкладення, ліквідності та управління властиві всім будівлям і спорудам, хоча їх зна-

чення для різних об'єктів нерухомості не однакові. Інші ризики є індивідуальними і характерними тільки для оцінюваного об'єкта. Вони пов'язані, зазвичай, з фізичним станом об'єкта нерухомості та особливостями ринкового середовища.

Розмір компенсації кожного ризику визначається експертним шляхом і перебуває в діапазоні від 0 до 5 %. (0 — ризик відсутній; 5 — ризик дуже високий).

При обґрунтуванні значень коефіцієнта капіталізації прибутку необхідно враховувати таке положення. Окремі об'єкти нерухомості, зокрема житлові будинки, квартири, належать до антиінфляційних товарів, придбання яких гарантує захист вкладених засобів від інфляції. Такі антиінфляційні властивості житлової нерухомості передбачають зменшення ставки дисконту на розмір компенсацій інфляційних очікувань.

10.2.2. Метод зв'язаних інвестицій

Використовується в двох різновидах:

- 1) метод зв'язаних інвестицій для власного і позичкового капіталу;
- 2) метод зв'язаних інвестицій для складових частин нерухомості.

Метод зв'язаних інвестицій для власного і позичкового капіталу використовується у тому випадку, якщо купівля об'єкта нерухомості проводиться із використанням позичкового капіталу. В такому випадку коефіцієнт капіталізації розраховується таким чином:

$$R_k = \Pi_k \times d_n + (1 - \Pi_k) \times d_v,$$

де Π_k — питома вага позичкового капіталу у вартості об'єкта нерухомості;

d_n — ставка дохідності на позичковий капітал;

d_v — ставка дохідності на власний капітал.

Метод зв'язаних інвестицій для складових частин нерухомості використовується у випадках, якщо можуть бути

отримані точні ставки дисконту окремо для землі і будівель. Коефіцієнт капіталізації визначається таким чином:

$$R_k = 3 \times K_3 + H \times K_n,$$

де 3 — питома вага земельної ділянки в загальній вартості нерухомості;

K_3 — коефіцієнт капіталізації для земельної ділянки;

H — питома вага будівель в загальній вартості нерухомості;

K_n — коефіцієнт капіталізації для будівель.

Використання методу зв'язаних інвестицій передбачає розвинуту систему іпотечного кредитування та ефективно функціонуючий ринок землі.

10.2.3. Метод додавання

Використовується при розрахунках коефіцієнта капіталізації для об'єктів нерухомості, що втрачають свою вартість. Коефіцієнт капіталізації при розрахунку цим методом складається із двох частин: ставки дисконту і норми відшкодування капіталу. **Норма відшкодування капіталу** дозволяє врахувати необхідність повернення капіталу. Вона базується на інтервалі часу, протягом якого, відповідно до позиції типового покупця, повинно відбутися повернення його капіталу, вкладеного в оцінюваний об'єкт нерухомості.

Норма відшкодування капіталу може розраховуватися за допомогою методичних підходів, що базуються на:

- прямолінійному поверненні капіталу;
- поверненні капіталу за фактором фонду відшкодування;
- повернення капіталу за фактором фонду відшкодування і безризикової ставки дисконту.

Прямолінійний метод проведення капіталу

Цей метод передбачає, що відшкодування вартості об'єкта нерухомості відбувається щорічно рівними частинами. Одночасно сумарне відшкодування (тобто відшкодування капіталу з врахуванням його знецінення в часі) кожного наступного року зменшується.

Норма відшкодування розраховується таким чином:

$$H_{\text{від}} = \frac{1}{n_{\text{від}}},$$

де $H_{\text{від}}$ — норма відшкодування при прямолінійному проведенні капіталу;

$n_{\text{від}}$ — кількість років, протягом яких передбачається відшкодувати вартість об'єкта нерухомості.

ПРИКЛАД

Дохід від експлуатації об'єкта нерухомості для розрахунку методом прямої капіталізації визначений в сумі 330 000 грн. Ставка дисконту — 9 %. Повернення капіталу є прямолінійним протягом 4-х років.

$$H_{\text{від}} = \frac{1}{4} = 0,25.$$

Коефіцієнт капіталізації:

$$R_k = k_d + H_{\text{від}} = 0,09 + 0,25 = 0,34.$$

За таких умов вартість об'єкта нерухомості буде становити.

$$V_{\text{он}} = \frac{\text{ЧД}}{R_k} = \frac{390\,000}{0,34} = 970\,588 \text{ грн.}$$

Вартість нерухомості в 970 588 грн буде відшкодуватися протягом 4-х років за схемою, наведеною в таблиці 10.3.

Таким чином, вартість об'єкта нерухомості, виходячи із річного доходу в 330 000 грн, ставки дисконту — 9 % і прямолінійної схеми повернення капіталу протягом 4-х років, становить 970 588 грн. За чотири роки інвестор відшкодовує основну суму вартості в 970 588 грн і суму в 218 383,2 грн, яка визначає знецінення основної суми за рахунок впливу фактора часу.

Таблиця 10.3.

**СХЕМА ВІДШКОДУВАННЯ КАПІТАЛУ ПРИ ЗНЕЦІНЕННІ
ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ В МАЙБУТНЬОМУ, грн**

Роки	Відшкодування основної суми за нормою щорічного повернення капіталу — 0,25	Грошове врахування знецінення залишкової суми за ставкою дисконтування — 0,09	Загалом відшкодовано
1	$970\ 588 \cdot 0,25 = 242\ 647$	$970\ 588 \cdot 0,09 = 87\ 353$	330 000
Залишок	$970\ 588 - 242\ 647 = 727\ 941$		
2	$970\ 588 \cdot 0,25 = 242\ 647$	$727\ 941 \cdot 0,09 = 65\ 515$	308 162
Залишок	$727\ 941 - 242\ 647 = 485\ 294$		
3	$970\ 588 \cdot 0,25 = 242\ 647$	$485\ 294 \cdot 0,09 = 43\ 676,5$	286 323,5
Залишок	$485\ 294 - 242\ 647 = 242\ 647$		
4	$970\ 588 \cdot 0,25 = 242\ 647$	$242\ 647 \cdot 0,09 = 21\ 838,7$	264 485,7
Залишок	$242\ 647 - 242\ 647 = 0$		
Разом	970 588	218 383,2	1 188 971,2

Повернення капіталу за фактом фонду відшкодування (метод Інвуда)

Цей метод передбачає, що відшкодування вартості об'єкта нерухомості з врахуванням знецінення капіталу за рахунок впливу фактора часу відбувається рівними ануїтетними сумами за роками, а відшкодування основної суми за роками зростає.

Метод передбачає, що норма відшкодування прирівнюється до значення, розміру фактора фонду відшкодування (таблиці складних процентів) для прийнятої ставки дис-

конту і часу, протягом якого передбачається відшкодувати вартість об'єкта.

$$H_{\text{від}} = CFF,$$

де $H_{\text{від}}$ — норма відшкодування при поверненні капіталу по фонду відшкодування;

CFF — значення фактора фонду відшкодування для прийнятої ставки дисконту.

Повернення капіталу по фактору фонду відшкодування передбачає, що розмір відшкодованого капіталу може бути реінвестований по тій самій ставці доходу, що і вкладення в оцінюваний об'єкт. Використовується при рівновеликих періодичних анuitетних доходах від експлуатації об'єкта нерухомості, а також в умовах, коли угоди з нерухомістю фінансуються за рахунок іпотечного кредиту.

ПРИКЛАД

Річний дохід від експлуатації об'єкта нерухомості для розрахунків методом прямої капіталізації визначений в сумі 2 500 000 грн. Прийнята в розрахунках ставка дисконту — 8 %. Повернення капіталу відбувається по фонду відшкодування протягом 4-х років.

За даними таблиці складних процентів розмір фонду відшкодування при ставці дисконту 8 % і 4-х періодах становить 0,22192 ($1 : 4,50611 = 0,22192$).

Коефіцієнт капіталізації прибутку для метода додавання визначається таким чином:

$$R_k = k_d + H_{\text{від}} = 0,08 + 0,22192 = 0,30192.$$

За таких умов вартість об'єкта нерухомості буде становити:

$$V_{\text{он}} = \frac{\text{ЧД}}{R_k} = \frac{2\,500\,000}{0,30192} = 8\,280\,339,16 \text{ грн.}$$

Вартість об'єкта нерухомості (8 280 339,16 грн) протягом 4-х років буде відшкодовуватися за такою схемою.

Таблиця 10.4.

**СХЕМА ВІДШКОДУВАННЯ ВАРТОСТІ
ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ, грн**

Періоди	Сума відшкодованого капіталу	В тому числі:		Залишок непогашеної суми вартості об'єкта
		за ставкою дисконту	повернення основної суми вартості об'єкта	
1 рік	$BK_1 = 8\,280\,339,16 \times 0,30192 = 2\,500\,000$	$8\,280\,339,16 \times 0,08 = 662\,427,1$	$2\,500\,000 - 662\,427,1 = 1\,837\,572,9$	$8\,280\,339,2 - 1\,837\,572,9 = 6\,442\,766,27$
2 рік	$BK_2 = 8\,280\,339,16 \times 0,30192 = 2\,500\,000$	$6\,442\,766,27 \times 0,08 = 515\,421,3$	$2\,500\,000 - 515\,421,3 = 1\,984\,578,7$	$6\,442\,766,3 - 1\,984\,578,7 = 4\,458\,187,57$
3 рік	$BK_3 = 8\,280\,339,16 \times 0,30192 = 2\,500\,000$	$4\,458\,187,6 \times 0,08 = 356\,655$	$2\,500\,000 - 356\,655 = 2\,143\,345$	$4\,458\,187,6 - 2\,143\,345 = 2\,314\,842,6$
4 рік	$BK_4 = 8\,280\,339,16 \times 0,30192 = 2\,500\,000$	$2\,314\,842,6 \times 0,08 = 185\,187,4$	$2\,500\,000 - 185\,187,4 = 2\,314\,842,6$	0

Попередньо проведені розрахунки ануїтетного потоку відшкодування капіталу можна проводити за алгоритмом амортизаційного графіка, що наведений в таблиці 10.5.

Таким чином, вартість об'єкта нерухомості, виходячи із обсягів річного доходу в 2 500 000 грн, ставки дисконту — 8 % і ставки повернення капіталу по фонду відшкодування капіталу протягом 4-х років (0,22192), визначена в сумі 8 280 339,16 грн. За чотири роки інвестор відшкодує основну суму вартості нерухомості ($1\,837\,572,87 + 1\,984\,578,69 + 2\,143\,345 + 2\,314\,812,6 = 8\,280\,339,16$) і суму в 1 719 680,83 грн, яка визначає знецінення основної суми вартості нерухомості за рахунок впливу фактора часу.

Таблиця 10.5.

**АМОРТИЗАЦІЙНИЙ ГРАФІК ВІДШКОДУВАННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА
НЕРУХОМОСТІ І ВИЗНАЧЕННЯ СУМИ ЙОГО ЗНЕЦІНЕННЯ
ПІД ВПЛИВОМ ФАКТОРА ЧАСУ, грн***

Роки	Залишок непогашеної суми нерухомості на початок року	Рівновеликі ануїтетні суми відшкодування капіталу об'єкта нерухомості	Знецінення вартості об'єкта нерухомості (к. 2×0,08)	Відшкодування основної вартості об'єкта нерухомості (к. 3 – к. 4)	Залишок невідшкодованої вартості об'єкта нерухомості на кінець року (к. 2 – к. 5)
1	2	3	4	5	6
1	8 280 339,16	2 500 000	662 427,13	1 837 572,87	6 442 766,29
2	6 442 766,29	2 500 000	515 421,3	1 984 578,69	4 458 187,6
3	4 458 187,6	2 500 000	356 655	2 143 345	2 314 842,6
4	2 314 842,6	2 500 000	185 187,4	2 314 812,6	0
Разом		10 000 000	171 969,83	8 280 309,16	

*Коефіцієнт капіталізації = 0,30192; ставка дисконту = 0,08

Повернення капіталу за фактором фонду відшкодування і безризикової ставки дисконту (метод Хозкольда)

Цей метод базується на використанні норми відшкодування, яка прирівнюється до фактора фонду відшкодування при безризиковій ставці дисконту і періоду часу, протягом якого передбачається відшкодувати вартість об'єкта нерухомості.

$$H_{\text{від}} = SFF_{\text{в}},$$

де $H_{\text{від}}$ — норма відшкодування при поверненні капіталу за фондом відшкодування і безризиковій ставці дисконту;

$SFF_{\text{в}}$ — фактор фонду відшкодування при безризиковій ставці дисконту.

Повернення капіталу за фактором фонду відшкодування і безризикової ставки дисконту використовується у випадках, коли ставка доходу, який формує оцінюваний об'єкт нерухомості, є доволі високою і її важко досягти при реінвестуванні капіталу.

ПРИКЛАД

Річний дохід від експлуатації об'єкта нерухомості для розрахунків методом прямої капіталізації визначений в сумі 2 500 000 грн. Ставка дисконту — 20 %; безризикова ставка дисконту — 10 %. Повернення капіталу по фонду відшкодування і безризиковій ставці дисконту відбувається протягом п'яти років.

За даними таблиці складних процентів розмір фонду відшкодування при безризиковій ставці дисконту — 10 % і п'ятих періодах нарахування становить 0,16380 ($1 : 6,1051 = 0,16380$).

При використанні методу додавання коефіцієнт капіталізації прибутку визначається таким чином:

$$R_k = k_d + H_{\text{від}} = 0,2 + 0,16380 = 0,3638.$$

За таких даних вартість об'єкта нерухомості буде становити:

$$V_{\text{он}} = \frac{\text{ЧД}}{R_k} = \frac{2\,500\,000}{0,3638} = 6\,871\,907,6 \text{ грн.}$$

Таким чином, вартість об'єкта нерухомості, розрахована методом прямої капіталізації річного прибутку 2 500 000 грн при поверненні капіталу по фонду відшкодування і безризиковій ставці дисконту 10 % протягом п'яти років становить 6 871 907,6 грн.

10.2.4. Метод віднімання

Використовується при розрахунках коефіцієнта капіталізації у випадках, якщо в майбутньому прогнозується зростання вартості оцінюваного об'єкта нерухомості. Коефіцієнт капіталізації прибутку визначається шляхом віднімання зі ставки дисконту надбавки за майбутнє зростання капіталу.

$$R_k = k_d - \Delta t,$$

де R_k — коефіцієнт капіталізації прибутку;

k_d — ставка дисконту;

Δt — надбавка за майбутній приріст капіталу.

Надбавка за майбутній приріст капіталу визначається таким чином:

$$\Delta t = T \cdot SFF,$$

де T — прогнозований темп зростання вартості об'єкта нерухомості;

SFF — фактор фонду відшкодування при обраній ставці дисконту і періоді прогнозованого зростання вартості об'єкта нерухомості.

ПРИКЛАД

Визначити вартість об'єкта нерухомості методом прямої капіталізації прибутку за таких даних. Річний обсяг чистого доходу від експлуатації об'єкта нерухомості становить 1 500 000 грн. Базова дисконтна ставка — 20 %. Очікується, що протягом наступних п'яти років вартість об'єкта нерухомості зросте на 40 %.

За даними таблиці складних процентів розмір фонду відшкодування за п'ять років при ставці дисконту 20 % становить:

$$SFF = 0,13438.$$

Надбавка за майбутній приріст капіталу:

$$\Delta t = T \cdot SFF = 0,4 \cdot 0,13438 = 0,05375.$$

Коефіцієнт капіталізації прибутку:

$$R_k = k_d - \Delta t = 0,2 - 0,05375 = 0,14625.$$

За таких даних вартість об'єкта нерухомості буде становити:

$$V_{\text{он}} = \frac{\text{ЧД}}{R_k} = \frac{150\,000}{0,14625} = 10\,256\,410 \text{ грн.}$$

Таким чином, об'єкт нерухомості, що приносить річний дохід в 1 500 000 грн і має перспективи протягом п'яти років збільшити свою вартість на 40 % при базовій ставці дисконту 20 %, може бути оцінений в 10 256 410 гривень.

10.3. Метод приведенного чистого доходу (дисконтованого грошового потоку)

Сутність методу приведенного чистого доходу оцінки об'єктів нерухомості, підприємств як цілісних майнових комплексів базується на позиції, що потенційний покупець (інвестор) не заплатив за певний об'єкт нерухомості (підприємство) суму більшу, ніж поточна вартість майбутніх грошових доходів від проведення підприємницької, бізнесової діяльності на конкретному підприємстві або використання об'єкта нерухомості за його цільовим призначенням в майбутньому. Водночас, власник підприємства не продасть свій бізнес за ціною, меншою від поточної вартості прогнозованих майбутніх грошових доходів. В результаті узгодження інтересів обидві сторони дійдуть до визначення ринкової ціни підприємства, яка дорівнює поточній вартості майбутніх грошових доходів.

Цей метод оцінки вважається найбільш прийнятним із точки зору інвестиційних мотивів, оскільки будь-який інвестор (покупець) вкладаючи свої грошові кошти в об'єкт нерухомості чи діюче підприємство в кінцевому підсумку купує не сукупність активів, що складаються з будівель, споруд, машин, обладнання і т. п., а купує потік майбутніх грошових доходів, які він (інвестор) планує отримати. При цьому сума цих грошових доходів повинна бути достатньою, щоб окупили вкладені засоби і отримати прогнозовані обсяги прибутку. З цієї точки зору, всі об'єкти нерухомості (підприємства), до яких би галузей економіки вони не належали, виробляють один вид товарної продукції — гроші.

Метод приведенного чистого доходу може бути використаний для оцінки вартості будь-якого діючого підприємства. Але найбільш точні оцінки ринкової вартості цей метод забезпечує для підприємств, що мають відповідну прибуткову історію господарської діяльності і в своєму життєвому циклі перебувають у стадії зростання або стабільного економічного розвитку. Певною мірою цей метод може бути використаний при оцінці підприємств, які протягом тривалого періоду часу мають негативну тенденцію зменшення грошових доходів. При оцінці підприємств, які тільки розпочинають свою гос-

подарську діяльність, використання цього методу потребує проведення додаткових досліджень як потенціалу підприємства, так і кон'юнктури ринків збуту продукції та отримання необхідних матеріально-технічних й енергетичних ресурсів. Відсутність ретроспективи результатів господарської діяльності обмежує можливості об'єктивного прогнозування майбутніх грошових потоків цього підприємства.

Оцінка вартості підприємства як цілісного майнового комплексу, як і інших об'єктів нерухомості, що приносять дохід, **методом приведенного чистого доходу** передбачає реалізацію таких **етапів**:

1. Ретроспективний аналіз фінансової історії підприємницької діяльності (використання) об'єкта оцінки.

2. Обґрунтування тривалості прогнозного періоду.

3. Ретроспективний аналіз динаміки та прогноз обсягів виручки від реалізації продукції (доходів від надання об'єкта в оренду).

4. Аналіз структури та прогноз витрат, пов'язаних із виробництвом і реалізацією продукції (експлуатацією об'єкта).

5. Розрахунки грошових потоків за роками прогнозного періоду.

6. Визначення ставки дисконту приведення майбутніх грошових доходів до умов поточного часу.

7. Розрахунки поточної вартості майбутніх грошових доходів і попередньої вартості підприємства (об'єкта нерухомості).

8. Внесення підсумкових поправок і обґрунтування оціночної вартості підприємства (об'єкта нерухомості).

Оцінка вартості об'єктів нерухомості та підприємств методом приведенного чистого доходу передбачає здійснення детального аналізу фінансової історії їх підприємницької діяльності. Фінансова перевірка посідає важливе місце в операціях оцінки вартості підприємства. За результатами детального аналізу визначається інформація, необхідна для оцінки підприємства як з врахуванням його поточного фінансового стану, так і оцінки перспектив бізнесу підприємства в майбутніх періодах. Крім того, фінансова перевірка надає можливість визначити сильні і слабкі позиції фінансового стану оцінюваного підприємства, а також визначити фактори, які

можуть погіршити або покращити фінансові результати підприємства в майбутніх періодах його діяльності. В процесі фінансового аналізу також уточнюється модель бізнесу підприємства, визначаються фактори, що формують його доходи і витрати та обґрунтовується співвідношення показників, на основі яких будуть проводитися прогнози господарської діяльності підприємства в майбутніх періодах.

В аналітичній практиці використовується велика кількість методів фінансової перевірки, але при оцінці вартості бізнесу підприємства найбільш важливими є аналіз фінансових коефіцієнтів і аналіз грошових потоків.

Аналіз коефіцієнтів — це процес дослідження співвідношень між різними статтями балансу, звіту про фінансові результати та звіту про рух грошових коштів підприємства.

Розраховані коефіцієнти можуть бути використані при проведенні трендового аналізу, тобто дослідженні динаміки фінансового стану підприємства в часі, або при проведенні перехресного аналізу, в процесі якого відбувається порівняння показників фінансового стану об'єкта оцінки із результатами діяльності аналогічних підприємств.

При проведенні фінансової перевірки найбільш важливими є такі аспекти діяльності підприємства: прибутковість, ефективність використання активів, ліквідність, платоспроможність, дохідність акціонерного капіталу.

Однією з найбільш успішних і поширених методик аналізу фінансового стану підприємства є модель «Du Pont». Вона поєднує два основних аспекти фінансового аналізу: дохідність і ефективність управління активами. Модель «Du Pont» дозволяє проводити оцінку дохідності інвестицій, вкладених в активи підприємства.

Розширена версія моделі «Du Pont» має такий вигляд:

$$ROI = \frac{D}{K} = \left(\frac{D}{V} \right) \times \left(\frac{V}{A} \right) \times \left(\frac{A}{K} \right),$$

де ROI — рентабельність інвестицій в бізнес;

D — очікуваний прибуток підприємства у визначеному прогностному періоді діяльності;

A — сукупні активи підприємства у грошовому вимірі;

K — обсяги інвестованого в активи підприємства капіталу;
 V — обсяги продажу продукції підприємства в періоді, що досліджується.

Складові фактори ефективності діяльності підприємства цією методикою трактуються таким чином: рентабельність інвестованого капіталу пропорційна рентабельності продажів продукції (комерційна маржа), швидкості обігу активів (коефіцієнт трансформації) та величині фінансового важеля (відношення активів підприємства до інвестованого капіталу). Методика «Du Pont» базується на врахуванні впливу різних фінансових показників на рівень рентабельності інвестицій і дає можливість визначити, які складові бізнесу і в якій мірі необхідно змінювати, щоб досягти необхідного рівня рентабельності інвестиційного капіталу і вартості підприємства загалом.

Аналіз грошових потоків — це процес дослідження різноманітних джерел грошових засобів і напрямків їх використання. Грошовий потік підприємства формують такі його складові: грошовий потік від операційної діяльності, грошовий потік від інвестиційної діяльності і грошовий потік від фінансової діяльності.

Грошовий потік від операційної діяльності — це грошові засоби, отримані від реалізації продукції або наданих послуг за відрахуванням засобів, витрачених на ці операції. **Грошовий потік від інвестиційної діяльності** — це грошові засоби, вкладені в капітал підприємства (машини, обладнання та інші активи), інвестовані в інші компанії, та грошові засоби, отримані від реалізації надлишкових основних засобів підприємства. **Грошовий потік від фінансової діяльності** — це грошові засоби, отримані від емісії і реалізації акцій компанії та довгострокових і короткострокових позик, а також витрати грошових засобів на погашення кредитних боргів, на викуп власних акцій на ринку цінних паперів та на виплату дивідендів.

Аналіз грошових потоків дозволяє дослідити такі **аспекти діяльності підприємства**.

1. Підприємство генерує — позитивний чи від’ємний операційний грошовий потік і яка тенденція його динаміки.

2. Яким чином і в яких пропорціях підприємство використовує доступні йому грошові засоби: на оновлення основних

засобів виробництва, на виплату дивідендів, на викуп власних акцій, на погашення кредитів.

3. Які фінансові ресурси та інструменти використовуються для фінансування капітальних витрат: грошові засоби, отримані від операційної діяльності (cash flow), емісія і реалізація акцій, позики у формі довгострокових кредитів банків та емісії і реалізації корпоративних облигацій.

Через те, що обсяги і темпи зростання майбутніх грошових потоків визначальним чином впливають на вартість підприємницької діяльності, їх ретроспективний аналіз посідає важливе місце в операціях оцінки вартості підприємства.

Відповідно до концепції методу приведеного чистого доходу, вартість підприємства чи іншого об'єкта нерухомості визначається на основі його майбутніх, а не минулих грошових потоків. Тому відповідальною і визначальною операцією оцінки вартості підприємства є складання прогнозу грошових потоків на визначений період його господарської діяльності.

Визначення адекватної **тривалості прогнозного періоду** вимагає врахування багатьох умов діяльності підприємства (функціонування інших об'єктів нерухомості) в майбутньому.

З одного боку, чим тривалішим приймається прогнозний період, тим більше розрахункових даних, і тим обґрунтованішою з математичної точки зору, є підсумковий розмір поточної вартості підприємства. З іншого боку, чим тривалішим приймається прогнозний період, тим складніше прогнозувати конкретні розміри виручки від реалізації продукції, операційних витрат, потоків грошових засобів, темпів інфляції та інших ризиків виробничо-комерційної діяльності підприємства.

В практиці оціночної діяльності, залежно від цілей і конкретних ситуацій оцінки, тривалість прогнозного періоду діяльності підприємства приймається в межах від 5 до 10 років. За наявності необхідної інформації для досягнення більш точних результатів може проводитися розмежування прогнозного періоду на менші, ніж рік, одиниці виміру, зокрема на півріччя або квартали.

Наступним етапом оцінки вартості підприємства методом приведеного чистого доходу є **прогноз обсягів виручки від реалізації продукції** (доходів від використання інших об'єктів нерухомості в майбутньому). За даними попередньо про-

веденого ретроспективного аналізу визначається загальна тенденція динаміки обсягів виручки від реалізації продукції. За наявності позитивної динаміки ця тенденція екстраполюється на прогнозний період. При цьому враховуються фактори, що сприяють зростанню або падінню темпів збуту продукції в прогнозному періоді. При обґрунтуванні прогнозних значень виручки від реалізації продукції детально досліджується кон'юнктура збуту продукції на кожному із цільових ринків підприємства. При цьому, зазвичай, детально вивчаються такі позиції:

- питома вага ринку в збуті продукції підприємства;
- частка ємкості ринку, що належить підприємству в поточний період часу;
- ретроспективна тенденція зміни частки збуту продукції (зростання, зменшення чи постійне значення цього показника);
- характеристика дій конкурентів на кожному із цільових ринків збуту продукції підприємства.

За результатами вивчення ситуації по збуту продукції на прогнозний період розробляється система заходів, спрямованих на зміцнення позиції підприємства на цільових ринках реалізації продукції.

Прогнозовані заходи збільшення збуту продукції повинні враховувати індивідуальні характеристики кожного із цільових ринків підприємства. Для одних цільових ринків заходи, що реалізуються, можуть бути пов'язані із доведенням споживчих властивостей продукції до рівня очікувань споживачів. При цьому підприємство на цих ринках реалізує таку цінову політику, яка при зростанні цін на продукцію забезпечує і зростання економічного ефекту її використання підприємством — споживачами. На окремих цільових ринках може бути реалізована політика зниження рівня цін до дозволеного рівня і очікування на цій основі зростання обсягів реалізації продукції і маси прибутку. Всі заходи підприємства по зміцненню позиції на цільових ринках збуту продукції повинні супроводжуватись відповідним ефективним маркетингом.

Враховуючи динамічний, часто непередбачуваний, характер зміни ситуації в конкретному середовищі ринків збуту продукції, при проведенні оцінки вартості підприємства доцільно розглядати декілька сценаріїв розвитку подій і очіку-

ваних для них прогнозних обсягів реалізації продукції. Зазвичай розглядаються **три сценарії розвитку подій** на цільових ринках збуту продукції: **оптимістичний, песимістичний і поміркований**. За базу беруться темпи зростання обсягів збуту продукції в ретроспективному періоді. Поміркований сценарій екстраполює цю тенденцію обсягів збуту продукції на прогнозний період. За наявності сприятливіших умов господарювання, ніж у ретроспективному періоді, на прогнозний період можуть бути прийняті вищі темпи надходження виручки від реалізації продукції. Песимістичний сценарій враховує ймовірні ризики господарсько-комерційної діяльності, які можуть призвести до зменшення темпів збуту продукції, ніж бути досягнуті у ретроспективному періоді.

Визначені прогнозні обсяги виручки від реалізації продукції необхідно симетрично зіставити із очікуваними обсягами витрат, пов'язаними із виробництвом та збутом продукції у відповідному прогнозному періоді. Методичний підхід визначення обсягів та динаміки витрат в прогнозному періоді аналогічний прийомам обґрунтування темпів виробництва і реалізації продукції. За базу беруть дані обсягів, структури та динаміки витрат ретроспективного періоду. Разом із тим, дані ретроспективного періоду детально аналізуються з метою виявлення резервів, умов, факторів їх відносного зниження при реалізації підприємством системи заходів із вдосконалення господарської діяльності в прогнозному періоді. Визначальна позиція політики витрат повинна бути пов'язана із обґрунтуванням розумної їх економії. Якщо така політика досягається, і при цьому зберігається чи підвищується якість продукції, то підприємство завжди буде конкурентоспроможним на цільових ринках збуту продукції.

Ефективне управління витратами нерозривно пов'язане із забезпеченням адекватної, якісної інформації про стан собівартості окремих видів продукції та її відносну конкурентоспроможність. Постійний моніторинг витрат може бути досягнутий за рахунок впровадження відповідних схем управління, обліку, всеохоплюючої системи бюджетування і, насамперед, процесів операційної діяльності підприємства. Крім того, система заходів повинна передбачати коригування номенклатури продукції, що виготовляється, на користь найбільш конку-

рентоспроможних її видів, формувати гнучку цінову політику на ринках збуту і реально оцінювати окремі структурні підрозділи щодо їх внеску до загальної ефективності діяльності підприємства.

У практичній господарській діяльності групування витрат може відбуватися за декількома ознаками, але для оцінки бізнесу найбільш важливими є такі дві класифікації витрат: класифікація витрат на постійні і змінні та класифікація витрат на прямі і побічні.

Перша класифікація витрат передбачає **групування витрат в їх залежності від обсягів виробництва і збуту продукції**. За цією ознакою витрати підприємства групують на змінні і постійні. Змінні витрати зростають або зменшуються пропорційно зростанню чи зменшенню обсягів виробництва і реалізації продукції. До змінних витрат належать витрати на сировину, матеріали, технологічне паливо і енергію, заробітну плату основного виробничого персоналу. Загальний розмір постійних витрат суттєво не змінюється при зростанні обсягів виробництва і реалізації продукції. До постійних витрат належать адміністративні і управлінські витрати, амортизаційні відрахування, витрати на збут продукції, орендну плату та інше. Класифікація витрат на постійні і змінні використовується при проведенні аналізу беззбитковості діяльності підприємства, визначенні запасу його фінансової стійкості та для оптимізації номенклатурного плану випуску продукції.

Друга **класифікація витрат на прямі і побічні** використовується для розмежування витрат на окремі види продукції. Прямі витрати безпосередньо пов'язані із виробництвом продукції і можуть бути прямо внесені до собівартості окремих видів продукції. До прямих витрат належать: основні матеріали, напівфабрикати, паливо та енергія для технологічних потреб, заробітна плата робітників. Непрямі витрати пов'язані із роботою цеху чи підприємства в цілому і їх неможливо прямо віднести на собівартість виготовлення окремих видів продукції. До непрямих витрат належать: цехові, загальнозаводські та невиробничі витрати. На окремі структурні підрозділи та по підприємству загалом складається кошторис цих витрат. Потім, відповідно до прийнятої на підприємстві методики, сума непрямих витрат розподіляється між окремими видами продукції.

Чіткий, уніфікований розподіл витрат на прямі й непрямі постійні витрати особливо важливий для формування однорідної звітної інформації по всім структурним підрозділам підприємства і проведення ефективного моніторингу рівня та динаміки витрат.

Обсяги витрат у прогнозному періоді діяльності підприємства залежать також від темпів інфляції, рівня цін на енергетичні ресурси, сировину, матеріали, що будуть потрібні для виготовлення відповідних обсягів продукції.

Темпи інфляції визначаються з використанням очікуваних індексів цін відповідного прогнозованого періоду діяльності підприємства. Для цього використовується така залежність:

$$I_i = \frac{\sum C_n \cdot Q_n}{\sum C_6 \cdot Q_n},$$

де I_i — індекс інфляції;

C_n — очікувані ціни на сировину, матеріали, енергоресурси;

C_6 — ціни базового періоду на сировину, матеріали, енергоресурси;

Q_n — прогнозні обсяги споживання енергетичних ресурсів, сировини, матеріалів.

За результатами прогнозних значень обсягів виручки від реалізації продукції та обсягів операційних витрат розраховується розмір грошового потоку на кожен рік прогнозного періоду. Відповідно до прийнятих сценаріїв, для кожного прогнозного періоду розраховується прибуток від операційної діяльності як різниця між обсягом реалізації і сумою операційних витрат. Прогнозовані розміри власного грошового потоку підприємства (cash flow) визначаються як сума операційного прибутку і амортизаційних витрат.

$$\text{ВГП} = \text{ОП} + \text{А},$$

де ВГП — власний грошовий потік підприємства;

ОП — прогнозовані значення операційного прибутку підприємства;

А — сума амортизаційних відрахувань.

Для трансформації отриманих значень власного грошового потоку у вартість підприємства при використанні методу

приведеного чистого доходу необхідно обґрунтувати рівень ставки дисконту.

Із математичної точки зору, **ставка дисконту** — це процентна ставка, що використовується для перерахунку майбутніх грошових доходів у розмір їх поточної вартості, що виступає як база при визначенні ринкової вартості підприємства. З економічної точки зору, ставка дисконту виступає необхідна для інвесторів ставка доходу на вкладений капітал порівняно з рівнем ризику об'єкту інвестування, тобто це необхідна ставка доходу за альтернативними варіантами інвестування з однаковим рівнем ризику на дату оцінки.

Якщо розглядати ставку дисконту з боку підприємства як самостійної юридичної особи, то можна визначити її як вартість залучення підприємством капіталу із різних джерел. Ставка дисконту або вартість залучення капіталу повинні розраховуватися із врахуванням таких трьох факторів.

Перший фактор враховує наявність у багатьох підприємств різних джерел залучення капіталу із різними схемами компенсації. Другий фактор визначає необхідність врахування інвесторами вартості грошей у часі. Третій фактор враховує рівень ризику інвестування. В цьому контексті рівень ризику визначається як ймовірність отримання очікуваних в прогнозованому періоді доходів.

Існує декілька **методик визначення ставки дисконту**, найбільш поширеними з яких є модель середньозваженої вартості капіталу та модель оцінки капітальних активів.

Розрахунок ставки дисконту залежить від того, який тип грошового потоку використовується для оцінки базового стану. Для власного грошового потоку використовується ставка дисконту, яка дорівнює визначеній власниками ставці доходу на вкладений капітал. Якщо інвестований капітал формується із різних джерел, тоді використовується ставка дисконту, яка дорівнює сумі зважених ставок віддачі на власний капітал і застосовані засоби. Така ставка дисконту має назву **середньозваженої вартості капіталу** і її розмір розраховується таким чином:

$$\text{СЗВК} = \text{Ц}_{\text{зп}} \times \text{У}_{\text{зп}} + \text{Ц}_{\text{па}} \times \text{У}_{\text{па}} + \text{Ц}_{\text{за}} \times \text{У}_{\text{за}},$$

де СЗВК — середньозважена вартість капіталу підприємства;

$\text{Ц}_{\text{зп}}$ — вартість залучення позичкового капіталу;

$C_{па}$ — вартість залучення привілейованих акцій;
 $C_{за}$ — вартість залучення звичайних акцій;
 $U_{зп}$ — питома вага позичкового капіталу в структурі капіталу підприємства;
 $U_{па}$ — питома вага привілейованих акцій в структурі капіталу підприємства;
 $U_{за}$ — питома вага звичайних акцій в структурі капіталу підприємства.

Відповідно до **моделі оцінки капітальних активів**, ставка дисконту визначається за формулою:

$$R = R_{бр} + \beta(R_3 - R_{бр}) + S_1 + S_2,$$

де R — необхідна для інвесторів ставка доходу на капітал;
 $R_{бр}$ — безризикова ставка доходу;
 β — коефіцієнт рівня систематичного ризику;
 R_3 — загальна дохідність ринку, середня дохідність портфелю цінних паперів;
 S_1 — премія за ризик, характерний для окремої компанії;
 S_2 — страховий ризик.

Модель оцінки капітальних активів базується на аналізі масивів інформації ринку цінних паперів, зокрема дохідності звичайних акцій.

Безризикова ставка доходу, зазвичай, приймається на рівні ставки доходу за довгостроковими державними борговими зобов'язаннями (облігаціями або векселями). Вважається, що держава є найнадійнішим гарантом за своїми зобов'язаннями. В окремих випадках безризикова ставка приймається на рівні процентної ставки дохідності за депозитними вкладками стабільно функціонуючих національних та іноземних банків.

Для інвестора безризикова ставка є альтернативною ставкою доходу, яка характеризується майже відсутністю ризику і високим рівнем ліквідності. Безризикова ставка використовується як точка відліку щодо якої оцінюються різні види ризиків вкладення капіталів в це підприємство.

Очікуваний інвестором рівень прибутковості залежить від того, цінні папери яких компаній складають портфель його фінансових інструментів. Це середнє питома значення очікуваного рівня прибутковості за окремими фінансовими ін-

струментами, які складають портфель цінних паперів інвестора. Розмір очікуваного інвестором рівня прибутковості за портфелем цінних паперів визначається таким чином:

$$R_3 = w_1 \cdot \bar{k}_1 + w_2 \cdot \bar{k}_2 + \dots + w_n \cdot \bar{k}_n = \sum_{i=1}^n w_i \cdot \bar{k}_i,$$

де \bar{k}_i — очікуваний інвестором рівень доходності за окремими цінними паперами;

w_i — питома вага окремої групи цінних паперів в загальній вартості портфелю цінних паперів;

n — кількість паперів, що входять до портфелю.

Зазвичай, фактичні реалізовані ставки прибутків k_i за окремими пакетами цінних паперів будуть відрізнятися від очікуваних значень. Тому і фактичні значення очікуваної прибутковості за портфелем цінних паперів загалом (R_3) не будуть точно відповідати прогнозованим значенням.

Коефіцієнт **β** характеризує міру ризику вкладення капіталу в цінні папери окремих компаній. На ринку цінних паперів розрізняють два види ризиків: **специфічний**, характерний для окремих компаній (не систематичний) і **загальноринковий**, характерний для всіх компаній, представлених на ринку цінних паперів (систематичний).

У моделі оцінки капітальних активів за допомогою коефіцієнта β визначається розмір систематичного ризику. Розраховується коефіцієнт β , виходячи із амплітуди відхилень доходності акцій конкретної компанії порівняно із загальною доходністю ринку цінних паперів загалом. Коефіцієнт β для ринку цінних паперів загалом приймається на рівні 1.

Цінні папери із середнім ризиком мають тенденцію зростати або падати синхронно із розвитком тенденцій фондового ринку загалом. Цінні папери таких компаній будуть мати $\beta = 1,0$. Це означає, що коли ціни на ринку піднімуться на 10 %, курс акцій цієї компанії також підніметься на це значення. Портфель, який містив акції з $\beta = 1$, буде змінюватися синхронно зі зміною середніх показників ринку і ризик їх також буде збігатися. При $\beta = 0,5$ ризиковість цінних паперів компанії буде в два рази меншою нестійкості ринку цін-

них паперів загалом. З іншого боку, при $\beta = 2,0$ ризиковість цінних паперів цієї компанії буде в два рази вищою нестійкості ринку загалом. Вартість такого портфелю протягом короткого періоду часу може зрости або впасти в два рази, тобто рівень ризику цього портфелю цінних паперів є доволі високим.

Розмір коефіцієнтів β , зазвичай, розраховується шляхом аналізу статистичної інформації фондового ринку і проводиться спеціалізованими фірмами.

На заключному етапі розрахунків визначається поточна вартість майбутніх доходів, яка приймається за базу вартості підприємства. При використанні методу приведенного чистого доходу оцінки вартості підприємства необхідно підсумувати поточну вартість періодичних грошових доходів, які буде приносити об'єкт оцінки у визначеному прогнозному періоді за формулою:

$$PV = \frac{FV_1}{(1+k_d)^1} + \frac{FV_2}{(1+k_d)^2} + \dots + \frac{FV_n}{(1+k_d)^n} = \sum_{i=1}^n \frac{FV_i}{(1+k_d)^i},$$

де PV — поточна вартість майбутніх грошових доходів;

FV_i — очікувані майбутні грошові доходи в прогнозному періоді;

k_d — коефіцієнт дисконтування, рівень ризику отримання очікуваних грошових доходів;

n — визначена тривалість прогнозного періоду.

Розрахунки поточної вартості майбутніх грошових доходів є технічною процедурою, детально розглянута в Розділі 6.

ПРИКЛАД

Методом приведенного чистого доходу визначити вартість підприємства за таких його даних. Галузева спрямованість підприємства — харчова промисловість. Економічні ресурси, фінансові результати та грошові потоки за рік діяльності підприємства наведені в таблицях додатку — формах річної звітності.

У процесі дослідження фінансової історії підприємства встановлено, що середньорічні темпи зростання обсягів виробки від реалізації складають 35–37%. Підприємство має

стабільні позиції на ринку збуту продукції. Останніми роками попит на продукцію підприємства перевищує його виробничі можливості. В окремі періоди року обладнання підприємства з випуску продукції працює у три зміни. Підприємство проводить інтенсивну політику оновлення технічної бази на інноваційній основі і збільшення свого виробничого потенціалу. Капіталовкладення в необоротні активи за роками періоду діяльності підприємства, що аналізується, становили 15–25 млн грн. Структура основних засобів останніми роками має тенденцію до покращення, але ще не досягла оптимальних значень. Коефіцієнт зносу основних засобів перебуває на рівні 50 %. Діючі основні засоби і активи загалом використовуються ефективно.

Коефіцієнт ділової активності (коефіцієнт обігу активів) становить 1,69 грн/грн і має тенденцію до зростання. Коефіцієнт рентабельності продажу продукції (комерційна маржа) перебуває в межах 0,1–0,12 грн/грн і оцінюється як недостатній. Як недостатній оцінюється також і рівень рентабельності активів — 18 %. Протягом року чистий прибуток підприємства збільшився в 2,39 рази, але загальна його маса (12 018 тис. грн) для підприємства денного масштабу і характеру виробничо-комерційної діяльності є недостатнім. Насамперед, це пов'язано із недостатньо ефективною політикою управління операційними витратами і, зокрема, собівартістю продукції. Щорічні темпи зростання собівартості продукції складали 38–39 % і дещо перевищували темпи зростання виручки від реалізації продукції. Витрати на 1 грн реалізованої продукції були на рівні 0,88 грн/грн. В структурі виробництва і реалізації продукції питома вага змінних витрат становить 86–88 % і є доволі високою.

Перспективними планами діяльності підприємства передбачаються заходи, спрямовані на зменшення питомої ваги змінних і загалом операційних витрат в розрахунку на 1 грн реалізованої продукції та підвищення якості продукції і ціни її реалізації. Впровадження цих заходів через спрямовану інвестиційну політику дозволить ліквідувати негативні тенденції ретроспективного періоду і забезпечити в майбутньому випереджальне зростання обсягів вируч-

ки від реалізації продукції щодо темпів зростання операційних витрат.

Із позиції дохідного підходу вартість нерухомості як матеріального об'єкту бізнесу визначається обсягами грошового доходу, що генерується цим бізнесом. За інших рівних умов, чим більший дохід, який приносить об'єкт оцінки, тим більший розмір його ринкової вартості. При цьому важливим є визначення тривалості періоду отримання очікуваного доходу і врахування ризиків, які супроводжують цей процес. Визначення адекватної тривалості прогнозного періоду є достатньо складним завданням. З одного боку, при тривалому прогнозованому періоді забезпечується проведення більшої кількості спостережень, відповідно, одержаний підсумковий розмір вартості може бути обґрунтованішим з математичної точки зору. З іншого боку, при збільшенні тривалості періоду виникає складність у прогнозуванні конкретних показників обсягів виробництва, витрат, виручки від реалізації продукції, темпів інфляції, відповідно, виникає суб'єктивність при прогнозуванні грошових потоків підприємства. В практиці оціночної діяльності, залежно від змісту конкретної господарської ситуації, тривалість прогнозного періоду приймається в межах від п'яти до десяти років.

У прикладі, що розглядається для визначення вартості підприємства методом приведеного чистого доходу, тривалість прогнозного періоду приймається на рівні п'яти років.

При прогнозуванні грошових потоків підприємства, що оцінюється, прийняті такі **припущення та обмеження**:

— розглядається оптимістичний, поміркований та песимістичний сценарій фінансово-господарської діяльності підприємства;

— прогнозні розрахунки ґрунтуються на врахуванні поточних ринкових умов та ймовірних середньострокових факторів, що впливатимуть на стан попиту і пропозиції та очікуваної в майбутньому економічної ситуації;

— прогноз передбачає функціонування підприємства у сформованих умовах без істотної зміни зовнішнього економічного середовища;

— розраховані обсяги чистого грошового потоку приймаються без інфляційних очікувань грошової одиниці;

— розрахунки вартості підприємства враховують той факт, що визначається вартість діючого підприємства в процесі його функціонування.

Враховуючи результати ретроспективного аналізу на прогнозний період прийнята така динаміка обсягів виручки від реалізації продукції:

- для оптимістичного сценарію — щорічне зростання на 35–40 %;
- для помірнього сценарію — щорічне зростання на 25–30 %;
- для песимістичного сценарію — щорічне зростання на 10–15 %.

Прийнятими плановими заходами передбачається в прогнозному періоді досягти зниження питомої ваги операційних витрат у розрахунку на 1 грн реалізованої продукції. Темпи зростання собівартості продукції і всієї суми операційних витрат в прогнозному періоді очікуються на рівні:

- для оптимістичного сценарію — щорічне зростання на 28–32 %;
- для помірнього сценарію — щорічне зростання на 26–28 %;
- для песимістичного сценарію — щорічне зростання на 9–12 %.

У таблиці 10.6 наведені розрахунки очікуваного рівня доходів від реалізації продукції, витрат та операційного прибутку для оптимістичного, поміркованого та песимістичного сценаріїв господарсько-фінансової діяльності підприємства в прогнозному періоді.

Власний чистий грошовий потік підприємства (cash flow) як результуючий показник господарсько-фінансової діяльності визначається таким чином:

$$\text{ЧГП} = \text{ОП} + \text{А},$$

де ЧГП — чистий грошовий операційний потік підприємства;

ОП — операційний прибуток підприємства;

А — сума амортизаційних відрахувань.

Розрахунки очікуваних обсягів чистого грошового потоку підприємства в прогнозному періоді його діяльності наведені в таблиці 10.7.

Таблиця 10.6.

**ОЧІКУВАНИЙ РІВЕНЬ ДОХОДІВ ВІД РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОДУКЦІЇ,
ВИТРАТ ТА ОПЕРАЦІЙНОГО ПРИБУТКУ
В ПРОГНОЗНОМУ ПЕРІОДІ, тис. грн**

Показники	Базовий рівень	Прогнозний період				
		1	2	3	4	5
1	2	3	4	5	6	7
Оптимістичний сценарій						
Сумарні операційні доходи	114 431,3	154 482,2	211 640,7	294 180,6	411 852,8	576 594,0
Сумарні операційні витрати	101 207,0	123 585,6	165 603,9	223 564	306 282,7	422 670,0
Операційний прибуток	13 224,3	30 896,6	46 036,8	70 616,6	105 570,1	153 924
Поміркований сценарій						
Сумарні операційні доходи	114 431,3	144 183,4	184 554,8	239 921,2	311 897,6	405 466,9
Сумарні операційні витрати	101 207,0	115 346,4	147 643,8	191 936,8	245 678	314 467,9
Операційний прибуток	13 224,3	28 837	36 911	47 984,4	66 219,6	90 999
Песимістичний сценарій						
Сумарні операційні доходи	114 431,3	125 874,4	140 979,4	160 716,4	184 823,9	212 547
Сумарні операційні витрати	101 207,0	109 303,6	120 233,9	134 661,9	150 821,4	168 919,9
Операційний прибуток	13 224,3	16 570,8	20 745,5	26 054,5	34 002,5	43 627,1

Таблиця 10.7.

**ПРОГНОЗНІ ОБСЯГИ ЧИСТОГО ГРОШОВОГО
ПОТОКУ ПІДПРИЄМСТВА, тис. грн**

Показники	Базовий рівень	Прогнозний період, роки				
		1	2	3	4	5
1	2	3	4	5	6	7
Оптимістичний сценарій						
Операційний прибуток	13 224,3	30 896,6	46 036,8	70 616,6	105 570,1	153 924
Амортизаційні відрахування	5 775,6	6 930,7	8 316,8	9 980,2	11 976,3	14 371
Чистий грошовий потік (cash flow)	18 999,9	37 827,3	54 363,6	80 596,8	117 546,4	168 295
Поміrkований сценарій						
Операційний прибуток	13 224,3	28 837	36 911	47 984,4	66 219,6	90 999
Амортизаційні відрахування	5 775,6	6 756,7	7 905,4	9 249,3	10 821,7	12 661,4
Чистий грошовий потік (cash flow)	18 999,9	35 593,7	44 816,4	57 233,7	77 041,3	103 660,4
Песимістичний сценарій						
Операційний прибуток	13 224,3	16 570,8	20 745,5	26 054,5	34 002,5	43 627,1
Амортизаційні відрахування	5 775,6	6 352,5	6 987,7	7 686,5	8 455,2	9 300
Чистий грошовий потік (cash flow)	18 999,9	22 923,3	27 733,2	33 741	42 457,7	52 927,1

Відповідно до положень методу приведенного чистого доходу, майбутні грошові потоки підприємства (cash flow) повинні бути приведені до умов поточного часу, тобто часу проведення оцінки вартості підприємства. В розрахунках вартості підприємства прийнята така схема очікуваної дохідності на вкладений капітал (коефіцієнти дисконтування): перші три роки — 12 %; четвертий і п'ятий роки — 15 %.

Розрахунки приведенного чистого доходу підприємства для оптимістичного сценарію господарсько-фінансової діяльності наведені в таблиці 10.8.

Таблиця 10.8.

**ПРОГНОЗНІ РОЗРАХУНКИ ПРИВЕДЕНОГО ЧИСТОГО ДОХОДУ
ДЛЯ ОПТИМІСТИЧНОГО СЦЕНАРІЮ ГОСПОДАРСЬКО-
ФІНАНСОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА, тис. грн**

Показники	Роки прогнозного періоду				
	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5	6
Чистий грошовий потік	37 827,3	54 363,6	80 596,8	117 546,4	168 295
Коефіцієнт дисконтування	0,8929	0,7972	0,7118	0,5718	0,4972
Дисконтований чистий грошовий потік підприємства	33 778	43 338,7	57 368,8	67 213,0	83 676,3
Накопичувальна сума приведенного чистого доходу підприємства	33 778	771 16,7	134 485,5	201 698,5	285 374,5

За п'ять прогнозних років оптимістичного сценарію господарсько-фінансової діяльності очікувана сума накопиченого чистого доходу підприємства може становити 285 374,5 тис. грн. Таким чином, при реалізації оптимістичного сценарію господарсько-фінансової діяльності вартість підприємства може бути оцінена на рівні 285 млн грн.

Розрахунки вартості підприємства при реалізації ним поміркованого сценарію господарської діяльності наведено в таблиці 10.9.

Таблиця 10.9

**ПРОГНОЗНІ РОЗРАХУНКИ ПРИВЕДЕНОГО ЧИСТОГО ДОХОДУ
ДЛЯ ПОМІРКОВАНОГО СЦЕНАРІЮ ГОСПОДАРСЬКО-
ФІНАНСОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА, тис. грн**

Показники	Роки прогнозного періоду				
	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5	6
Чистий грошовий потік	35 593,7	44 816,4	57 233,7	77 041,3	103 660,4
Коефіцієнт дисконтування	08929	0,7972	0,7118	0,5718	0,4972
Дисконтований чистий грошовий потік підприємства	31 781,6	35 727,3	40 738,9	44 052,0	51 539,7
Накопичена сума приведенного чистого доходу підприємства	31 781,6	67 508,9	108 247,8	152 299,8	203 839,5

Протягом прогнозного п'ятирічного періоду поміркованого сценарію господарсько-фінансової діяльності очікувана сума накопиченого чистого доходу підприємства може становити 203 839,5 тис. грн. Таким чином, при реалізації поміркованого сценарію господарсько-фінансової діяльності вартість підприємства може бути оцінена на рівні 203–204 млн грн.

Розрахунки вартості підприємства при реалізації ним песимістичного сценарію господарської діяльності наведені в таблиці 10.10.

Таблиця 10.10.

**ПРОГНОЗНІ РОЗРАХУНКИ ПРИВЕДЕНОГО ЧИСТОГО ДОХОДУ
ДЛЯ ПЕСИМІСТИЧНОГО СЦЕНАРІЮ ГОСПОДАРЬСЬКО-
ФІНАНСОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА, тис. грн**

Показники	Роки				
	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5	6
Чистий грошовий потік	22 923,3	27 733,2	33 741	42 457,7	52 927,1
Коефіцієнт дисконтування	0,8929	0,7972	0,7118	0,5718	0,4972
Дисконтований чистий грошовий потік підприємства	20 468,2	22 108,9	24 016,8	24 277,3	26 315,3
Накопичена сума приведенного чистого грошового доходу підприємства	20 468,2	42 577,1	66 593,9	90 871,2	117 186,5

Як показують розрахунки таблиці, за п'ять прогнозних років песимістичного сценарію господарсько-фінансової діяльності очікувана сума накопиченого чистого доходу підприємства може становити 117 186,5 тис. грн. Таким чином, при реалізації песимістичного сценарію господарської діяльності вартість підприємства може бути оцінена на рівні 117–118 млн грн.

Як видно з проведених розрахунків, оціночна вартість підприємства, визначена з використанням методу приведенного чистого доходу безпосередньо залежить від прогнозованих сценаріїв господарської діяльності та обсягів генерованих ними грошових потоків.

При інвестуванні фінансових ресурсів в об'єкт нерухомості, зокрема підприємства, необхідно врахувати відмінності змісту понять «оціночна вартість», «реалізаційна вартість» та «ринкова вартість». Визначальною є ринкова вартість. Але

ринкова вартість зовсім не повинна обов'язково збігатися з оціночною вартістю та реалізаційною вартістю об'єктів нерухомості. **Реалізаційна вартість** — це номінальна ціна, за яку був проданий відповідний об'єкт нерухомості. **Ринкова вартість** дорівнює реалізаційній вартості за умови, коли нерухомість була продана з врахуванням п'яти вимог ринку нерухомості:

1) покупці і продавці достатньо мотивовані і ніхто з них не приймає рішення під примусом;

2) покупці і продавці мають необхідну інформацію про стан ринку відповідної нерухомості і ведуть переговори відповідно до своїх власних інтересів;

3) тривалість маркетингового періоду є достатньою для ознайомлення потенційних покупців з об'єктами нерухомості, які є предметом їх інтересів;

4) умови фінансування операцій купівлі-продажу об'єктів нерухомості є стандартними, тобто без необґрунтованих пільг і обмежень;

5) покупці і продавці не пропонують значних необґрунтованих вчинків.

При проведенні операцій на ринку нерухомості оціночна вартість виконує для інвесторів функцію індикатора рівня реалізаційної та ринкової ціни. Крім того, оціночна вартість використовується при проведенні операцій страхування майна, визначенні податку на нерухомість, наданні кредиту під заставу нерухомості та в інших випадках.

10.4. Комбіновані методи оцінки нерухомості

10.4.1. Метод підрядчика

Метод підрядчика застосовується для оцінки об'єктів нерухомості, щодо яких відсутня інформація про ринкові продажі. З використанням цього методу оцінюються такі об'єкти муніципальної власності, як спортивні комплекси, старі будівлі шкіл, дитячих садків, бібліотеки та інші унікальні об'єкти.

Відповідно до положень методу підрядчика, вартість об'єкта нерухомості як неординарного комплексу складається із вартості земельної ділянки та вартості будівель, скоригованих на міру зносу. Базовий алгоритм методу підрядчика передбачає розрахунки залишкової відновної вартості будівель і вартості земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається за даними аналогічних продажів або за алгоритмами її альтернативного використання. Таким чином, метод підрядчика можна віднести до групи комбінованих методів.

Метод підрядчика може використовуватись в таких ситуаціях оцінки об'єктів нерухомості. Наприклад, об'єкти власності, що виставляються на продаж, не можуть бути використані відповідно до своїх попередніх призначень і повинні бути пристосовані до нового напрямку використання. Так, старі будівлі нефункціонуючих шкіл, дитячих садків, їдальень, вокзалів, які в сучасних умовах не можуть бути використані за своїм попереднім призначенням, при відповідних обсягах капіталовкладень можуть набути нових функціональних ознак і нового напрямку використання. В таких випадках оцінка вартості їх попереднього стану є не обов'язковою.

Крім того, можуть мати місце ситуації, коли потрібно оцінити вартість об'єкта нерухомості без намірів її реалізації. В таких випадках метод підрядчика є методом витрат: до відновлювальної вартості об'єкта нерухомості додається вартість земельної ділянки.

ПРИКЛАД

Визначити методом підрядчика вартість об'єкта нерухомості, до якого належать приміщення площею 2 500 м³, побудованого 15 років тому, і земельна ділянка площею 1 800 м². Згідно з статистичними даними земельного ринку, 1 м² подібної земельної ділянки продавався за ціною 200 грн/м². При цьому має місце стабільна тенденція зростання ціни на земельні ділянки на 10 % щоквартально.

Витрати на будівництво подібних об'єктів у сучасних умовах у розрахунку на 1 м³ складають 1500 грн. Тривалість корисного використання будівлі — 60 років.

1. Проведемо розрахунок вартості земельної ділянки:

$$V_{\text{взд}} = 1\,800 \text{ м}^2 \cdot 200 \text{ грн/м}^2 \cdot 1,1 = 396 \text{ тис. грн.}$$

2. Залишкова відновна вартість будівлі становитиме:

$$V_{\text{звб}} = 2\,500 \text{ м}^3 + 1\,500 \text{ грн/м}^3 \cdot \left(\frac{60-15}{60} \right) = 2\,812,5 \text{ тис. грн.}$$

3. Сумарна вартість об'єкта нерухомості як єдиного комплексу становить:

$$V_{\text{он}} = V_{\text{зд}} + V_{\text{зб}} = 396 + 2\,812,5 = 3\,208,5 \text{ тис. грн.}$$

10.4.2. Метод залишку

Метод залишку використовується для оцінки бізнесу, що може бути розвинутий на визначеній земельній ділянці. Тобто це оцінка землі і комплексу комерційних чи виробничих приміщень, що можуть бути розвинуті на цій земельній ділянці.

Сутність методу залишку визначається таким рівнянням.

$$A = B + C + D,$$

де A — оцінна вартість завершеного об'єкта, тобто побудованого чи реконструйованого об'єкта на відповідній земельній ділянці;

B — вартість розвитку об'єкта, тобто вартість проектування, будівництва, але без врахування витрат на придбання земельної ділянки;

C — прийнятний для девелопера (забудовника, інвестора) дохід, що може бути отриманий у результаті реалізації проекту розвитку;

D — витрати на придбання земельної ділянки (придбання повного права власності чи права довгострокової оренди).

Для стадії підготовки інвестиційного рішення, пов'язаного з подальшим розвитком цієї нерухомості, кожна зі скла-

дових рівняння виступає як закінчена модель розрахунків. При цьому вони мають таке значення:

А — модель майбутньої ринкової ціни об'єкта після завершення робіт з його розвитку;

В — модель витрат на розвиток об'єкта, тобто це вартість таких інвестиційних витрат як:

- знос старих будівель і підготовка території до будівництва, в тому числі інфраструктурне забезпечення;
- проектно-дослідні та будівельно-монтажні роботи, витрати на поставку обладнання;
- управлінські та інші попутні розвитку витрати (консультування, оцінка, правове обслуговування та інше);
- оплата процентів за отримані кредити;

С — модель прийнятної дохідності проекту розвитку. Така модель повинна враховувати можливу міру ризику проекту, тобто враховувати зв'язки «рівень рентабельності — рівень ризику»;

Д — модель очікуваної ціни земельної ділянки.

Із базового рівняння випливають три **варіанти його практичного використання**.

1. Оцінка максимальної суми, яку інвестор готовий заплатити за придбання земельної ділянки.

Це найбільш поширений спосіб використання методу залишку. Для вирішення цього питання необхідна інформація про прийнятний для інвестора рівень дохідності «С» і допустимі витрати на розвиток проекту «В»:

$$Д = А - (В + С).$$

2. Оцінка очікуваних інвестором доходів від проекту розвитку за відомих йому витрат на придбання земельної ділянки і будівництво об'єкта:

$$С = А - (В + Д).$$

3. Оцінка допустимих витрат на розвиток об'єкта нерухомості за невідомих витрат на придбання земельної ділянки і прийнятної для інвестора дохідності бізнес-проекту, що інвестується:

$$В = А - (С + Д).$$

ПРИКЛАД

Офісна будівля перебуває в довгостроковій оренді. Площа будівлі — 2 000 м². Об'єкт збудований 12 років тому, термін його функціонування — 60 років. Ставка орендної плати — 900 грн/м². Рівень дохідності орендного бізнесу — 20 %. Витрати на будівництво подібного об'єкта у розрахунку на 1 м² складають 4 500 грн/м².

За умовами угоди необхідно визначити:

- 1) капіталізовану вартість діючої орендованої будівлі;
- 2) залишкову відновну вартість будівлі;
- 3) залишкову вартість земельної ділянки, на якій знаходиться будівля.

1. Капіталізована вартість орендованої будівлі при 100 % використання її площі буде становити:

$$\begin{aligned} KB_6 &= \frac{ЧД}{H_n} = \frac{2000 \text{ м}^2 \cdot 900 \frac{\text{грн}}{\text{м}^2} \cdot 1}{0,2} = \\ &= \frac{1\,800 \text{ тис. грн}}{0,2} = 9\,000 \text{ тис. грн.} \end{aligned}$$

2. Залишкова відновна вартість будівлі становить:

$$\begin{aligned} 3ZB_6 &= \frac{4\,500 \frac{\text{грн}}{\text{м}^2} \cdot 2\,000 \text{ м}^2 \cdot (60 - 12)}{60} = \\ &= \frac{9\,000 \text{ тис. грн} \cdot 48}{60} = 7\,200 \text{ тис. грн.} \end{aligned}$$

3. Залишкова вартість земельної ділянки:

$$\begin{aligned} ZB_{зд} &= KB_6 - 3ZB_6 = 9\,000 \text{ тис. грн} - 7\,200 \text{ тис. грн} = \\ &= 1\,800 \text{ тис. грн.} \end{aligned}$$

Детальніші розрахунки показників методом залишку наведені в таблиці.

ПРИКЛАД

Провести оцінку вартості земельної ділянки методом залишку.

Таблиця 10.11.

**ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
МЕТОДОМ ЗАЛИШКУ**

№ п/п	Показники	Розрахункові формули	Розрахунок показників
1	2	3	4
1.	Дохід від здавання в оренду побудованого на земельній ділянці об'єкта нерухомості	$D_0 = g \cdot s \cdot k$	57 600 тис. грн
1.1	Ставка орендної плати за будівлю	g	3000 грн./м ²
1.2	Загальна площа будівлі	s	24000 м ²
1.3	Коефіцієнт використання площ будівлі у бізнесі	k	0,8
2.	Орендна плата за землю	$Z = z \cdot g$	3 800 тис. грн
2.1	Ставка орендної плати за землю	z	250 грн/м ²
2.2	Площа земельної ділянки	g	15 200 м ²
3.	Чистий дохід	$ЧД = D_0 - Z$	$57\ 600 - 3\ 800 =$ $= 53\ 800$ тис. грн
4.	Норма прибутку на капітал, вкладений в нерухомість	H_k	15 %
5.	Сукупна вартісна оцінка капіталу	$K = \frac{ЧД}{H_k}$	$53\ 800 / 0,15 =$ $= 358\ 667$ тис. грн
6.	Процент витрат при реалізації завершеного об'єкта від вартості сукупного капіталу	l	3 %
7.	Чиста вартість капіталу по завершенні розвитку об'єкта нерухомості	$A = K(1 - l)$	$358\ 667 \cdot (1 - 0,03) =$ $= 358\ 667 \cdot 0,97 =$ $= 347\ 907$ тис. грн

Закінчення табл. 10.11.

№ п/п	Показники	Розрахункові формули	Розрахунок показників
1	2	3	4
8.	Прийнятна для інвестора рентабельність (відношення чистого прибутку інвестора С до сумарних витрат, В + Д)	$R_i = \frac{C}{B + D} \cdot 100$	30 %
9.	Прийнятні для інвестора сумарні витрати розвитку (витрати на земельну ділянку і на розвиток)	$R = A - C$ $R = \frac{A}{R_i + 1}$	347 907/(0,3 + 1)= =267 621 тис. грн
10	Витрати на будівництво (підготовка ділянки, проектування, спорудження об'єкта, управління і т.д.)	$W = w \cdot s$	213 600 тис. грн
10.1	Витрати на спорудження об'єкта нерухомості в розрахунку на 1 м ² будівлі	w	8 900
10.2	Загальна площа будівлі	s	24 000 м ²
11	Платежі по кредитах, одержаним на будівництво	$K = W \cdot C_k \cdot i$	17 088 тис. грн
11.1	Процентна ставка за довгостроковий кредит	C_k	20 %
11.2	Питома вага кредитів в фінансуванні в сумі витрат на будівлі	I	40 %
12	Сумарні витрати на розвиток	$B = W + K$	230 668 тис. грн
13	Оцінка прийнятих для інвестора витрат на придбання права власності чи довгострокової оренди земельної ділянки	$D = R - B$	36953 тис. грн
14	Разова плата при покупці землі чи придбанні права на її довгострокову оренду (витрати на оформлення документів землекористування)		22 375 тис. грн
15	Регулярна плата за землю — щорічна орендна плата за користування землею		3 800 тис. грн

10.4.3. Метод підприємницької оцінки

За своєю природою цей метод є комбінованим і передбачає проведення трьох оцінок:

- оцінка за методом відновної вартості;
- оцінка за методом приведеного чистого доходу;
- оцінка вартості розпродажу за ринковими чи нормативними цінами.

Алгоритм методу підприємницької оцінки полягає в такому.

1. Визначається максимальне значення вартості оцінки об'єкта за результатами розрахунків, отриманими при альтернативному використанні такої пари методів: приведеного чистого доходу (ПЧД) і вартості розпродажу (ВР):

$$\max [\text{ПЧД}, \text{ВР}]$$

За цією інформацією підприємець визначає для себе найкращий із запропонованих варіантів одержання доходу: або розвивати комерційну діяльність об'єкта (це буде приведений чистий дохід), або розпродати засоби за схемою ліквідації об'єкта.

2. Одержана максимальна оцінка доходу порівнюється з витратами на відновлення подібного об'єкта, використовуючи для цього методи відновної вартості або заміщення. При цьому підприємець оцінює, чи не краще, економніше побудувати такий самий об'єкт наново і не зв'язувати себе турботами про старий об'єкт.

3. Підсумкова підприємницька оцінка визначається за мінімальним значенням таких порівнянь, як:

$$\min [\text{вартість розпродажу} > \text{відновна вартість}]$$

або

$$\min [\text{приведений чистий дохід} > \text{відновна вартість}]$$

У результаті, загальна **формула методу підприємницької оцінки** може бути подана таким чином:

$$\text{ПО} = \min [\text{ВВ}, \max (\text{ПЧД}, \text{ВР})]$$

Таким чином, в методі підприємницької оцінки поєднуються витратний підхід і підхід із розрахунками показників економічного ефекту.

У західній практиці метод підприємницької оцінки використовувався при приватизації державних компаній у Великобританії, а також при оцінці приватизовуваних виробничих підприємств східних земель об'єднаної Німеччини.



Питання для контролю і самоперевірки

1. Розкрийте зміст і сферу застосування дохідного підходу оцінки нерухомості.
2. Назвіть і охарактеризуйте методи дохідного підходу оцінки нерухомості.
3. Розкрийте схему прогнозування майбутніх доходів від об'єкта нерухомості.
4. Охарактеризуйте види ризиків, що виникають у процесі інвестування об'єктів нерухомості.
5. Розкрийте зміст і послідовність проведення оцінки нерухомості методом прямої капіталізації. Наведіть формули визначення вартості об'єкта.
6. Які існують методи розрахунку коефіцієнтів капіталізації? Охарактеризуйте їх зміст.
7. Розкрийте зміст і послідовність проведення оцінки нерухомості методом дисконтування грошового потоку. Наведіть формули визначення вартості об'єкта.
8. Яким чином визначається ставка дисконту?
9. Які комбіновані методи оцінки нерухомості ви можете назвати? Охарактеризуйте їх.



Тести до теми

Тест 1. У межах дохідного підходу оцінки нерухомості розрізняють методи:

- а) заміщення;
- б) прямої капіталізації доходу;
- в) підрядчика;
- г) дисконтування грошових потоків.

Тест 2. Метод прямої капіталізації використовується за умови, що:

- а) оцінюване майно належить до типового;
- б) очікуваний річний чистий операційний дохід вважається постійним;
- в) період отримання доходу від об'єкта обмежений у часі;
- г) усе перелічене.

Тест 3. Метод непрямой капіталізації (дисконтування) використовується за умови, що:

- а) прогноуються змінні нерівномірні доходи від використання об'єкта;
- б) період отримання доходу від об'єкта обмежений у часі;
- в) майно належить до типового;
- г) немає вірної відповіді.

Тест 4. Чистий операційний дохід — це:

- а) потенційний валовий дохід після відрахування операційних витрат;
- б) потенційний валовий дохід за відрахуванням витрат від незайнятості та неплатежів;
- в) дійсний валовий дохід після відрахування операційних витрат;
- г) дійсний валовий дохід після відрахування витрат від незайнятості та неплатежів.

Тест 5. Операційні витрати на утримання нерухомості поділяються на:

- а) прямі і непрямі;
- б) постійні і змінні;
- в) прямі і накладні;
- г) основні і допоміжні.

Тест 6. При прогнозуванні доходів обов'язково враховується ймовірність ризику:

- а) низької ліквідності нерухомості;
- б) законодавчого;
- в) фінансового;
- г) інфляційного.

Тест 7. Строк прогнозування для доходів від нерухомого майна зазвичай становить:

- а) 1–2 роки;
- б) 2–3 роки;
- в) 3–5 років;
- г) 5–7 років;

Тест 8. Розташуйте в логічній послідовності етапи оцінки нерухомості методом прямої капіталізації:

- а) аналіз найбільш ефективного використання нерухомого майна;
- б) збір ринкової інформації про доходи об'єктів-аналогів;
- в) визначення ставки капіталізації;
- г) розрахунок вартості об'єкта оцінки;
- д) прогнозування валового доходу, операційних витрат та визначення розміру чистого операційного доходу.

Тест 9. Вартість об'єкта оцінки за методом прямої капіталізації визначається шляхом:

- а) ділення чистого операційного доходу на ставку капіталізації;
- б) множення чистого річного операційного доходу на коефіцієнт капіталізації;
- в) ділення чистого операційного доходу на валовий рентний мультиплікатор;
- г) ділення ставки капіталізації на чистий річний операційний дохід.

Тест 10. Коефіцієнт капіталізації визначається шляхом:

- а) співвідношення вартості аналогічного майна до принесеного ним доходу;
- б) узагальнення інформації про ставки капіталізації аналогічних об'єктів;
- в) ділення очікуваного доходу до вартості аналогічної нерухомості;
- г) вірної відповіді немає.

Тест 11. Розташуйте в логічній послідовності етапи оцінки нерухомості методом дисконтування грошового потоку:

- а) обґрунтування періоду прогнозування;
- б) обґрунтування та визначення ставки дисконту;
- в) визначення чистого операційного доходу (грошового потоку) за роками;
- г) визначення вартості об'єкта нерухомості;
- д) прогнозування обсягів потенційних валових доходів від використання об'єкта;
- е) прогнозування операційних витрат відповідно до їх структури за роками.

Тест 12. Вартість нерухомості за методом непрямої капіталізації визначається як:

- а) сума поточної вартості грошового потоку за роками прогнозування;

- б) добуток поточної вартості грошового потоку за роками прогнозування;
- в) сума чистого операційного доходу за роками прогнозування;
- г) сума майбутньої вартості операційного доходу за роками прогнозування.

Тест 13. Дисконтована вартість грошового потоку визначається як:

- а) частка ЧОД відповідного року та коефіцієнта дисконтування;
- б) добуток ЧОД відповідного року та ставки дисконту;
- в) добуток ЧОД та коефіцієнта капіталізації відповідного року;
- г) частка ставки дисконту та ЧОД відповідного року.

Тест 14. Ставка дисконту базується на:

- а) рівні інфляційного ризику;
- б) нормі доходу на вкладений капітал;
- в) рівні вартості кредитних ресурсів;
- г) співвідношенні попиту і пропозиції.

Розділ 11

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

- 11.1. Земля як базова складова та особливий об'єкт нерухомості
- 11.2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі
- 11.3. Визначення варіанту найефективнішого використання земельної ділянки
- 11.4. Застосування витратного підходу для оцінки землі
- 11.5. Порівняльний підхід оцінки земельних ділянок
- 11.6. Дохідний підхід оцінки земельних ділянок



Ключові терміни і поняття

Земельна ділянка
Полішення землі
Ринок землі
Землі сільськогосподарського призначення
Сільськогосподарські угіддя
Землі несільськогосподарського призначення
Землі населених пунктів
Землі житлової та громадської забудови
Землі природно-заповідного фонду
Нормативна грошова оцінка землі
Експертна грошова оцінка землі
Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки

Землевпорядна документація
Варіант найбільш ефективного використання земельної ділянки
Коефіцієнт ємності ринку
Коефіцієнт проникання на ринок
Метод залишку для землі
Метод визначення витрат на освоєння
Вартість відтворення (заміщення) полішень
Метод порівняння продажів
Елементи порівняння
Рентний дохід
Метод прямої капіталізації
Метод непрямої капіталізації

11.1. Земля як базова складова та особливий об'єкт нерухомості

Як місце для розміщення продуктивних сил земля відіграє вирішальну роль майже у будь-якій галузі економіки. Але в аграрному виробництві земля є ще й безпосередньою продуктивною силою. Крім того, у сільському господарстві земля виступає у формі аграрного капіталу, оскільки забезпечує власнику одержання відповідного доходу у вигляді ренти.

Водночас, земля є нерухомим речовим благом і в цьому значенні землю правомірно розглядати як природну (історично першу) форму нерухомості. Земля входить до складу нерухомості як земельна ділянка (територія), що має певні розміри, фізичні властивості (якість і склад ґрунту, рельєф, особливі кліматичні умови) і місцерозташування 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 вкладеннями в такі фізичні об'єкти, для яких земля є просторовою базою розміщення. У цьому випадку можна розглядати нерухомість як землю з поліпшеннями. А сама земля характеризується особливим функціональним призначенням — землі житлової забудови, промисловості, транспорту, рекреаційного використання тощо.

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.

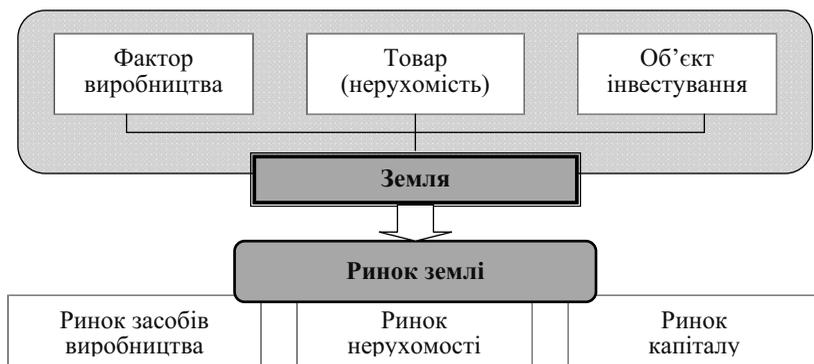


Рис. 11.1. Триєдиний зміст ринку землі

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

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

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

3. 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.

4. Земля є основним засобом виробництва. При поєднанні її з живою працею здійснюється процес виробництва, створюються продукти та товари. Завдяки своїй важливій ролі у суспільному виробництві земля посідає особливе місце

у класичній тріаді факторів виробництва — праця, земля і капітал. Специфічна характеристика землі як засобу виробництва — її родючість і продуктивність. Використання цих ознак, поєднане з працею і капіталом, наукою надає їй особливого статусу в сільськогосподарському виробництві — основного засобу виробництва.

5. Земля є товаром — об'єктом ринкових відносин, тобто майже кожна земельна ділянка може перейти до нового власника і у кожної ділянки 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. 11.2).

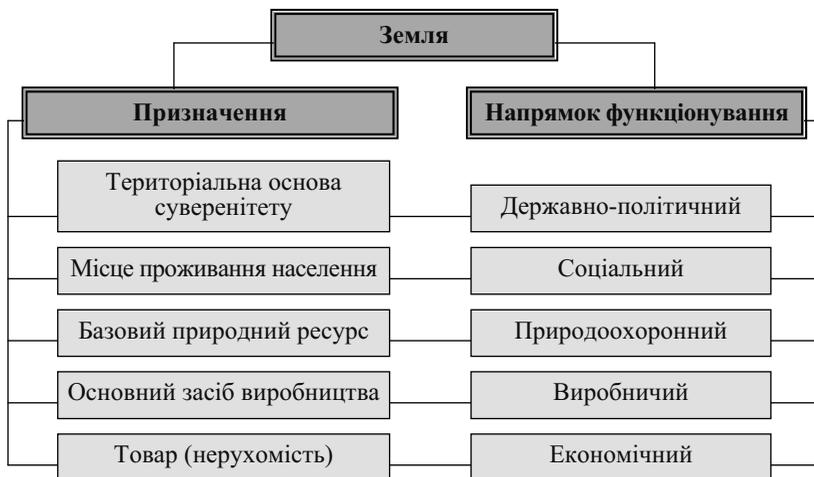


Рис. 11.2. Властивості та напрями функціонування землі

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 11.1.

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.

Таблиця 11.1.

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 немобільна, має високу залежність ціни від місцезоташування
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 місцезоташуванням, 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

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.

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 культурної 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).

11.2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі

Як будь-який товар, земля має споживчу та ринкову вартість, що потребує відповідної оцінки. Споживча вартість відображає вартість землі для конкретного використання. Ринкова вартість — найімовірніша ціна продажу ділянки на відкритому і конкурентному ринку.

Як об'єкт оцінки **земельна ділянка** — це частина земної поверхні, яка має фіксовану межу, розміри, площу, місцезнаходження, правовий статус, що фіксуються в державному кадастрі та документах державної реєстрації прав на земельну ділянку.

Основні фактори, що зумовлюють вартість земельної ділянки, поділяються на:

— просторові (місцезнаходження, тобто просторове перебування земельної ділянки в певній частині земної поверхні);

— ринкові (зумовлюються переважно попитом);

— правові (правова база землекористування, ділянка як об'єкт права власності, правові обмеження, обмеження і обтяження конкретної ділянки);

— кількісні (площа, глибина і ширина ділянки);

— якісні (корисні властивості ділянки, пов'язані з її майбутнім використанням);

— економіко-технологічні (реальні можливості використання земельної ділянки за призначенням та очікувана окупність капіталу).

Вважається, що дохід від експлуатації нерухомого майна в першу чергу розподіляється на земельну ділянку, оскільки земля має вартість, а потім на поліпшення, що на ній збудовані, оскільки вони є не що інше, як вклад у вартість земельної ділянки.

Поліпшеннями, що вносяться в земельну ділянку як вклад, з метою подальшого використання для міської забудови є:

- упорядкування — загальний термін для доріг, тротуарів, інженерних мереж, облаштування (озеленення) території, витрат на інфраструктуру тощо;
- інші поліпшення — загальний термін для будинків та споруд.

Крім того, користь від використання земельної ділянки реалізується протягом необмеженого часу, а поліпшення мають обмежений строк, що дуже важливо, оскільки більшість будівель на сьогодні технічно та морально застаріли.

Існує два **види грошової оцінки** земель: нормативна та експертна. **Нормативна оцінка** застосовується при розрахунку податку на землю, визначенні орендної плати, втрат лісових і сільськогосподарських земельних угідь. **Експертна оцінка** застосовується при проведенні цивільно-правових операцій із земельними ділянками. Сфери їх застосування регулюються законодавчими та нормативними документами.

За категоріями оцінки грошова оцінка розділяється на:

- оцінку земель населених пунктів;
- оцінку земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів);
- оцінку земель сільськогосподарського призначення.

Нормативно-методична база грошової оцінки земель в Україні містить:

- Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (постанова КМУ № 213 від 23.03.1995);
- Методику грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів (постанова КМУ № 525 від 30.05.1997);
- Методику експертної грошової оцінки земельних ділянок (постанова КМУ № 1050 від 16.06.1999);
- Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (спільний наказ Держкомзему, Держкоммістобудування, Мінсільгосппроду та Академії аграрних наук від 27.11.1995);

— Порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів (спільний наказ Держкомзему, Мінагропрому, Держбуду, Держкомлісгоспу, Держводгоспу та Академії аграрних наук від 29.08.1997);

— Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення (наказ Держкомзему від 8.07.1999 № 72);

— Закон України «Про оцінку земель»;

— Земельний кодекс України;

— Закон України «Про плату за землю».

Інформаційною базою грошової оцінки земель є:

— матеріали Державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель бонітування ґрунтів, економічна оцінка);

— відомості інших галузевих кадастрів (містобудівного, лісового, водного);

— генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів;

— матеріали економічної оцінки території;

— матеріали землевпорядної та містобудівної документації;

— інвентаризація земель.

Землевпорядна документація містить:

— схеми (проекти) землеустрою;

— проекти встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень;

— проекти створення нових і впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;

— проекти відведення земельних ділянок у власність або користування, відмежування в натурі (на місцевості) вилучених (викуплених) і відведених земель;

— документи, що посвідчують право власності або право користування землею (державний акт).

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової ціни (ймовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта (інвестиційна, ліквідаційна, страхова, податкова, споживча, спеціальна), яка зумовлена метою оцінки та сферою застосування її результатів.

При цьому дотримуються **принципів**: корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування, доданої продуктивності,

внеску (граничної продуктивності), відповідності, найкращого і найбільш ефективного використання.

Земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання — фізично можливого та економічно доцільного — та (або) для земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті яких вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання. Критеріями обрання серед альтернативних варіантів використання земельної ділянки є такі чотири критерії: юридична дозволеність, фізична придатність, економічна доцільність, найбільша прибутковість.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій **послідовності**:

- визначення завдання оцінки (об'єкт, мета, дата оцінки, умови використання результатів оцінки);

- збирання інформації, необхідної для проведення оцінки (вихідних даних про земельну ділянку, економічних, соціальних, правових та фізичних факторів, що впливають на її вартість);

- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;

- вибір та обґрунтування методичних підходів оцінки;

- визначення вартості земельної ділянки за обраними методами;

- узгодження результатів оцінки та прийняття кінцевого значення оцінної вартості;

- складання та затвердження звіту про експертну грошову оцінку;

- подання звіту на експертизу до органів Держкомзему.

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення є:

- відомості Державного земельного кадастру (місцезнаходження, кількісна і якісна характеристика земельної ділянки, її правовий режим, функціональне використання, дані економічної та грошової оцінки);

- проект відведення земельної ділянки;

— відомості про природні, економічні, історико-культурні, екологічні та містобудівні особливості місцезнаходження земельної ділянки;

— дані про інженерне облаштування земельної ділянки та про об'єкти нерухомого майна;

— дані про ціни продажу (оренди) подібних земельних ділянок, що склалися на ринку на момент оцінки;

— звітні дані про щорічні витрати з експлуатації та утримання будівель та споруд, які повинні надаватися землекористувачем;

— дані статистичної звітності.

Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки повинен містити:

— підставу для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки;

— мету оцінки та дату, на яку проведено оцінку;

— опис земельної ділянки;

— план та характеристику земельної ділянки, у т. ч. 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 проведення оцінки;

— висновок експерта щодо оцінної вартості земельної ділянки;

— сертифікат земельної ділянки.

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.

Звіт підписується експертом та керівником юридичної особи, яка здійснила експертну оцінку земельної ділянки, і скріплюється печаткою цієї особи. Він підлягає погодженню з сільською, селищною, міською радою або уповноваженим нею органом, місцевою державною адміністрацією, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, які прийняли рішен-

ня про продаж земельних ділянок, і затверджується відповідним державним органом земельних ресурсів. Термін чинності звіту становить шість місяців з дати оцінки.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться за такими **методичними підходами**:

- капіталізація чистого доходу;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- врахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці;
- грошова оцінка земельної ділянки за Методикою грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 року № 525, і Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213, в частині оцінки земель населених пунктів;
- поєднання декількох методичних підходів з умовним розподілом забудованої земельної ділянки на складові компоненти (земельна ділянка, будівлі, споруди).

11.3. Визначення варіанту найефективнішого використання земельної ділянки

Земля є природним ресурсом, який неможливо відтворити, на відміну від інших об'єктів нерухомого майна, при цьому існує можливість багатоцільового використання земельної ділянки.

Ринкова вартість земельної ділянки завжди визначається найбільш ефективним її використанням як вільної від забудови. При розгляді варіантів використання земельної території важливо визначити, які поліпшення можуть забезпечити найбільшу вартість землі.

Варіант найефективнішою використання земельної ділянки визначається взаємодією таких факторів ресурсу, як:

- потенціал місцеположення;

- наявність попиту на використання земельної ділянки за варіантом, що припускається;
- правова підстава забудови за визначеним варіантом;
- фізичні характеристики (ресурсна якість) земельної ділянки;
- фінансова обґрунтованість проекту забудови.

Місцеположення земельної ділянки є головним фактором, що визначає її вартість. При цьому враховується:

- зіставлення типу забудови, що планується, з існуючим типом землекористування;
- доступність земельної ділянки (за відсутності доступу користь від такої ділянки незначна).

При аналізі місцеположення земельної ділянки беруться до уваги варіанти несумісного землекористування, різні незручності та безпека користування. Подібна інформація про місцеположення наноситься на карту.

Ринковий попит. Аналіз інформації про ринковий попит надає можливість визначитися з найбільш доцільним використанням земельної ділянки, а також з доцільністю її використання за прийнятим варіантом. Мета аналізу — визначити фактори попиту та пропозиції конкретного варіанту забудови земельної ділянки, тобто має бути визначений «цільовий сегмент ринку використання», тобто виявлення користувачів, які можуть придбати або орендувати збудовану нерухомість.

За результатами аналізу попиту та пропозиції розраховується **коефіцієнт ємності ринку** (відношення кількості проданих ділянок за період до загальної кількості, що пропонуються) та **коефіцієнт проникання на ринок** (відношення кількості одиниць проданих ділянок за період до загальної кількості конкуруючих одиниць, проданих за період), на підставі яких визначаються масштаби та час реалізації проекту і можливість захвату сегмента ринку.

Правова підстава забудови за визначеним варіантом. Необхідно ретельно вивчити державні та приватні обмеження, що пов'язані з забудовою, що планується. Це можуть бути: правила зонування, вимоги до планування, будівельні норми, охорона навколишнього середовища тощо. Невідпо-

відність забудови, що планується, державним та іншим нормам може призвести до збитків, штрафів.

Фізичні характеристики (ресурсна якість) земельної ділянки. Фізичні характеристики земельної ділянки функціонально пов'язані з її ємністю та ефективністю. Ємність є показником того, яка будівля може бути збудована, наприклад, п'яти- чи десятиповерхова. Ефективність визначається прибутком, що забезпечує поєднання різних факторів при реалізації різних проектів. До фізичних характеристик належать: розміри, площа, топографія, геологічні характеристики земельної ділянки, існуюче зонування, екологічні параметри тощо.

Фінансова обґрунтованість проекту забудови дозволяє прогнозувати економічну доцільність здійснення конкретного проекту, при цьому до уваги беруться:

- час надходження та відтоку грошових сум у процесі реалізації проекту;
- витрати на експлуатацію;
- платежі по обслуговуванню боргу;
- виручка від продажу в кінці проекту.

Аналіз найбільш ефективного використання земельної ділянки потребує порівняння альтернативних варіантів її освоєння (збудови). Визначена методом залишку найбільша вартість за різними варіантами використання земельної ділянки відповідає найбільш ефективному її використанню.

Для проведення аналізу найбільш ефективного використання земельної ділянки оцінювач:

1) здійснює відбір розумних варіантів використання з врахуванням факторів ресурсу якості з метою визначення обґрунтованих варіантів використання;

2) визначає вартість забудови за кожним альтернативним варіантом;

3) складає фінансову обґрунтованість проекту забудови за кожним варіантом.

На підставі аналізу доходів та витрат по кожному варіанту освоєння земельної ділянки визначається дохід, що належить до земельної ділянки, який капіталізується у вартість земельної ділянки. Найбільш ефективним буде варіант забудови земельної ділянки з найбільшою вартістю, визначений за методом залишку.

11.4. Застосування витратного підходу для оцінки земельної ділянки

Витратний підхід базується на тому, що покупець не сплатить за земельну ділянку суму, більшу, ніж витрати на придбання та упорядкування земельної ділянки, аналогічної за призначенням і корисністю.

Витратний підхід оцінки земельних ділянок містить:

- метод залишку для землі;
- метод визначення витрат на освоєння.

Метод залишку для землі визначає ринкову вартість земельної ділянки як різницю між ринковою вартістю всього об'єкта нерухомості — тобто земельної ділянки з упорядкуванням та поліпшеннями за відрахуванням зносу.

Метод розрахунку вартості земельної ділянки ґрунтується на техніці залишку для землі за умов:

- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки як вільної;
- за відсутності на ринку інформації про угоди купівлі-продажу незабудованих земельних ділянок.

Алгоритм проведення оцінки земельної ділянки методом залишку:

1) визначення вартості земельної ділянки з поліпшеннями на основі інформації зіставлення порівняльних цін продажів або пропозицій, чи, як виняток, використання оцінок вартості таких об'єктів;

2) розрахунок вартості відтворення (заміщення) поліпшень, аналогічних тим, що розташовані на земельній ділянці, яка оцінюється.

Вартість відтворення складається з:

• **прямих витрат**, які безпосередньо пов'язані з будівництвом (вартість матеріалів, заробітна плата; вартість експлуатації машин та механізмів; вартість тимчасових споруд; прибутки та накладні витрати підрядника);

• **непрямих витрат**, необхідних для організації та ведення будівництва (проекування, підготовку території під забудову, податки, обслуговування боргу, реклама, страхові внески);

• **прибутку забудовника** — грошової винагороди за використання капіталу, інвестованого в будівництво.

3) визначення фізичного зносу, функціонального старіння та зовнішнього знецінення нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, що оцінюється;

4) визначення залишкової вартості відтворення (заміщення);

5) визначення вартості земельної ділянки за відрахуванням вартості поліпшень (у тому числі будинків, споруд та упорядкування).

При визначенні вартості будівництва враховуються час та суми витрат, інфляційні процеси, а також приведення загальних сум, витрачених за роками до поточної вартості на дату оцінки, тобто теперішньої вартості.

За цим підходом **оцінна вартість земельної ділянки визначається** як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки (або капіталізованим чистим річним доходом від її використання) та всіма витратами на спорудження об'єктів нерухомого майна за формулою:

$$V_{зв} = Ц_0 - В_{ос},$$

де $V_{зв}$ — оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна (у гривнях);

$Ц_0$ — очікувана ціна продажу (або капіталізований чистий дохід від забудованої земельної ділянки) (у гривнях);

$В_{ос}$ — витрати на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці (у гривнях).

ПРИКЛАД

Визначити вартість земельної ділянки за методом залишку для землі за умови, що можливими варіантами її забудови є житлова (з потенційним річним доходом 150 000 грн), комерційна (з потенційним річним доходом 300 000 грн) або адміністративна (з потенційним річним доходом 200 000 грн) нерухомість.

Зіставлення різних варіантів забудови території за технікою залишку для землі наведено у таблиці 11.2.

Таблиця 11.2.

**РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
ЗА МЕТОДОМ ЗАЛИШКУ ДЛЯ ЗЕМЛІ**

Найменування	Варіанти забудови території		
	Житлова	Комерційна (торгівля)	Адмініст- ративна
Річний потенційний валовий дохід	150 000	300 000	200 000
Недовикористання та витрати при зборі платежів	5 %	10 %	13 %
	-5 000	-25 000	-20 000
Інші можливі доходи	3 000	10 000	5 000
Дійсний валовий дохід	148 000	285 000	185 000
Операційні витрати	-70 000	-160 000	-90 000
Резерв на заміщення	-3 000	-10 000	-5 000
Чистий операційний дохід	75 000	115 000	90 000
Вартість будівництва поліпшень	500 000	700 000	600 000
Коефіцієнт капіталізації	0,13	0,14	0,13
Дохід від будинків та споруд	65 000	98 000	78 000
Дохід від землі	10 000	17 000	12 000
Коефіцієнт капіталізації для землі	0,12	0,12	0,12
Вартість земельної ділянки	83 333	141 667	100 000

Найбільш ефективним за умов наведених припущень є варіант використання земельної ділянки під забудову торговельною нерухомістю.

Метод визначення витрат на освоєння застосовується у разі незабудованого масиву території і дозволяє визначити загальну вартість території за умов розподілення її на окремі земельні ділянки для продажу.

Вартість неупорядкованої території визначається шляхом вирахування з грошової виручки від продажу земельних ділянок всіх витрат на їх освоєння і підприємницький прибуток.

Метод застосовується, коли найбільш ефективним використанням є розподілення земельного масиву на окремі

земельні ділянки, особливо при масовій житловій та дачній забудові.

Алгоритм проведення оцінки земельної ділянки методом витрат на освоєння:

1. Визначення розмірів земельних ділянок та міри їх упорядкування, виходячи з принципу найбільш ефективного використання, що мають відповідати стандартам ринку.

2. Визначення вартості продажу упорядкованих земельних ділянок (здійснюється шляхом порівняння витрат на упорядкування земельних ділянок, освоєних аналогічно або методом порівняння цін продажу).

3. Розрахунок витрат на освоєння, які містять:

- витрати на придбання земельного масиву та оформлення документів;

- витрати на інженерну підготовку (розчистка, попереднє планування та розмітка земельних ділянок);

- витрати на упорядкування (будівництво доріг, тротуарів, інженерних мереж, дренажу тощо);

- сплата податків, страхування;

- прибуток та накладні витрати підрядника;

- витрати на рекламу та продаж.

4. Визначення вартості неосвоєних земельних ділянок масиву (здійснюється шляхом вирахування з виручки, що планується від їх продажу, витрат на освоєння та підприємницького прибутку).

5. Визначення тривалості освоєння та продажу земельних ділянок, врахування грошових потоків на освоєння за роками освоєння за відповідною ставкою дисконту та ставкою процента (за наявності позикового капіталу) для розрахунків теперішньої (поточної на дату оцінки) вартості неосвоєної земельної ділянки.

11.5. Порівняльний підхід до оцінки земельних ділянок

Порівняльний підхід базується на зіставленні цін продажу земельних ділянок, тобто на принципі їх заміщення аналогічними за корисністю ділянками.

За принципом заміщення оцінюються земельні ділянки на відкритому конкурентному ринку з достатньою кількістю та типовою мотивацією у переважній більшості покупців, діючих раціонально у власних інтересах без примусу на типових умовах фінансування та достатнього часу позиціонування.

Оцінка за порівняльним підходом найбільш об'єктивна, якщо є необхідна кількість угод купівлі-продажу, які можна використати для порівняння. При значному рівні інфляції або значній зміні ринкової ситуації (насамперед, економічних умов) **метод порівняння продажів** є неефективним.

За цим підходом оцінна вартість земельної ділянки визначається на рівні ціни продажу подібних земельних ділянок за формулою:

$$V_{\text{зп}} = \Pi_{\text{а}} + \sum_{j=1}^m \Delta\Pi_{\text{а}_j},$$

де $V_{\text{зп}}$ — оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом зіставлення ціни продажу подібної земельної ділянки (у гривнях);

$\Pi_{\text{а}}$ — ціна продажу подібної земельної ділянки (у гривнях);

m — кількість факторів порівняння;

$\Delta\Pi_{\text{а}_j}$ — різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу подібної земельної ділянки щодо земельної ділянки, що оцінюється, за j -м фактором порівняння.

За основу визначення оцінної вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з цінами ділянки, яка оцінюється.

Для порівняння використовуються декілька аналогів (5–6). Критерієм зіставлених земельних ділянок є їх конкурентоспроможність на одному й тому самому сегменті земельного ринку.

До факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, належать:

- правовий режим земельної ділянки;
- цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки;

- умови продажу (вільний продаж, змушений продаж);
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов);
- місцезнаходження (відмінності у розташуванні земельних ділянок у різних природно-кліматичних зонах, у населених пунктах різної категорії та у межах населених пунктів у різних містопланувальних і економіко-планувальних зонах);
- фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки та її інженерно-геологічні параметри: ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, характер та стан об'єктів нерухомого майна);
- використання прилеглої території (функціональне використання прилеглих земельних ділянок, щільність населення, рівень інженерно-транспортної інфраструктури, стан довкілля).

Послідовність розрахунку методом порівняння продажів така:

1. Виявлення нещодавніх продажів аналогічних земельних ділянок за сегментами земельного ринку.

До характеристик сегментів земельного ринку належать:

- призначення земель;
- зонування та дозволені варіанти землекористування;
- споживчі цінності земель;
- юридичні права, що передаються щодо земельної ділянки.

Характеристики сегментів земельного ринку супроводжуються:

- інвестиційною мотивацією;
- платоспроможністю;
- джерелами та формою фінансування;
- перевагами покупців.

За перевагами покупців земельні ділянки поділяються на групи для:

- садівництва та землеробства;
- індивідуального житлового будівництва;
- масового житлового будівництва;
- промислової забудови;
- комерційної нерухомості;
- громадської забудови.

2. Перевірка інформації про угоди купівлі-продажу.

Відібрана інформація за угодами купівлі перевіряється на достовірність та типові ринкові умови за джерелами інформації. При купівлі звертають увагу на термін експозиції земельних ділянок та однакове цільове призначення.

3. Порівняння земельної ділянки, що оцінюється, з проданими на ринку.

При проведенні порівняння визначаються поправки між ділянкою, що оцінюється, та кожною з порівняльних ділянок і враховуються в ділянці, що оцінюється. Оцінка земельної ділянки шляхом порівняння з іншими земельними ділянками здійснюється за елементами та одиницями порівняння.

Враховують такі **елементи порівняння**:

— набір прав, що передаються (постійного безстрокового користування, строкового користування, оренди);

— умови фінансування — умовами угоди може передбачатися виплата відсотків по кредиту продавця за встановлені поетапні строки фінансування;

— дата продажу — порівнюються ринкові умови за датами продажу ділянок, враховуються сезонні та випадкові коливання;

— умови продажу — передбачає коригування на нетипові для ринку стосунки між продавцем та покупцем, а також обставини, за яких приймаються рішення щодо ціни купівлі або продажу ділянки.

Коригування за наведеними елементами здійснюється послідовно шляхом внесення змін на розбіжність ціни ділянки за кожним наступним елементом до проведеного.

При коригуванні **за місцеположенням** враховується вплив навколишнього оточення на конкурентоспроможність ділянок за фізичними соціальними та економічними параметрами. Якщо ділянка знаходиться в тому районі, де і ділянка, що оцінюється, коригування, зазвичай, не здійснюється, якщо в іншому, то слід провести аналіз розбіжностей між районами за транспортною доступністю, інженерним забезпеченням, екологією на підставі аналізу парних продажів.

За фізичними характеристиками виявляються та розглядаються тільки великі розбіжності. Коригування найчастіше здійснюється методом кореляційно-регресивного аналізу.

При внесенні поправок за площею виявляється залежність впливу одиниці ціни продажу площі за загальною площею.

Коригування за місцезположенням та фізичними характеристиками здійснюються у другу чергу до результату коригування на перші чотири елементи і проводяться у будь-якому порядку.

До **одиниць порівняння** належать:

- ціна за 1 га у разі оцінки великих масивів сільськогосподарського лісового та промислового використання при розподілі на стандартні ділянки;

- ціна за 1 м² у разі продажу в містах під комерційну забудову. Ділянки порівнюються за найважливішими ознаками: для офісних будівель — віддаленість від транспортних магістралей, інших адміністративних будівель, наявність місць паркування тощо;

- ціна за 1 фронтальний метр у разі оцінки земельних ділянок торговельних підприємств або підприємств сфери обслуговування (морського узбережжя).

Одиниці порівняння застосовуються у випадках:

- коли земельні ділянки (що приносять дохід) різняться за площею та її поліпшеннями;

- коли необхідна попередня порівняльна характеристика земельної ділянки для інвесторів або покупців.

При використанні методу розраховується для декількох фактичних продажів середня вартість одиниці порівняння для кожної однорідної групи земельних ділянок і застосовується, коли ділянки суттєво різняться за площею, проте близькі за іншими параметрами.

4. Аналіз отриманих цін аналогів та визначення ринкової вартості ділянки.

По закінченню коригування цін відібраних аналогів отримані результати погоджуються для визначення остаточної вартості земельної ділянки. Кінцевий розмір оцінної вартості визначається як середнє значення для ранжованого ряду варіантів значення (без урахування найбільшого та найменшого значення) або найбільш поширене значення серед отриманих результатів.

Приклад оцінки земельної ділянки за порівняльним підходом наведений нижче.

ПРИКЛАД

Необхідно оцінити земельну ділянку площею 579 м² без поліпшень, призначенням якої є ведення садівництва, розташованої на території садового товариства «Весна» в с. Маївка.

Усі аналоги продажів представлені на вільному ринку на дату оцінки без впливу неринкових факторів. Для порівняння використані три незабудовані земельні ділянки аналогічної площі, розташовані у тій же місцевості.

Розмір кожної з поправок коригування визначений на підставі принципу «парних продажів». Результати розрахунків та коригувань наведені в таблиці 11.2.

Таблиця 11.3.

**ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
МЕТОДОМ ПОРІВНЯННЯ ПРОДАЖІВ**

Показники	Земельна ділянка, що оцінюється		Аналоги	
	с/т «Весна», с. Маївка	с. Маївка, кооп. «Комунальник»	с. Маївка, кооп. «Меліоратор»	с. Маївка, (термін експозиції — 5 років)
1	2	3	4	5
Площа земельної ділянки, м ²	579	500	500	500
Ціна продажу (без ПДВ), дол. США	—	5 000	7 000	1 500
Ціна продажу (без ПДВ), грн.		25 250	35 350	7 575
Обрана одиниця порівняння	1 м ²	1 м ²	1 м ²	1 м ²
Розрахункова ціна одиниці порівняння, грн		50,50	70,70	15,15
Почергове внесення поправок				
Дата продажу/ експозиції	дата оцінки	дата оцінки	дата оцінки	продана у квітні
поправка, %		0,00	0,00	0,00
Наявність земельних поліпшень (освоєння)	не забудована,	не забудована	не забудована	не забудована
поправка, %		0,00	0,00	0,00

Продовження табл. 11.3.

Показники	Земельна ділянка, що оцінюється		Аналоги	
	Адреса	с/т «Весна», с. Маївка	с. Маївка, кооп. «Ко- мунальник»	с. Маївка, кооп. «Ме- ліоратор»
1	2	3	4	5
Відкоригована ціна продажу (без ПДВ), грн		50,50	70,70	15,15
Різниця цін в залежності від відстані до транспортних мереж загального користування, км	1 (біля річки)	0,2	0,1	1 (біля річки)
розмір поправки, %		-35,00	-35,00	0,00
Відкоригована ціна продажу (без ПДВ), грн		32,83	45,96	15,15
Різниця в обсязі оцінюваних прав	повне право приватної власності	повне право приватної власності	повне право приватної власності	повне право приватної власності
розмір поправки, %		0,00	0,00	0,00
Відкоригована ціна продажу (без ПДВ), грн		32,83	45,96	15,15
Умови фінансування, кредит або платіж з розстрочкою)	одноразовий платіж у момент підписання договору	одноразовий платіж у момент підписання договору	одноразовий платіж у момент підписання договору	одноразовий платіж у момент підписання договору
розмір поправки, %		0,00	0,00	0,00
Відкоригована ціна продажу (без ПДВ), грн		32,83	45,96	15,15
Внесення поправок, незалежних від послідовності				
Інженерне забезпечення	Незабудована, комунікації відсутні	Незабудована, усі комунікації введені, огорожена	Незабудована, усі комунікації введені, огорожена	Незабудована, ґрунтовий під'їзд комунікації відсутні

Закінчення табл. 11.3.

Показники	Земельна ділянка, що оцінюється		Аналоги	
	Адреса	с/т «Весна», с. Маївка	с. Маївка, кооп. «Комунальник»	с. Маївка, кооп. «Меліоратор»
1	2	3	4	5
розмір поправки (прийнято за кошторисною вартістю скважини та локальної каналізації), %		-24,00	-17,00	0,00
Місцезнаходження залежно від планувальної зони кооперативу	окраїна	ближче до центру	центр	окраїна, біля річки (затока)
розмір поправки, %		-20,00	-18,00	0,00
Фізичні характеристики ділянки (розмір, геометрія, схил, можливість підтоплення)	прямокутна, схил до 5 %, рівень ґрунтових вод — вище 3 м	прямокутна, рівнина, ґрунтові води низько	прямокутна, рівнина, ґрунтові води низько	прямокутна, схил до 5 %, рівень ґрунтових вод — вище 3 м
розмір поправки, %		-6,00	-6,00	0,00
Цільове використання	під садівництво	під садівництво	під садівництво	під садівництво
розмір поправки, %		0,00	0,00	0,00
Сума поправок, %		-50,00	-41,00	0,00
Відкоригована ціна одиничного показника, грн		16,41	27,11	15,15
регресивний аналіз ряду величин				
	медіана	16,41		
	середнє	19,56		
	відхилення	16,09%		
Ринкова вартість землі, грн.		9 502,84		

11.6. Дохідний підхід оцінки земельних ділянок

В основі дохідного підходу до оцінки землі — принцип очікування, що застосовується тільки до тих земельних ділянок, які приносять дохід. Ринкова вартість земельної ділянки розраховується методом дисконтування очікуваних рентних доходів та інших вигод. Грошові потоки від володіння земельною ділянкою, а також у процесі її перепродажу дисконтуються у теперішню вартість.

За цим підходом використовують методи прямої та непрямої капіталізації.

Метод прямої капіталізації. За цим методом здійснюється капіталізація річного рентного доходу від використання земельної ділянки у її вартість відповідною ставкою капіталізації (математично — ділення річного доходу на коефіцієнт капіталізації).

При прямій капіталізації чистого доходу оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$V_{\text{зкп}} = \frac{D_0}{C_k},$$

де $V_{\text{зкп}}$ — оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації чистого доходу, у гривнях;

D_0 — річний чистий дохід (фактичний або очікуваний), у гривнях;

C_k — ставка капіталізації, у відсотках.

Залежно від використання земельної ділянки **рентним доходом** може бути:

- дохід, розрахований від використання земель як сільськогосподарських, садівничих або лісних;
- дохід, визначений як залишок від використання майнового комплексу;
- дохід як орендна плата за використання земельної ділянки.

ПРИКЛАД

Визначити ринкову вартість дачної земельної ділянки, призначеної для ведення садівництва, площа і місце розташування якої не дають підстав для обґрунтованого обрання ефек-

тивнішого її використання в перший після дати оцінки рік, ніж зазначений (вироснування яблук). На ділянці розташовано 13 фруктових дерев, що перебувають у стані плодоносіння.

Таблиця 11.4.

**РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
МЕТОДОМ ПРЯМОЇ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ДОХОДУ**

№ п/п	Показники	Значення
1	2	3
1	Корисна площа земельної ділянки, м ²	580
2	Кількість дерев	13
3	Прогнозований врожай яблук з дерева, кг	30
4	Оптова закупівельна ціна реалізації за попередній рік, грн	4,5
5	Очікуваний дохід від реалізації, грн. (13·30·4,5)	1 755
6	Трудові затрати, грн (10 % від очікуваного доходу)	176
7	Культивація міжрядь, грн (100 м ² — 7,5 грн)	70
8	Компенсація попередніх матеріальних втрат на придбання посадкового матеріалу (18,5 грн × 13 × 0,15)	36
9	Засоби захисту, грн (5 грн. на дерево)	65
10	Витрати на реалізацію (5 %)	88
11	Виробничі витрати всього, грн	434
12	Прибуток підприємця	0
13	Чистий рентний дохід, грн	1321
14	Ставка капіталізації для землі	0,14
15	Ринкова вартість земельної ділянки, грн	9 436,79
16	Ринкова вартість земельної ділянки, округлене значення, грн	9 437
17	Вартість 1 м ² , грн	16,27

Таким чином, вартість земельної ділянки, призначеної для ведення садівництва і розташованої в дачному кооперативі становить за методом прямої капіталізації доходу 9 437 грн

або 16,27 грн/м². У розрахунках прибуток підприємця прийнято за 0, оскільки потенційний власник землі не має наміру використовувати її для цілеспрямованого ведення підприємницької діяльності за цим спрямуванням.

Метод непрямої капіталізації. За цим методом здійснюється капіталізація нерівномірних річних рентних доходів від використання земельної ділянки у її вартість з використанням відповідного коефіцієнта дисконтування.

При непрямої капіталізації чистого доходу оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$V_{\text{зкн}} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{o_i}}{(1 + C_k)^i},$$

де: $V_{\text{зкн}}$ — оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);

D_{o_i} — очікуваний чистий дохід за i -й рік (у гривнях);

t — період (у роках), який враховується при непрямої капіталізації чистого доходу.

Ставка капіталізації чистого доходу визначається співвідношенням між чистим річним доходом та ціною продажу подібної земельної ділянки або як сума (у відсотках) безризикової процентної ставки, ризику на інвестування та ліквідності земельної ділянки.

Чистий річний дохід від забудованої земельної ділянки прирівнюється до валового доходу, за винятком витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією забудованої ділянки, в тому числі об'єктів нерухомого майна, які на ній розташовані. За основу беруть річний дохід, отриманий від ефективно використовуваної земельної ділянки.



Питання для контролю і самоперевірки

1. Назвіть основні фактори, що впливають на вартість земельної ділянки.
2. Назвіть види грошової оцінки землі. Охарактеризуйте їх.

3. Перелічіть нормативно-методичну базу грошової оцінки земель в Україні.
4. Охарактеризуйте принципи і бази експертної грошової оцінки земельних ділянок.
5. Опишіть послідовність проведення експертної грошової оцінки земель.
6. Що входить до інформаційної бази експертної грошової оцінки земель?
7. Назвіть методичні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок.
8. Яким чином визначається найефективніше використання земельної ділянки?
9. Опишіть послідовність визначення ринкової вартості земельної ділянки за витратним підходом.
10. Опишіть послідовність визначення ринкової вартості земельної ділянки за порівняльним підходом.
11. Опишіть послідовність визначення ринкової вартості земельної ділянки за витратним підходом.
12. Охарактеризуйте визначення ринкової вартості земельної ділянки за дохідним підходом.



Тести до теми

Тест 1. Суспільне призначення землі полягає в тому, що:

- а) земельні ресурси є територіальною основою суверенітету держави;
- б) земля є просторовим базисом розміщення населення;
- в) земля є базовим природним ресурсом, навколо якого формуються інші ресурси;
- г) земля є основним засобом виробництва.

Тест 2. Земля як товар задовольняє такі соціальні та психологічні потреби людей:

- а) вона є умовою життєдіяльності та місцем проживання людини;
- б) земля є основою самореалізації, саморозвитку потенційних можливостей людей в науці, техніці, сільському господарстві;
- в) володіння землею забезпечує формування і зміцнення середнього прошарку суспільства;
- г) усе перелічене.

Тест 3. Характерними ознаками землі, що визначають її унікальність, є:

- а) обмеженість і невідтворюваність;
- б) абсолютна нерухомість і неможливість переміщення;
- в) вічність використання;
- г) усе перелічене.

Тест 4. Якість землі визначається:

- а) її унікальним місцерозташуванням, рельєфом і родючістю;
- б) ціною;
- в) попитом і пропозицією;
- г) немає вірної відповіді.

Тест 5. Землі під господарськими дворами належать до:

- а) сільськогосподарських угідь;
- б) земель житлової та громадської забудови;
- в) несільськогосподарських угідь;
- г) земель природно-заповідного фонду.

Тест 6. Ботанічні сади належать до:

- а) земель природно-заповідного фонду;
- б) земель рекреаційного призначення;
- в) земель оздоровчого призначення;
- г) немає вірної відповіді.

Тест 7. До сільськогосподарських угідь належать:

- а) багаторічні насадження;
- б) перелоги;
- в) полезахисні лісові смуги;
- г) землі під господарськими дворами.

Тест 8. До факторів, що зумовлюють вартість земельної ділянки, не належать:

- а) просторові;
- б) ринкові;
- в) якісні;
- г) виробничі.

Тест 9. Грошова оцінка землі поділяється на:

- а) ринкову та економічну;
- б) нормативну та економічну;
- в) нормативну та експертну;
- г) експертну та ринкову.

Тест 10. Розташуйте в логічній послідовності етапи проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки:

- а) вибір та обґрунтування методичних підходів оцінки;
- б) визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- в) збирання інформації, необхідної для проведення оцінки;
- г) узгодження результатів оцінки та прийняття кінцевого значення оцінної вартості;
- д) визначення вартості земельної ділянки за обраними методами.

Тест 11. Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки чинний протягом:

- а) трьох місяців;
- б) п'яти місяців;
- в) шести місяців;
- г) одного року.

Тест 12. Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки повинен затверджуватися:

- а) фондом державного майна;
- б) сільською, селищною, міською радою;
- в) місцевою державною адміністрацією;
- г) державним органом земельних ресурсів.

Тест 13. Витрати на освоєння земельної ділянки містять:

- а) витрати на придбання земельного масиву;
- б) сплату податків, страхування;
- в) прибуток та накладні витрати підрядника;
- г) усе перелічене.

Тест 14. Почергове внесення поправок застосовується до таких елементів порівняння:

- а) дата продажу;
- б) місцеположення;
- в) фізичні характеристики;
- г) усе перелічене.

Тест 15. Рентним доходом від використання земельної ділянки може бути:

- а) дохід від використання земель як сільськогосподарських, садівничих або лісових;
- б) дохід як залишок від використання майнового комплексу;
- в) дохід як орендна плата за використання земельної ділянки;
- г) усе перелічене.

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III //Офіційний вісник України. — № 34. — Ст. 1.
2. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні стандарти і засади оцінки майна та майнових прав» від 10.09.2003 р. № 1440. // Офіційний вісник України. — 2003. — № 37. — Ст. 64.
3. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 28.10.2004 р. № 1442 // Офіційний вісник України. — 2004. — № 44. — Ст. 285.
4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» від 29.11.2006 р. № 1655 // Офіційний вісник України. — 2006. — № 48. — Ст. 3197.
5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» від 3.10.2007 р. № 1185 // Офіційний вісник України. — 2007. — № 75. — Ст. 2792.
6. Постанова КМУ «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення» № 1050 // Офіційний вісник України. — 2002. — № 42. — Ст. 1941.
7. Закон України «Про оцінку земель» № 1378-IV // Офіційний вісник України. — 2004. — № 1. — Ст. 1.
8. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» № 1952-IV // Офіційний вісник України. — 2004. — № 30. — Т. 1. — Ст. 1993.
9. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб» щодо оподаткування спадщини» від 19.01.2006р. № 3378-IV. // Офіційний вісник України. — 2006. — № 6. — С. 34.

10. Закон України «Про внесення зміни до статті 4 Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб» від 21.04.2005 р. № 2552-IV. // Офіційний вісник України. — 2005. — № 9. — Ст. 993. — С. 9.

11. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003р. № 978-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 52. — Ст. 377

12. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» від 04.06.2003 р. № 853.

13. Постанова Кабінету Міністрів України «Про питання Державної Іпотечної установи» від 23.12.2004 р. № 1715 // Офіційний вісник України. — 2004. — № 51. — С. 93.

14. *Асаул А. М.* Економіка нерухомості: Підручник / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова . — К.: Лібра. — 2004 . — 304 с.

15. *Асаул А. Н.* Економіка нерухомості: Учебник. — 2-е изд., испр. — М. — СПб.: АСВ, СПбГАСУ, 2004. — 384 с.

16. Асоціація оцінювачів України. Аналітичний огляд ринку нерухомості.// www.asnu.net.

17. *Балабанов И. Т.* Економіка нерухомості. — СПб.: Питер, 2000. — 208 с.

18. *Владли Э.* Быстро, надежно и весьма существенная прибыль// Финансовая консультация. — 2005. — № 22. — С. 29–34.

19. *Горемыкин В. А., Бугулов Э. Р.* Економіка нерухомості. — М.: Филинь, 1999. — 592 с.

20. *Гранова И. В.* Оценка нерухомості / Учеб. пособ. — СПб.: Питер, 2001. — 208 с.

21. *Грибовский В. С.* Оценка доходной нерухомості. — СПб.: Питер, 2001. — 336 с.

22. *Григорьев В. В.* Оценка нерухомості. — М.: ИНФРА-М, 1997. — 320 с.

23. *Грязнова А. Г.* Оценка нерухомості. — М.: Финансы и статистика, 1999. — 368 с.

24. *Есинов Е. С.* Теория и методы оценки нерухомості. — СПб.: УЭФ, 1997. — 416 с.

25. *Драпиковський А. И., Иванова И. Б.* Нерухомість: коментарии к Международным правилам оценки. — К., 2004. — 60 с.

26. *Зарубин В., Рутгайзер В.* Оценка рыночной стоимости нерухомості. — М.: Дело, 1998.

27. *Зотов И., Моченков А.* Искусство проведения операций с нерухомістю. — Хар.: Рип «Оригинал», 1996. — 318 с.

28. Коваленко М. Н., Радванська Л. М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти: Навч. посібник. — Херсон: Олді-плюс, 2006. — 275 с.
29. Маркус Я. Посібник з оцінки бізнесу в Україні. — К.: Міленіум, 2002. — 340 с.
30. Методические рекомендации для осуществления экспертной оценки в условиях Украины и реального времени, для филиалов Украинской Универсальной биржи / Под ред. Морозова С. Н., Даниленко Я. В. — П.: 2001. — 67 с.
31. Мірошниченко О. В. Регіональні аспекти інвестування об'єктів ринку нерухомості в умовах трансформації економіки. — Х.: ХДТУБА, 2003. — 239 с.
32. Операції на ринку нерухомості // Ринок фінансових послуг: Навч. посіб. М. А. Коваленко, 1-й авт. — К., 2007. — 572 с. — С. 347–374.
33. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой. — М.: Финансы и статистика, 1999. — 512 с.
34. Оцінка майна в Україні. Т. 1. Нерухоме майно: монографія / Вороніна Л. І., Воротін В. Є. / За заг. ред. Л. І. Воротіної. — К.: Вид-во Європ. ун-ту, 2005. — 217 с.
35. Оценка недвижимости: Тесты. Задачи. Практические ситуации / И. В. Гранова. — 2-е изд. — СПб.: Питер, 2002. — 256 с.
36. Ринок нерухомості / Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І. та ін.: Навч. посіб. — К.: Кондор, 2006. — 336 с.
37. Свод Законов Российской Империи. — Т. 10., Ч. 1. — Свод законов гражданских. — Петроград, 1914. — С. 71.
38. Соловьев М. М. Оценочная деятельность. — М.: ГУВШЭ, 2002. — 222 с.
39. Стельмащук А. М. Експертна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства / Навч. посіб. — Т.: ТАНГ, 2003. — 165 с.
40. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: Изд-во ГТУ, 2000.
41. Учебное пособие для подготовки к сдаче экзамена по экспертной оценке имущества, недвижимости, имущественных и неимущественных прав, бизнеса техники и оборудования (категории А, В, С) / Под ред. Мендрула. — К.: Консалтинговая фирма «Эксперт-Ль», 2000. — 323 с.
42. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. — М.: Эксмо, 2000. — 352 с.
43. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. — М.: Дело Лтд, 1997. — 462 с.
44. Экономика недвижимости: Учеб. пособ. / Крутик А. Б., Горенбургов М. А., Горенбургов Ю. М. — М.: АСВ; СПб.: СПбГАСУ. — 2000. — 480 с.
45. www.agent.ua.

ДОДАТКИ

Додаток А

ЗАКОН УКРАЇНИ Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні

Цей Закон визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів.

Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Сфера дії Закону

Положення цього Закону поширюються на правовідносини, які виникають у процесі здійснення оцінки майна, майнових прав, що належать фізичним та юридичним особам України на території України та за її межами, а також фізичним та юридичним особам інших держав на території України та за її межами, якщо угода укладається відповідно до законодавства України, використання результатів оцінки та здійснення професійної оціночної діяльності в Україні.

Стаття 2. Законодавство про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність

Оцінка майна, майнових прав та професійна оціночна діяльність регулюються цим Законом, іншими нормативно-правовими актами з оцінки майна, що не суперечать йому. Якщо міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, встановлено інші правові норми щодо оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, застосовуються правила міжнародного договору.

Стаття 3. Оцінка майна та майнових прав

Оцінка майна, майнових прав (далі — оцінка майна) — це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, зазначеними в статті 9 цього Закону (далі — нормативно-правові акти з оцінки майна), і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

У цьому Законі:

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

майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

Незалежною оцінкою майна вважається оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання.

Процедури оцінки майна встановлюються нормативно-правовими актами з оцінки майна. У випадках проведення незалежної оцінки майна складається звіт про оцінку майна. У випадках самостійного проведення оцінки майна органом державної влади або органом місцевого самоврядування складається акт оцінки майна. Вимоги до звітів про оцінку майна та актів оцінки майна встановлюються відповідно до статті 12 цього Закону.

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

Випадки обов'язкового проведення оцінки майна встановлюються цим Законом.

Стаття 4. Професійна оціночна діяльність

Професійна оціночна діяльність (далі — оціночна діяльність) — діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до положень цього Закону, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні про-

ведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна.

Оціночна діяльність може здійснюватися у таких формах:

- практична діяльність з оцінки майна, яка полягає у практичному виконанні оцінки майна та всіх процедур, пов'язаних з нею, відповідно до вимог, встановлених нормативно-правовими актами з оцінки майна;

- консультаційна діяльність, яка полягає в наданні консультацій з оцінки майна суб'єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки та (або) іншим особам в усній або письмовій формі;

- рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна), яке полягає в їх критичному розгляді та наданні висновків щодо їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, в порядку, визначеному цим Законом та нормативно-правовими актами з оцінки майна;

- методичне забезпечення оцінки майна, яке полягає в розробленні методичних документів з оцінки майна та наданні роз'яснень щодо їх застосування;

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

Практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися виключно суб'єктами оціночної діяльності, визнаними такими відповідно до статті 5 цього Закону.

Здійснення судової експертизи та судово-експертної діяльності, сутність яких полягає в практичному виконанні оцінки майна, відбувається з урахуванням вимог цього Закону.

Стаття 5. Суб'єкти оціночної діяльності

Суб'єктами оціночної діяльності є:

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

органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

Права, обов'язки та відповідальність суб'єктів оціночної діяльності встановлюються цим та іншими законами.

Стаття 6. Оцінювач

Оцінювачами можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача відповідно до вимог цього Закону.

Оцінювачем не може бути особа, яка має непогашену судимість за корисливі злочини.

Права, обов'язки та відповідальність оцінювачів встановлюються цим та іншими законами.

Розділ II. ЗАСАДИ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ МАЙНА

Стаття 7. Випадки проведення оцінки майна

Оцінка майна проводиться у випадках, встановлених законодавством України, міжнародними угодами, на підставі договору, а також на вимогу однієї з сторін угоди та за згодою сторін.

Проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках:

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

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

Стаття 8. Обмеження щодо проведення оцінки майна

Не допускається проведення оцінки майна суб'єктами оціночної діяльності — суб'єктами господарювання у таких випадках:

- проведення суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання оцінки майна, що належить йому або оцінювачам, які працюють у його складі, на праві власності або на яке зазначені особи мають майнові права;
- проведення оцінки майна фізичної особи-замовника або керівників юридичної особи, яка є замовником оцінки, оцінювачем, який має родинні зв'язки з зазначеними особами, або суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання, керівництво якого має зазначені зв'язки;
- проведення оцінки майна своїх засновників (учасників).

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

- не може передбачатися виключне право її проведення органами державної влади та органами місцевого самоврядування або оцінювачами, які працюють в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, за винятком випадків, передбачених законом;
- не можуть передбачатися будь-які форми виключного права на проведення оцінки майна суб'єктами оціночної діяльності, які створені зазначеними органами державної влади та органами місцевого самоврядування.

Результати оцінки майна, проведеної з порушеннями зазначених обмежень, визнаються недійсними та підлягають обов'язковому скасуванню.

Оцінка майна у випадках її обов'язкового проведення, зазначених у статті 7 цього Закону, виконана суб'єктами, які не є суб'єктами оціночної діяльності, визнається недійсною.

Стаття 9. Методичне регулювання оцінки майна

Методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом

Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

Розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки. До їх розроблення Фонд державного майна України залучає інші органи державної влади, саморегульвні організації оцінювачів, найбільш авторитетних оцінювачів, наукові та інші установи.

Нормативно-правові акти, які регулюють питання вартості (ціни) майна, не повинні суперечити положенням (національним стандартам) оцінки майна.

Положення (національні стандарти) оцінки майна повинні містити визначення понять, у тому числі поняття ринкової вартості, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей проведення оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування.

Положення (національні стандарти) оцінки майна визначають випадки застосування оцінювачами методичних підходів оцінки ринкової вартості майна та випадки і обмеження щодо застосування методичних підходів до визначення неринкових видів вартості майна. При цьому, якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, договором на проведення оцінки майна або ухвалою суду не зазначено вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

Положення (національні стандарти) оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення.

У разі провадження спільної господарської діяльності оцінка частки майна, яке вноситься іноземним суб'єктом господарювання, проводиться відповідно до нормативно-правових актів з оцінки майна, визначених цим Законом.

Стаття 10. Підстави проведення оцінки майна

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

У випадках, визначених нормативно-правовими актами з оцінки майна, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, суб'єкти оціночної діяльності — органи державної влади та органи місцево-

го самоврядування здійснюють оцінку майна самостійно на підставі наказу керівника. При цьому, якщо законодавством передбачена обов'язковість проведення незалежної оцінки майна, органи державної влади та органи місцевого самоврядування виступають замовниками проведення такої оцінки майна шляхом укладання договорів з суб'єктами оціночної діяльності — суб'єктами господарювання, визначеними на конкурсних засадах у порядку, встановленому законодавством.

Під час укладання органами державної влади та органами місцевого самоврядування договорів на проведення оцінки майна застосовуються обмеження, зазначені в статті 8 цього Закону. Не допускається встановлення інших обмежень щодо участі суб'єктів оціночної діяльності в проведенні оцінки майна, крім тих, що визначені умовами конкурсного відбору відповідно до законодавства.

Стаття 11. Договір на проведення оцінки майна

Договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може виступати особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник. У цьому випадку на платника як сторону договору поширюються обмеження, зазначені в статті 8 цього Закону.

Замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених осіб. Замовники оцінки повинні забезпечити доступ суб'єкта оціночної діяльності до майна, що підлягає оцінці на законних підставах, отримання ним необхідної та достовірної інформації про зазначене майно для проведення його оцінки.

Сторони договору на проведення оцінки майна (замовник, платник) мають право вільного вибору суб'єкта оціночної діяльності — суб'єкта господарювання за умови виконання вимог, встановлених статтями 8 та 9 цього Закону.

Істотними умовами договору на проведення оцінки майна є:

- зазначення майна, що підлягає оцінці;
- мета, з якою проводиться оцінка;
- вид вартості майна, що підлягає визначенню;
- дата оцінки;
- строк виконання робіт з оцінки майна;
- розмір і порядок оплати робіт;
- права та обов'язки сторін договору;

- умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки, інформації, використаної під час її виконання;
- відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору;
- порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів.

Законодавством або за згодою сторін договору в ньому можуть бути передбачені інші істотні умови.

Розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначаються за домовленістю сторін або у випадках відбору суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах — за результатами конкурсу. Не допускається встановлення у договорі розміру оплати робіт як частки вартості майна, що підлягає оцінці. Права, обов'язки та відповідальність оцінювача (суб'єкта оціночної діяльності), який проводить експертизу на підставі ухвали (постанови) суду про її призначення, визначаються законодавством України про судову експертизу та цим Законом.

Стаття 12. Звіт про оцінку майна (акт оцінки майна)

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

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.

Стаття 13. 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 саморегульвними організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами — членами саморегульвної 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.

Розділ III. НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗАНЯТТЯ ОЦІНОЧНОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ

Стаття 14. Професійна підготовка оцінювачів

Професійна підготовка оцінювачів здійснюється навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів з Фондом державного майна України. Фонд державного майна України повинен сприяти створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів.

Професійна підготовка оцінювачів складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню Наглядовою радою з питань оціночної діяльності. Фонд державного майна України та саморегульовані організації оцінювачів спільно здійснюють контроль за якістю професійної підготовки оцінювачів.

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

Стаття 15. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (далі — кваліфікаційне свідоцтво) є документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки для самостійного проведення оцінки майна. Форми кваліфікаційних свідоцтв оцінювача встановлюються Фондом державного майна України. Право на отримання кваліфікаційного свідоцтва набувають фізичні особи, які мають закінчену вищу освіту, пройшли навчання за програмою базової підготовки та стажування протягом одного року у складі суб'єкта оціночної діяльності разом з оцінювачем, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, отримали його позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит.

Кваліфікаційні свідоцтва підтверджують професійну підготовку оцінювача за такими напрямками оцінки майна відповідно до програм базової підготовки: оцінка об'єктів у матеріальній формі; оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності; оцінка земельних ділянок.

Підвищення кваліфікації відбувається за напрямами, зазначеними у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача, за результатами якої видається посвідчення про підвищення кваліфікації, яке є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва.

Кваліфікаційне свідоцтво видається Фондом державного майна України спільно з навчальним закладом, на базі якого проводилася підготовка та склався кваліфікаційний іспит, на підставі відповідного рішення Екзаменаційної комісії. За видачу кваліфікаційного свідоцтва справляється плата в розмірі одного неоподатковуваного мінімуму доходів громадян. Зазначена плата спрямовується на покриття організаційних витрат, пов'язаних з видачею кваліфікаційного свідоцтва. У кваліфікаційному свідоцтві зазначаються назва органу державної влади та навчального закладу, які його видали, дата видачі, номер свідоцтва, прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, якій видається свідоцтво, напрям програми базової підготовки, відповідно до якої підтверджується фаховий рівень оцінювача та дозволяється здійснювати оцінку. Кваліфікаційне свідоцтво є безстроковим у разі виконання всіх вимог, встановлених цим Законом.

Кваліфікаційне свідоцтво видається в двотижневий строк на підставі подання фізичною особою до Фонду державного майна України таких документів: заяви про видачу кваліфікаційного свідоцтва, зразок якої встановлюється Фондом державного майна України, копії паспорту, копії документа про вищу освіту, платіжного документа про внесення плати за видачу кваліфікаційного свідоцтва.

Стаття 16. Порядок прийняття рішення про видачу, позбавлення, зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва

Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва приймається Екзаменаційною комісією, склад якої затверджується Фондом державного майна України та формується з числа його представників, представників інших органів державної влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики в питаннях оцінки майна, які мають необхідний рівень підготовки з питань оцінки майна, та представників, делегованих саморегульованими організаціями оцінювачів. При цьому представники саморегульованих організацій оцінювачів повинні становити не менше двох третин кількісного складу Екзаменаційної комісії виходячи з рівнопропорційного принципу делегування представників кожної з них. Екзаменаційна комісія діє на базі навчального закладу.

Рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва (його анулювання) приймається Екзаменаційною комісією за письмовим поданням заінтересованих осіб з таких підстав: неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно-правових актів з оцінки майна; рішення суду за фактами непрофесійної оцінки майна, яка проведена оцінювачем; наявність у оцінювача непогашеної судимості за корисливі злочини; з'ясування факту неправомірної видачі кваліфікаційного свідоцтва; з'ясування факту порушення оцінювачем обмежень, встановлених статтею 8 цього Закону.

Про прийняте Екзаменаційною комісією рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва Фонд державного майна України повідомляє оцінювача письмово в двотижневий строк після надходження відповідного протоколу засідання Екзаменаційної комісії.

Рішення про позбавлення оцінювача кваліфікаційного свідоцтва може бути оскаржено в судовому порядку.

Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва оцінювачу, який був позбавлений його на підставі цього Закону, приймається Екзаменаційною комісією не раніше ніж через рік від дати позбавлення, в порядку, передбаченому для видачі кваліфікаційного свідоцтва.

Рішення про зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва приймається Фондом державного майна України у разі невиконання оцінювачем вимог частини третьої статті 14 цього Закону, зазначення ним свідомо неправдивих даних, що призвело до викривлення інформації про оцінювача в Державному реєстрі оцінювачів. Дія кваліфікаційного свідоцтва поновлюється Фондом державного майна України в тижневий строк після усунення оцінювачем наявних зауважень.

Рішення Екзаменаційної комісії оформлюються протоколами. Порядок роботи Екзаменаційної комісії встановлюється Фондом державного майна України.

Проведення оцінки майна фізичною особою, яка не отримала кваліфікаційного свідоцтва, яку позбавлено кваліфікаційного свідоцтва або дія кваліфікаційного свідоцтва якої зупинена, забороняється. Оцінка майна, яка була підписана зазначеною фізичною особою, вважається недійсною.

Фонд державного майна України може відмовити у видачі кваліфікаційного свідоцтва у випадках неподання фізичною особою принаймні одного з документів, зазначених у частині п'ятій статті 15 цього Закону, недійсності або недостовірності хоча б одного з поданих документів чи зазначення в них свідомо неправдивих даних.

Стаття 17. Державний реєстр оцінювачів

Фонд державного майна України веде Державний реєстр оцінювачів, які отримали кваліфікаційне свідоцтво.

У Державному реєстрі оцінювачів зазначається така інформація про оцінювачів: прізвище, ім'я та по батькові оцінювача, дата видачі та номер кваліфікаційного свідоцтва, назва навчального закладу, який здійснював підготовку оцінювача, дата та номер протоколу рішення Екзаменаційної комісії про видачу кваліфікаційного свідоцтва, напрями оцінки майна, що зазначені в кваліфікаційному свідоцтві, інформація про підвищення кваліфікації за зазначеними напрямками, інформація щодо зупинення дії чи позбавлення кваліфікаційного свідоцтва, місце роботи оцінювача.

Порядок подання оцінювачами інформації до Державного реєстру оцінювачів встановлюється Фондом державного майна України.

Оцінювачі несуть відповідальність за достовірність інформації, яка подається до Державного реєстру оцінювачів, у порядку, встановленому цим Законом.

Стаття 18. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності — суб'єкта господарювання (далі — сертифікат) є документом, що засвідчує право суб'єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оціночну діяльність у формі практичної діяльності з оцінки майна та які визнані суб'єктами оціночної діяльності за напрямками оцінки майна, що в ньому зазначені.

Сертифікат видається в порядку, встановленому цим Законом, Фондом державного майна України. Форма сертифіката встановлюється зазначеним органом. У сертифікаті зазначаються найменування органу державної влади, що його видав, найменування суб'єкта оціночної діяльності — суб'єкта господарювання, його юридичні реквізити, код Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (ЄДРПОУ), дата видачі та строк дії, напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична діяльність. Сертифікат підписується керівником Фонду державного майна України та засвідчується печаткою. Сертифікат видається строком на три роки та може бути анульований з підстав, зазначених у статті 20 цього Закону.

За видачу сертифіката справляється плата у розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, яка спрямовується до Державного бюджету України.

Оцінка майна, яка проведена суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання без чинного сертифіката, є недійсною.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, зазначені в статті 5 цього Закону, визнаються суб'єктами оціночної діяльності відповідно до положень, що регулюють їх діяльність.

Стаття 19. Порядок видачі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності

Рішення про видачу сертифіката приймається Фондом державного майна України.

Для розгляду питання про видачу сертифіката суб'єкт господарювання подає до Фонду державного майна України такі документи: заяву про видачу сертифіката за формою, встановленою Фондом державного майна України; нотаріально посвідчену копію установчого документа (для юридичних осіб) або свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи як суб'єкта підприємницької діяльності; довідку про оцінювачів, які працюють в його штатному складі, за формою, встановленою Фондом державного майна України; нотаріально посвідчені копії кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів, зазначених у довідці. Розгляд та перевірка документів, поданих суб'єктом господарювання, здійснюються Фондом державного майна України у строк, що не перевищує тридцяти днів від дати їх подання.

Фонд державного майна України відмовляє у видачі сертифіката у таких випадках:

- неподання суб'єктом господарювання принаймні одного з документів;
- недійсності або недостовірності хоча б одного з поданих документів чи зазначення в них свідомо неправдивих даних;
- ліквідації суб'єкта господарювання;
- виявлення порушень статті 8 цього Закону за час дії попереднього сертифіката або в процесі розгляду документів та прийняття рішення про видачу сертифіката;
- набрання законної сили двома і більше судовими рішеннями, якими було задоволено позови до суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів, які працюють у його складі, пов'язані з проведенням ними неякісної оцінки майна;
- наявності серед оцінювачів, які зазначені у довідці, оцінювачів, кваліфікаційні свідоцтва яких заявлені в довідках інших суб'єктів господарювання, які подали заяву про видачу сертифіката раніше, або кваліфікаційні свідоцтва яких зупинені чи анульовані відповідно до статті 16 цього Закону;

- відсутності у штатному складі суб'єкта господарювання хоча б одного оцінювача, який має кваліфікаційне свідоцтво за напрямами оцінки майна, за якими видається сертифікат;

- наявності у суб'єкта господарювання ліцензії на здійснення діяльності, яка відповідно до законодавства є виключною.

Сертифікат видається в двотижневий строк Фондом державного майна України за результатами розгляду та перевірки документів, поданих суб'єктом господарювання. Фонд державного майна України веде Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності, яким виданий сертифікат.

Суб'єкти оціночної діяльності — суб'єкти господарювання зобов'язані в тижневий строк письмово інформувати Фонд державного майна України про зміни у штатному складі оцінювачів суб'єкта з часу дії сертифіката, його юридичному статусі, іншу суттєву інформацію, відповідно до якої приймається рішення про видачу або анулювання сертифіката відповідно до цього Закону.

Спірні питання щодо відмови у видачі сертифіката вирішуються Наглядовою радою з питань оціночної діяльності за поданням суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання відповідної заяви.

Рішення про відмову у видачі сертифіката може бути оскаржено до суду.

Стаття 20. Анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності

Сертифікат може бути анульовано Фондом державного майна України виключно з таких підстав:

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

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

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

- виявлення порушень оцінювачами (суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання) статті 8 цього Закону;
 - ліквідації суб'єкта оціночної діяльності — суб'єкта господарювання, який отримав сертифікат;
 - відсутності у штатному складі суб'єкта оціночної діяльності — суб'єкта господарювання хоча б одного оцінювача, який має кваліфікаційне свідоцтво за напрямами оцінки майна, які зазначені у сертифікаті;
 - неінформування Фонду державного майна України про обставини, зазначені в частині п'ятій статті 19 цього Закону, що мають суттєве значення для здійснення контролю за оціночною діяльністю.
- Поновлення сертифікатів відбувається у порядку, встановленому цим Законом для їх видачі.
- Порядок розгляду питань про анулювання сертифіката та його поновлення встановлюється Фондом державного майна України.

Стаття 21. Наглядова рада з питань оціночної діяльності

З метою колегіального вирішення питань щодо видачі суб'єктам оціночної діяльності — суб'єктам господарювання сертифікатів, анулювання сертифікатів, забезпечення прозорості в питаннях державного регулювання оціночної діяльності, підвищення професійного рівня суб'єктів оціночної діяльності створюється Наглядова рада з питань оціночної діяльності (далі — Наглядова рада). Наглядова рада створюється Фондом державного майна України з числа його представників, представників, делегованих іншими органами державної влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики в питаннях оцінки майна, які мають необхідний рівень підготовки з питань оцінки майна, та представників саморегулівних організацій оцінювачів, які делеговані ними у порядку, визначеному цими організаціями.

Персональний склад Наглядової ради передбачає рівне представництво органів державної влади та саморегулівних організацій оцінювачів.

Наглядова рада є постійно діючим органом.

До повноважень Наглядової ради належать:

- вирішення спірних питань, пов'язаних з видачею або анулюванням сертифіката;
- погодження загальних вимог до навчальних програм навчання оцінювачів та підвищення їх кваліфікації;
- розгляд та надання пропозицій щодо скарг на оціночну діяльність суб'єктів оціночної діяльності — суб'єктів господарювання, у

тому числі тих, які виникли під час проведення рецензування звіту про оцінку майна;

- погодження нормативно-правових актів з оцінки майна та порядку видачі сертифікатів;
- надання рекомендацій щодо удосконалення професійної підготовки оцінювачів.

Порядок роботи Наглядової ради визначається Наглядовою радою та затверджується Фондом державного майна України.

Стаття 22. Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності

Фонд державного майна України веде Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності, які отримали сертифікати.

У Державному реєстрі суб'єктів оціночної діяльності зазначається інформація про суб'єктів оціночної діяльності, які отримали сертифікати, дата їх видачі, напрями оцінки майна, які зазначені у сертифікаті, строк дії сертифіката, місцезнаходження суб'єкта, основна інформація про склад оцінювачів суб'єкта та їх кваліфікацію, інша суттєва інформація щодо досвіду та практичної діяльності з оцінки майна.

Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності надається на вимогу органів державної влади та органів місцевого самоврядування в порядку, встановленому законодавством.

Порядок надання довідок з Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності суб'єктам господарювання та фізичним особам встановлюється Фондом державного майна України.

Розділ IV. ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Стаття 23. Зміст і напрями державного регулювання оціночної діяльності

Державне регулювання оціночної діяльності полягає в забезпеченні формування та розвитку інфраструктури оцінки майна в Україні, об'єктивності та законності її проведення, у тому числі відповідності оцінки майна нормативно-правовим актам з оцінки майна, впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил оцінки майна, забезпеченні суспільних інтересів у питаннях оцінки майна, створення конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності — суб'єктів господарювання та

навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів, проведення оцінки майна органами державної влади та органами місцевого самоврядування відповідно до законодавства.

Основними напрямками державного регулювання оціночної діяльності є:

- контроль за дотриманням єдності нормативно-правового та організаційного забезпечення оцінки майна;
- забезпечення норм і рівня професійної підготовки оцінювачів та контроль за їх додержанням;
- контроль за виконанням оцінювачами та суб'єктами оціночної діяльності умов здійснення оціночної діяльності;
- організаційне забезпечення роботи Наглядової ради та Екзаменаційної комісії;
- видача кваліфікаційних свідоцтв та сертифікатів;
- визнання статусу саморегульвних організацій оцінювачів та контроль за додержанням ними правил громадського регулювання оцінки майна, визначених цим Законом, забезпечення їх широкого залучення до регулювання оціночної діяльності;
- контроль за додержанням законодавства суб'єктами оціночної діяльності та іншими суб'єктами під час проведення оцінки майна;
- сприяння встановленню єдиних норм та правил оцінки майна в Україні, що базуються на міжнародних нормах і правилах;
- ведення Державного реєстру оцінювачів та Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності;
- інші напрями діяльності для реалізації функцій державного регулювання оціночної діяльності.

Стаття 24. Орган державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності

Органом державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні, є Фонд державного майна України.

Кабінет Міністрів України в питаннях оціночної діяльності здійснює повноваження, визначені Конституцією України, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Інші органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють свої повноваження в питаннях оцінки майна відповідно до законодавства.

Фонд державного майна України забезпечує широке інформування суспільства з питань оціночної діяльності, стану та особливостей ціноутворення на майно та майнові права в Україні.

**Стаття 25. Відповідальність за порушення
законодавства про оцінку майна,
майнових прав та оціночну діяльність**

Органи місцевого самоврядування зобов'язані дотримуватися вимог цього Закону в частині майна, майнових прав, що є у комунальній власності, в тому числі забезпечити єдність нормативно-правових вимог проведення оцінки зазначеного майна, передбачених цим Законом, сприяти створенню конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності — суб'єктів господарювання.

Посадові особи, громадяни, юридичні особи, оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності, винні в порушенні законодавства про оціночну діяльність, несуть відповідальність згідно з цим та іншими законами.

**Розділ V. САМОРЕГУЛІВНІ ОРГАНІЗАЦІЇ
ОЦІНЮВАЧІВ**

**Стаття 26. Поняття саморегулівної
організації оцінювачів**

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

Утворення та порядок діяльності саморегулівних організацій оцінювачів регулюються законодавством про об'єднання громадян з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом.

Саморегулівні організації оцінювачів є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування і діяльність яких не має на меті отримання прибутку.

**Стаття 27. Порядок визнання статусу саморегулівної
організації оцінювачів**

Всеукраїнські громадські організації фізичних осіб, які визнані оцінювачами відповідно до цього Закону, що претендують на визнання їх статусу саморегулівної організації оцінювачів, повинні відповідати таким критеріям:

- кількісний склад повинен налічувати не менше 250 оцінювачів;

- 90 відсотків членів її загального кількісного складу повинні здійснювати оціночну діяльність у будь-якій формі, визначеній статтею 4 цього Закону, у складі суб'єктів оціночної діяльності;

- наявність встановленої процедури внутрішньої сертифікації своїх членів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться ними.

Порядок визнання статусу саморегульованої організації оцінювачів Фондом державного майна України встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Стаття 28. Повноваження саморегульованих організацій оцінювачів

Саморегульовані організації оцінювачів здійснюють такі повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності:

- контроль за виконанням положень (національних стандартів) оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна, забезпеченням належної якості оцінки майна, яка проводиться оцінювачами — її членами;

- рецензування звіту про оцінку майна, яка проводиться оцінювачами — членами саморегульованої організації оцінювачів, на вимогу інших організацій, громадян, юридичних осіб відповідно до вимог положень (національних стандартів) оцінки майна та у порядку, встановленому саморегульованою організацією оцінювачів;

- участь у розробленні нормативно-правових актів з оцінки майна;

- участь у професійній підготовці оцінювачів;

- участь у складі Експертної комісії та Наглядової ради;

- захист своїх членів у питаннях судового та досудового вирішення спорів, пов'язаних з оцінкою майна, відповідно до законодавства;

- сприяння розвитку конкуренції серед оцінювачів;

- підвищення професійного рівня членів саморегульованої організації шляхом внутрішньої сертифікації за процедурою, встановленою саморегульованою організацією;

- сприяння розвитку інформаційних технологій в оцінці майна, широкому інформуванню суспільства про особливості ціноутворення на майно та майнові права;

- встановлення інших вимог щодо сумлінного виконання своїми членами оцінки майна, забезпечення виконання ними вимог цього Закону, нормативно-правових актів з оцінки майна.

Розділ VI. ПРАВА, ОБОВ'ЯЗКИ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ОЦІНЮВАЧІВ І СУБ'ЄКТІВ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Стаття 29. Права оцінювачів

Оцінювачі мають право:

- доступу до майна, яке оцінюється, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має суттєве значення для оцінки;
- отримувати роз'яснення та додаткові відомості, необхідні для проведення оцінки майна та складання звіту про оцінку майна, від замовника оцінки та інших осіб щодо інформації, яка містить державну або комерційну таємницю, за наявності у оцінювача відповідного дозволу або угоди про конфіденційність інформації;
- відмовитися від проведення оцінки майна у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм примусу;
- страхувати свою цивільну відповідальність, пов'язану з професійною оціночною діяльністю;
- бути безпосередньо присутніми на засіданні Екзаменаційної комісії під час розгляду питання щодо позбавлення оцінювача кваліфікаційного свідоцтва;
- оскаржувати дії посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування, рішення Екзаменаційної комісії, Наглядової ради в судовому порядку.

Стаття 30. Права суб'єктів оціночної діяльності

Суб'єкти оціночної діяльності мають право:

- доступу до майна, що оцінюється, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має суттєве значення для оцінки;
- отримувати роз'яснення та додаткові відомості, необхідні для проведення оцінки майна, майнових прав та складання звіту про оцінку майна, від замовника оцінки та інших осіб щодо інформації, яка містить державну або комерційну таємницю, за наявності у суб'єкта оціночної діяльності (оцінювачів, які працюють у його штатному складі) відповідного дозволу або угоди про конфіденційність інформації;
- відмовитися від проведення оцінки майна у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм примусу;
- страхувати свою відповідальність перед третіми особами, пов'язану з оціночною діяльністю;

- залучати додатково у разі необхідності до участі у проведенні оцінки майна інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб'єктів підприємницької діяльності;
- забезпечувати присутність своїх представників на засіданні Наглядової ради під час розгляду питання про анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності;
- оскаржувати дії посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, рішення Наглядової ради, Експертної комісії в судовому порядку.

Стаття 31. Обов'язки оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності

Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності зобов'язані:

- дотримуватися під час здійснення оціночної діяльності вимог цього Закону та нормативно-правових актів з оцінки майна;
- забезпечувати об'єктивність оцінки майна, повідомляти замовника про неможливість проведення об'єктивної оцінки у зв'язку з виникненням обставин, які цьому перешкоджають;
- забезпечувати збереження документів, які отримані під час проведення оцінки від замовника та інших осіб;
- забезпечувати конфіденційність інформації, отриманої під час виконання оцінки майна, відповідно до закону;
- виконувати інші обов'язки, передбачені законодавством.

Стаття 32. Відповідальність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності

Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за порушення вимог цього Закону в порядку, встановленому законами.

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

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування і оцінювачі, які працюють у їх складі, несуть відповідальність відповідно до законів у межах положень та посадових інструкцій, що регламентують їх діяльність.

Стаття 33. Вирішення спорів

Спори, пов'язані з оцінкою майна, майнових прав, вирішуються в судовому порядку.

Розділ VII. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.
2. Кабінету Міністрів України:
у тримісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:
внести на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо
приведення законів України у відповідність з цим Законом;
привести свої нормативно-правові акти у відповідність з цим
Законом;
забезпечити приведення міністерствами, іншими центральними
органами виконавчої влади своїх нормативно-правових актів у від-
повідність з цим Законом.
3. Кабінету Міністрів України, Фонду державного майна Украї-
ни забезпечити прийняття нормативно-правових актів, передбаче-
них цим Законом.
4. Нормативно-правові акти, якими передбачено проведення ек-
спертної оцінки майна, діють до внесення змін до них.
5. Фізичні особи, які отримали кваліфікаційні документи оціню-
вачів до набрання чинності цим Законом, строк дії яких закінчуєть-
ся не раніше 31 грудня 2001 року, мають право протягом року заре-
єструватися в Державному реєстрі оцінювачів у порядку,
встановленому Фондом державного майна України. Кваліфікаційні
документи оцінювачів, видані фізичним особам у порядку, що діяв
до набрання чинності цим Законом, які протягом зазначеного стро-
ку не зареєструвалися в Державному реєстрі оцінювачів, вважа-
ються недійсними.
6. Угоди на проведення експертної оцінки майна, укладені
суб'єктами підприємницької діяльності з Фондом державного май-
на України, є дійсними до закінчення строку їх дії.

Президент України
м. Київ
12 липня 2001 року
№ 2658-III

НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ №1
Загальні засади оцінки майна і майнових прав

ЗАГАЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Національний стандарт №1 (далі — Стандарт) є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав (далі — майно) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна.

2. Особливості проведення оцінки певних видів майна визначаються окремими національними стандартами.

3. Поняття, що вживаються у цьому Стандарті, використовуються в інших національних стандартах у значенні, встановленому цим Стандартом, зокрема:

✓ **база оцінки** — комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховується мета оцінки та умови використання її результатів;

✓ **методичні підходи** — загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки;

✓ **метод оцінки** — спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід;

✓ **оціночні процедури** — дії (етапи) виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку;

✓ **принципи оцінки** — покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально — економічні фактори та закономірності формування вартості майна;

✓ **об'єкти оцінки** — майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу;

✓ **об'єкти оцінки в матеріальній формі** — нерухоме майно (нерухомість) земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, згідно із законодавством належить до нерухомого майна;

✓ **рухоме майно** — матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди. До рухомого майна належить майно у матеріальній формі, які не є нерухомістю;

✓ **об'єкти оцінки в нематеріальній формі** — об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду. До об'єктів у нематеріальній формі належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх похідні, векселі, кредиторська і дебіторська заборгованість тощо), а також інші майнові права;

✓ **об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу (цілісний майновий комплекс)** — об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісним майновим комплексом є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності;

✓ **бізнес** — певна господарська діяльність, яка провадиться або планується для провадження з використанням активів цілісного майнового комплексу;

✓ **неякісна (недостовірна) оцінка** — оцінка, проведена з порушенням принципів, методичних підходів, методів, оціночних процедур та (або) на основі необґрунтованих припущень, що доводиться шляхом рецензування;

✓ **непрофесійна оцінка** — оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначаються законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність;

✓ **подібне майно** — майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість;

✓ **спеціалізоване майно** — майно, що, як правило, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу користь та цінність у складі цілісного майнового комплексу;

✓ **надлишкове майно** — майно, що не використовується у господарській діяльності підприємства і максимальна цінність якого досягається внаслідок відчуження;

✓ **знос (знецінення)** — втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним; фізичний знос — знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки;

✓ **функціональний знос** — знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки;

- ✓ **економічний (зовнішній) знос** — знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки;
- ✓ **дата оцінки** — дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість;
- ✓ **вихідні дані** — документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки;
- ✓ **ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав** — становлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього;
- ✓ **вартість** — еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей;
- ✓ **ймовірна сума грошей** — найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець;
- ✓ **поточна вартість** — вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки;
- ✓ **ціна** — фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно;
- ✓ **ринкова вартість** — вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умовою, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу;
- ✓ **строк експозиції**. — строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів;
- ✓ **подібна угода** — цивільно-правова угода, предметом якої є подібне майно і яка має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка;
- ✓ **ліквідаційна вартість** — вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості;
- ✓ **вартість заміщення** — визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібно до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною;
- ✓ **вартість відтворення** — визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки;

✓ **залишкова вартість заміщення (відтворення)** — вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна — з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою);

✓ **вартість ліквідації** — вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій;

✓ **спеціальна вартість** — сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації чи особливої заінтересованості потенційного покупця (користувача) в об'єкті оцінки;

✓ **інвестиційна вартість** — вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та меду інвестування в об'єкт оцінки;

✓ **вартість у використанні** — вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню;

✓ **оціночна вартість** — вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних; прямі збитки — поточна вартість витрат на відтворення, заміщення або відшкодування ринкової вартості об'єкта оцінки без урахування нестриманих майбутніх вигод;

✓ **дійсна вартість майна для цілей страхування** — вартість відтворення (вартість заміщення) або ринкова вартість майна, визначені відповідно до умов договору страхування;

✓ **дисконтування** — визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє;

✓ **капіталізація** — визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація може здійснюватися із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація чи дисконтування);

✓ **ставка капіталізації** — коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення;

✓ **ставка дисконту** — коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогноуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в після прогнозний

період, відповідно до якої на дату оцінки покупець може інвестувати кошти у придбання об'єкта оцінки з урахуванням компенсації всіх своїх ризиків, пов'язаних з інвестуванням; грошовий потік-сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки;

✓ **чистий операційний похід** — прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми;

✓ **вартість реверсії** — вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним;

✓ **право контролю** — повноваження, отримані згідно із законодавством або відповідною угодою, які впливають на стратегію та/або дають змогу вирішувати питання управління певним підприємством. Права контролю враховуються під час проведення оцінки шляхом застосування контрольної надбавки або контрольної знижки;

✓ **контрольна надбавка** — збільшення вартості об'єкта оцінки через наявність більших прав контролю порівняно з вартістю об'єктів, які характеризуються правами контролю в меншому обсязі;

✓ **контрольна знижка** — зменшення вартості об'єкта оцінки через відсутність права контролю або їх меншого обсягу порівняно з вартістю об'єктів, які характеризуються правами контролю в більшому обсязі.

4. Оцінка майна проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання.

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

З метою визначення корисності під час оцінки:

розглядається корисність окремого майна у складі об'єкта оцінки як складова частина корисності об'єкта оцінки в цілому та корисність майна як окремого об'єкта оцінки;

враховується сучасний стан використання об'єкта оцінки, що може не відповідати його можливому найбільш ефективному використанню, а також випадки, коли окремі об'єкти оцінки стають тимчасово зайвими, використовуються з іншою метою або не використовуються;

прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших факторів на зміни в корисності об'єкта оцінки;

оцінюються витрати на поліпшення об'єкта оцінки з урахуванням впливу цих витрат на збільшення його ринкової вартості.

6. Принцип попиту та пропонування відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно.

7. Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.

8. Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним.

9. Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності.

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

БАЗА ОЦІНКИ ТА ПОРЯДОК ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ

11. Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передує укладанню договору на проведення оцінки майна.

Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог.

У разі коли у нормативно-правових актах з оцінки майна, договорі на проведення оцінки майна або ухвалі суду не зазначається вид вартості, який повинен бути визначений у результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

12. Використання ринкової вартості як бази оцінки під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе за умови відповідності угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості. При цьому умови такої угоди не повин-

ні передбачати будь-які додаткові обмеження або вимоги, що впливають на майбутню економічну вигоду від використання покупцем об'єкта оцінки.

13. Для визначення ринкової вартості враховується найбільш ефективне використання об'єкта оцінки.

14. Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів у разі наявності необхідної інформації.

15. Методи проведення оцінки, що застосовуються під час визначення ринкової вартості об'єкта оцінки уразі використання порівняльного підходу, повинні ґрунтуватися на результатах аналізу цін продажу (пропонування) на подібне майно.

Витрати на відтворення (заміщення) повинні визначатися на дату оцінки з урахуванням ринкових цін.

Під час прогнозування грошового потоку та відповідної норми доходу повинен бути врахований вплив ринкових умов на функціонування (використання) об'єкта оцінки, виходячи з принципу його найбільш ефективного використання.

16. Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни продажу (пропонування) подібного майна, достовірність якої не викликає сумнівів в оцінюють, якою мірою це вплинуло на достовірність висновку про ринкову вартість об'єкта оцінки.

За відсутності достовірної інформації про ціни продажу подібного майна ринкова вартість об'єкта оцінки може визначатися на основі інформації про ціни пропонування подібного майна з урахуванням відповідних поправок, які враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їх пропонування.

За наявності істотного впливу зовнішніх факторів (соціально-економічних, політичних, екологічних тощо) на ринок подібного майна, що призводить до фактичної неможливості надання аргументованого та достовірного висновку про ринкову вартість, у звіті про оцінку майна даються додаткові роз'яснення та застереження. При цьому оцінювач має право надавати висновок про ринкову вартість об'єкта оцінки, що ґрунтується, зокрема, на інформації про попередній рівень цін на ринку подібного майна або на припущенні про відновлення стабільної ситуації на ринку.

17. У звіті про оцінку майна та у висновку про вартість об'єкта оцінки оцінювач відображає факт про включення або не включення до ринкової вартості суми податку на додану вартість. Оціночні процедури, пов'язані з визначенням ринкової вартості, здійснюються з урахуванням включення або не включення до неї суми податку на додану вартість.

Умова щодо визначення ринкової вартості з включенням суми податку на додану вартість зазначається у договорі на проведення оцінки майна.

18. Застосування неринкових видів вартості під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе у разі невідповідності умов угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, хоча б одній з умов, яка висувається для визначення ринкової вартості, крім випадків, зазначених в абзаці третьому пункту 11 цього Стандарту.

Вибір неринкового виду вартості обґрунтовується у звіті про оцінку майна.

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

20. Неринкові види вартості як база оцінки визначаються за допомогою методів та оціночних процедур, які ґрунтуються на результатах аналізу корисності або призначення об'єкта оцінки, а також вивченні впливу умов використання або способу відчуження об'єкта оцінки.

21. Для визначення неринкових видів вартості як бази оцінки використовується інформація про подібне майно в частині, в якій вона відповідає вимогам, що висуваються до певного неринкового виду вартості. Неринкові види вартості переважно визначаються на основі інформації щодо угод, які уклалися з умовами та обмеженнями, подібними до мети, з якою проводиться оцінка.

22. Залишкова вартість заміщення (відтворення) як база оцінки визначається із застосуванням витратного підходу і використовується для проведення оцінки спеціалізованого майна, у тому числі для ведення бухгалтерського обліку з метою визначення його справедливої вартості згідно з положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку. Якщо умови угод щодо спеціалізованого майна, для укладання яких проводиться оцінка, відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості, залишкова вартість заміщення (відтворення) може дорівнювати їх ринковій вартості.

23. Визначення вартості у використанні полягає у проведенні оцінки об'єкта оцінки без урахування принципу найбільш ефективного використання. Вартість у використанні визначається для об'єктів оцінки, щодо яких планується подальше використання специфічним запланованим або існуючим способом.

24. Вартість ліквідації розраховується як сума валових доходів, які очікується отримати від реалізації об'єкта оцінки як єдиного ці-

лого або його складових частин виходячи з принципу найбільш ефективного використання за вирахуванням очікуваних витрат, пов'язаних з такою ліквідацією. У разі коли за результатами розрахунків вартість ліквідації становить від'ємну величину, її значення встановлюється у розмірі 1 гривні.

25. Інвестиційна вартість об'єкта оцінки використовується з метою врахування умов угоди, у зв'язку з укладанням якої проводиться оцінка, в частині необхідності додаткового інвестування або виконання інших вимог, що потребує додаткових матеріальних витрат.

Інвестиційна вартість об'єкта оцінки у формі цілісного майнового комплексу, фінансових інтересів визначається переважно за допомогою дохідного підходу із застосуванням методу дисконтування грошових потоків, а об'єкта оцінки у матеріальній формі — шляхом комбінування кількох методичних підходів.

26. Під час визначення інвестиційної вартості у звіті про оцінку майна аналізуються умови продажу (інвестування) та їх відмінність від типових умов продажу подібного майна на ринку, вплив зазначених умов на формування його вартості, у тому числі виходячи з принципу найбільш ефективного використання.

Інформаційними джерелами, що дають змогу врахувати зазначені умови, можуть бути бізнес-план, проектно-кошторисна документація та документи, які підтверджують виконання певних робіт, результати аналізу впливу додаткових умов інвестування у процесі продажу об'єкта оцінки тощо.

27. Спеціальна вартість об'єкта оцінки визначається на основі розрахунку його ринкової вартості з подальшим збільшенням її на суму надбавки, яка встановлюється з урахуванням особливого інтересу потенційного покупця або користувача. Сума надбавки повинна бути обґрунтована у звіті про оцінку майна окремо від ринкової вартості.

Спеціальна вартість не може застосовуватися під час оцінки об'єкта застави, визначення розміру відшкодування збитків та розміру прямих збитків.

28. У разі продажу майна у строк, який є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, переважно визначається його ліквідаційна вартість, якщо інше не передбачено законодавством. Для використання ліквідаційної вартості як бази оцінки необхідно проводити додаткове дослідження відповідності умов продажу об'єкта оцінки, для якого проводиться оцінка, типовим для ринку умовам продажу подібного майна. Визначення ліквідаційної вартості здійснюється на основі інформації щодо подібних угод з подібним майном.

Одним із способів визначення ліквідаційної вартості є застосування до визначеної ринкової вартості об'єкта оцінки знижувальних коефіцієнтів у порядку, встановленому законодавством, з метою стимулювання попиту потенційних покупців до придбання об'єкта оцінки.

29. Під час встановлення ліквідаційної вартості оцінювач повинен додатково визначити ринкову вартість об'єкта оцінки та зазначити у звіті про оцінку майна свої застереження щодо використання результатів такої оцінки.

30. Ринкова вартість та неринкові види вартості, які визначено для цілей продажу об'єктів оцінки, за вирахуванням витрат, що супроводжують продаж, у тому числі пов'язаних із сплатою податку на додану вартість, визнаються чистою вартістю реалізації.

31. Ймовірний розмір страхової суми визначається на основі результатів аналізу умов договору страхування в цілому, для окремого страхового випадку, групи страхових випадків, а також врахування особливостей фізичного стану майна, його поточного використання, впливу зовнішніх факторів на формування ринкової вартості майна тощо.

Для визначення ймовірної страхової суми можуть використовуватися ринкова вартість або неринкові види вартості.

32. У разі виникнення необхідності у визначенні розміру ймовірного страхового відшкодування оцінка застрахованого майна проводиться з урахуванням умов страхування та дотриманням принципів корисності і заміщення.

Для застрахованого майна, подібного до майна, що продається (купується) на ринку, оцінка розміру ймовірного страхового відшкодування проводиться виходячи з характеристики майна на дату заподіяння збитків до настання страхового випадку шляхом розрахунку прямих збитків.

У разі коли страхова сума становить певну частку вартості застрахованого об'єкта, ймовірний розмір страхового відшкодування оцінюється як відповідна частка оцінених прямих збитків, якщо інше не передбачено умовами страхування.

33. Оцінка майна з метою відображення її результатів у бухгалтерському обліку в порядку, встановленому законодавством про бухгалтерський облік, проводиться з урахуванням того, що:

справедлива вартість активу дорівнює його ринковій вартості у разі можливості її визначення у порядку, встановленому цим та іншими національними стандартами;

справедлива вартість активу, який може бути віднесено до спеціалізованого майна, майна спеціального призначення або спеціальної конструкції, дорівнює його залишковій вартості заміщення (відтворення);

ліквідаційна вартість активу згідно з положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку дорівнює його вартості ліквідації згідно з цим Стандартом;

надлишкові активи оцінюються з урахуванням принципу їх найбільш ефективного використання із застосуванням такої бази оцінки, як ринкова вартість або вартість ліквідації, з дотриманням відповідних умов, що висуваються до їх визначення.

Результати проведення оцінки активів для цілей бухгалтерського обліку вважаються їх переоціненою вартістю.

34. Об'єкт оцінки у разі його застави оцінюється за ринковою вартістю без включення до неї суми податку на додану вартість

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ПО ОЦІНКИ МАЙНА ТА ЇХ ОСНОВНІ ЗАСАДИ

35. Оцінка майна проводиться із застосуванням методичних підходів, методів оцінки, які є складовими частинами методичних підходів або є результатом комбінування кількох методичних підходів, а також оціночних процедур.

36. Оцінювач застосовує, як правило, кілька методичних підходів, що найбільш повно відповідають визначеним меті оцінки, виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.

37. З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, зіставляються шляхом аналізу впливу принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки.

Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу, пов'язана з повною відсутністю чи недостовірністю необхідних для цього вихідних даних про об'єкт оцінки та іншої інформації, окремо обґрунтовується у звіті про оцінку майна. Національними стандартами можуть передбачатися також інші випадки обмеження щодо застосування певних методичних підходів для визначення ринкової вартості та неринкових видів вартості об'єктів оцінки.

Застереження та обмеження щодо використання результатів оцінки об'єкта оцінки зазначаються у звіті про оцінку майна.

38. Для проведення оцінки майна застосовуються такі основні методичні підходи:

А. витратний (майновий) — для оцінки об'єктів у формі цілісного майнового комплексу та у формі фінансових інтересів);

- В. дохідний;
- С. порівняльний.

39. Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення.

40. Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення.

Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

Особливості застосування майнового підходу встановлюються відповідними національними стандартами щодо оцінки об'єктів у формі цілісних майнових комплексів та у формі фінансових інтересів.

41. Під час застосування методу прямого відтворення або методу заміщення використовуються вихідні дані про об'єкт оцінки, інформація про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, які узагальнюють умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах.

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

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо.

43. Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та об-

грунтує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання.

44. Метод прямої капіталізації доходу застосовується у разі, коли прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації.

Метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовується у разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за величиною, непостійними протягом визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується у часі. Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості.

45. Ставка капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо).

46. Для оцінки об'єктів незавершеного будівництва, земельних ділянок під забудовою, їх поліпшень, окремих складових цілісного майнового комплексу може застосовуватися метод залишку. Цей метод ґрунтується на врахуванні принципу внеску (граничної продуктивності) і є результатом комбінування витратного та дохідного підходів.

47. Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

48. Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у матеріальній формі із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям:

а. умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості;

б. продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;

с. умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані.

49. Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна або шляхом їх комбінування.

ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ПРОВЕДЕННЯ НЕЗАЛЕЖНОЇ ОЦІНКИ МАЙНА

50. Проведенню незалежної оцінки майна передує підготовчий етап, на якому здійснюються:

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

51. Незалежна оцінка майна проводиться у такій послідовності:

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

52. Оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналіз та виклад обґрунтованих висновків. При цьому оцінювач повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, які використовуються у разі застосування порівняльного підходу, та іншу істотну інформацію. У разі неповноти зазначеної інформації або відсутності її взагалі у звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки.

53. Залежно від обраних методичних підходів та методів оцінки оцінювач повинен:

1) зібрати та проаналізувати всі істотні відомості про об'єкт оцінки, зокрема вихідні дані про його правовий статус, відомості про склад, технічні та інші характеристики, інформацію про стан ринку стосовно об'єкта оцінки та подібного майна, відомості про економічні характеристики об'єкта оцінки (прогнозовані та фактичні доходи і витрати від використання об'єкта оцінки, у тому числі від його найбільш ефективного використання та існуючого використання);

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

3) зібрати необхідну інформацію для обґрунтування ставки капіталізації та (або) ставки дисконту;

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

5) обґрунтувати застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур, у разі потреби — застосування спеціальних методів оцінки та оціночних процедур (комбінування кількох методичних підходів або методів).

54. Зібрані оцінювачем вихідні дані та інша інформація повинні відображатися у звіті про оцінку майна з посиланням на джерело їх отримання та у додатках до нього із забезпеченням режиму конфіденційності згідно з умовами договору на проведення оцінки майна та з дотриманням вимог законодавства.

55. Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за недостовірну чи необ'єктивну оцінку майна згідно із законодавством.

Особи, що надають недостовірні вихідні дані, використання яких під час оцінки призвело до надання необ'єктивного висновку про вартість майна, несуть — відповідальність згідно із законодавством.

ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО СКЛАДАННЯ ЗВІТУ ПРО ОЦІНКУ ТА ПІДГОТОВКІ ВИСНОВКУ ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

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

Звіт про оцінку майна, що укладається 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.

57. 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 припускень;

➤ 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.

58. 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 (актуалізація) оцінки майна та з цією метою складення у стислій формі звіту про оцінку майна здійснює оцінювачка суб'єкт оціночної діяльності, які складала 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.

59. 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 і 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.

60. 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 визначається;
- 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.

61. 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

62. 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).

63. 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.

64. За результатами своєї роботи рецензент готує рецензію у письмовій формі, яку скріплює підписом. Рецензія не повинна містити власного висновку про вартість об'єкта оцінки. Будь-які судження про вартість об'єкта оцінки, виражені у грошовій формі, можуть відобразитися рецензентом виключно у формі звіту про

оцінку майна, складеному 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.

65. 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.

66. 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.

67. 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.

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 10 вересня 2003 року № 1440

НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ № 2 ОЦІНКА НЕРУХОМОГО МАЙНА

ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

1. Національний стандарт № 2 (далі — Стандарт) є обов'язковим для застосування за під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна та проводять державну експертизу звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу.

2. Поняття, що вживаються у цьому Стандарті, використовуються у такому значенні:

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

земельне поліпшення — результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо);

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

надлишкове поліпшення нерухомого майна — результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких не призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на замі-

щення (відтворення) та приростом ринкової вартості, що зумовлений такими витратами;

будівлі — земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;;

приміщення — частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу;

вбудовані приміщення — приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі;

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

вбудовано-прибудовані приміщення — приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина — прибудованою;

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

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

об'єкти незавершеного будівництва — будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані;

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

існуюче використання — фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки;

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

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

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

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

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

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

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

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

відповідна вартість для цілей оренди — залишкова вартість відтворення (заміщення) або ринкова вартість земельних поліпшень, що застосовуються та визначаються в порядку, встановленому Національним стандартом № 1 та цим Стандартом;

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

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

3. Об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їх частини), що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення.

У певних випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень.

4. Оцінка обладнання, що нерозривно пов'язане із земельними поліпшеннями і відокремлення якого призведе до зменшення ринкової вартості земельних поліпшень, проводиться у складі таких земельних поліпшень, якщо інше не передбачено законодавством або договором.

Оцінка обладнання, формування цін на яке відбувається за системою ціноутворення у будівництві проводиться з урахуванням вимог цього Стандарту.

5. Вибір бази оцінки нерухомого майна здійснюється відповідно до вимог, установлених Національним стандартом № 1.

Умови застосування та порядок визначення оціночної вартості нерухомого майна встановлюються в окремих нормативно-правових актах з оцінки майна.

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ

6. Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне.

Під час застосування витратного підходу інформація, що використовується для проведення оціночних процедур, повинна відповідати ринковим даним про витрати на створення цього нерухомого майна або подібного нерухомого майна в сучасних умовах з урахуванням доходу підрядника.

Застосування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у, визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

7. Оцінка земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням, методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання;
- визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;
- розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;
- визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Ринкова вартість земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання визначається згідно з вимогами цього Стандарту.

8. Вихідними даними про фізичні характеристики земельних поліпшень можуть бути:

- документи бюро технічної інвентаризації;
- проектно-кошторисна документація будівництва об'єкта оцінки у разі, коли під час ідентифікації цього об'єкта не виявлено розбіжностей між його фактичними фізичними характеристиками та такою документацією;
- документи натурних обмірів об'єкта оцінки та документи, що підтверджують фізичний (технічний) стан поліпшень, проведених спеціалізованими організаціями, які відповідно до законодавства мають право виконувати такі роботи.

У разі відсутності будь-якого із зазначених документів подається документ, що підтверджує проведення натурних обмірів або обстеження фізичного (технічного) стану власником (балансоутримувачем) об'єкта оцінки або особою, яка уповноважена управляти цим об'єктом оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта господарювання, або оцінювачем, який безпосередньо проводить оцінку об'єкта оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності — суб'єкта господарювання.

Зазначені вихідні дані додаються до звіту про оцінку майна.

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

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

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

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

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

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

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

- величина економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень;

- прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками;

- коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки.

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

Застосування інших оціночних процедур для визначення зносу (його окремих видів) можливе за умови окремого обґрунтування та розрахунку, що наводяться у звіті про оцінку майна.

Під час проведення оцінки нерухомого майна за умови існуючого використання надлишкова частина земельної ділянки, надли-

шкові потужності тощо у разі, коли їх можливо відокремити від об'єкта оцінки, враховуються за їх ринковою вартістю за умови найбільш ефективного використання.

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

Дані про фактичний валовий дохід (фактичні операційні витрати), що отримує (несе) власник (користувач) від існуючого використання об'єкта оцінки, можуть застосовуватися у разі, коли вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна.

Під час проведення оцінки також ураховуються, типові умови договорів оренди подібного нерухомого майна. При цьому може проводитися відповідне коригування під час прогнозування розміру орендної плати з метою приведення їх у відповідність з типовими умовами ринку оренди подібного нерухомого майна. Якщо оцінка проводиться з метою подальшого розрахунку орендної плати в порядку, визначеному законодавством, ураховується факт відповідності типових умов таких договорів оренди типовим умовам оренди подібного нерухомого майна.

13. Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

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

- прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) (як правило за рік з дати оцінки) з урахуванням вимог пунктів 12 і 17 цього Стандарту. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами, рентний дохід — як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримується на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

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

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

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

- обґрунтування періоду прогнозування;
- прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду та в порядку згідно з пунктами 12, 13 і 17 цього Стандарту;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;
- визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу);
- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;
- визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

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

- порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рентного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;
- аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки;
- інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал та повернення інвестованого капіталу і обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

Обґрунтування вибору оціночної процедури та розрахунок ставки капіталізації або ставки дисконту зазначаються у звіті про оцінку майна.

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

методу прямої капіталізації доходу — шляхом зменшення вартості об'єкта оцінки, визначеної відповідно до вимог пункту 12 цього Стандарту, на розмір поточної вартості необхідних витрат, що необхідні для такого приведення;

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

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

17. Операційні витрати прогноуються у цінах, що діють на дату оцінки. У разі прогнозування операційних витрат враховуються витрати власника (балансоутримувача), пов'язані з отриманням валового доходу, а також у разі потреби витрати, зазначені у пункті 16 цього Стандарту.

18. Визначення вартості реверсії здійснюється шляхом застосування таких оціночних процедур:

щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких необмежений протягом періоду прогнозування, — розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки на початок періоду, що настає за прогнозним;

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

19. Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

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

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

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

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

- узгодження отриманих результатів розрахунку.

Інформація про продаж та пропонування подібного нерухомого майна повинна відповідати критеріям, визначеним у Національному стандарті № 1.

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

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється:

- за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;
- на основі визначення середньозваженої вартості;
- за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;
- на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірна;
- із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.

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

Обґрунтування оціночної процедури узгодження результатів оцінки зазначається у звіті про оцінку майна.

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ОКРЕМИХ ВИДІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

22. Ринкова вартість земельної ділянки (її частини), що не містить земельних поліпшень, земельної ділянки (її частини), що містить земельні поліпшення та розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, або земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, найбільш ефективним використанням яких є ліквідація, визначається на підставі проведення аналізу найбільш ефективного використання.

Найбільш ефективне використання земельної ділянки, що містить земельні поліпшення і розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, може не збігатися з найбільш ефективним використанням земельної ділянки, що містить земельні поліпшення. У цьому разі визначення ринкової вартості земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну способу її використання з метою досягнення найбільш ефективного використання. При цьому можуть бути враховані витрати на відновлення такої земельної ділянки (без урахування витрат, пов'язаних з ліквідацією земельних поліпшень). Якщо при застосуванні такої процедури отриманий результат розрахунку становить від'ємну величину, ринкова вартість земельної ділянки приймається рівною одній гривні.

У разі, коли найбільш ефективним використанням земельних поліпшень є їх ліквідація і витрати, пов'язані з нею, перевищують вартість земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, вартість таких земельних поліпшень дорівнює вартості ліквідації, визначеної з урахуванням вимог Національного стандарту № 1, а ринкова вартість земельної ділянки визначається як умовно вільна від земельних поліпшень.

23. Оцінка земельних ділянок проводиться із застосуванням дохідного та(або)порівняльного підходів на підставі аналізу інформації про розмір орендної плати та ціни продажу (ціни пропонування) подібних земельних ділянок, у разі потреби — з урахуванням витрат на земельні поліпшення, що знаходяться у її межах, в порядку, визначеному абзацом першим пункту 6 цього Стандарту.

У разі визначення ринкової вартості земельної ділянки при її найбільш ефективному використанні земельна ділянка розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень.

У разі визначення ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні земельна ділянка розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень.

За відсутності інформації про ціни продажу (ціни пропонування або розмір орендної плати) подібних земельних ділянок оцінка земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну характеру її використання на такий, що забезпечує отримання доходу від її найбільш ефективного використання.

24. Для проведення оцінки земельних ділянок, що використовуються як сільськогосподарські угіддя, валовий дохід для визначення рентного доходу розраховується на підставі аналізу динаміки типового урожаю сільськогосподарських культур (відповідно до родючості ґрунтів у межах земельної ділянки, урожайності культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів) та цін його реалізації на ринку. Витрати, що враховуються під час розрахунку рентного доходу, включають виробничі витрати та прибуток виробника, що є типовим для регіонального ринку.

Для проведення оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, рентний дохід розраховується шляхом вирахування виробничих витрат та прибутку виробника за період обороту рубки із валового доходу, що прогнозується від використання лісових ресурсів.

25. Вартість земельних ділянок, у межах яких розташовані природні та штучні замкнуті водойми, що використовуються для господарської діяльності, визначається в порядку, встановленому для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення.

26. Вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається із застосуванням витратного, порівняльного підходів, а також шляхом поєднання усіх методичних підходів.

У разі поєднання методичних підходів вартість об'єкта незавершеного будівництва визначається як різниця між прогнозованою ринковою вартістю об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання після завершення його будівництва і введення в експлуатацію та приведеними до поточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об'єкта в експлуатацію.

27. Вартість природних об'єктів нерухомого майна визначається на основі результатів аналізу їх корисності для власника (балансоутримувача, користувача) та з урахуванням обмежень, установлених законодавством щодо використання цих об'єктів.

28. Вартість передавальних пристроїв визначається із застосуванням витратного та дохідного підходів. Дохідний підхід ґрунтується на урахуванні плати за використання подібного нерухомого майна або фактичної плати за використання об'єкта оцінки з урахуванням вимог абзацу другого пункту 12 цього Стандарту.

29. Звіт про оцінку майна у стислій формі може складатися під час проведення оцінки квартир, дачних та садових будинків, гаражів (гаражних місць), земельних ділянок для дачного та гаражного будівництва, присадибних земельних ділянок.

30. У разі проведення оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності та для цілей викупу земельних ділянок приватної, власності у зв'язку із суспільною необхідністю до звіту про оцінку обов'язково додаються витяг із затвердженого відповідним органом державної влади, відповідною радою або уповноваженим ним органом переліку земельних ділянок, що підлягають продажу на конкурентних засадах, або рішення відповідного органу державної влади, відповідної ради або уповноваженого ними органу про викуп земельної ділянки, а також технічний паспорт земельної ділянки, правовстановлюючі документи на земельні поліпшення, ситуаційний план і план земельної ділянки, виписка із земельно-облікових документів установленого зразка.

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 28 жовтня 2004 року № 1442

МЕТОДИКА
експертної грошової оцінки земельних ділянок
несільськогосподарського призначення

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Згідно з цією Методикою проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких знаходяться об'єкти нерухомого майна, в тому числі об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, що приватизовані (відчужені) відповідно до законодавства України.

2. Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення є: відомості Державного земельного кадастру (місцезнаходження, кількісна і якісна характеристика земельної ділянки, її правовий режим, функціональне використання, дані економічної та грошової оцінки); проект відведення земельної ділянки; відомості про природні, економічні, історико-культурні, екологічні та містобудівні особливості місцезнаходження земельної ділянки; дані про інженерне облаштування земельної ділянки та про об'єкти нерухомого майна; дані про ціни продажу (оренди) подібних земельних ділянок, що склалися на ринку на момент оцінки.

3. Наведені у цій Методиці терміни вживаються в такому значенні:

дата оцінки — дата, на яку складено висновок експерта про оцінну вартість земельної ділянки;

оцінна вартість — вірогідна ціна, за яку земельна ділянка може бути продана на дату оцінки;

експерт — фахівець, що має кваліфікаційний документ (сертифікат), який дає право на проведення оцінки земель;

експертна грошова оцінка — визначена експертом оцінна вартість земельної ділянки;

ефективне використання — економічно доцільне та прибуткове використання земельної ділянки за цільовим призначенням без погіршення її якісних та еколого-естетичних характеристик і з дотриманням вимог обтяжень та обмежень;

ставка капіталізації — коефіцієнт перерахунку річного чистого доходу в поточну вартість земельної ділянки.

4. Оцінна вартість, визначена в результаті експертної грошової оцінки, враховується під час встановлення:

ціни продажу земельної ділянки;

стартової ціни продажу земельної ділянки на конкурентних засадах.

Оцінна вартість земельної ділянки визначається виходячи з її характеристики та властивостей, правового режиму, місцезнаходження, а також з урахуванням кон'юнктури ринку.

Земельна ділянка розглядається як умовно вільна від забудови і придатна для ефективного використання.

ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ

5. Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться за такими методичними підходами:

- капіталізація чистого доходу;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- врахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці;
- грошова оцінка земельної ділянки за Методикою грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 р. № 525, і Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213, в частині оцінки земель населених пунктів;
- поєднання декілька методичних підходів з умовним розподілом забудованої земельної ділянки на складові компоненти (земельна ділянка, будівлі, споруди).

6. Для визначення експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується не менше трьох методичних підходів, один з яких ґрунтується на грошовій оцінці земельної ділянки за зазначеними у пункті 5 методиками.

Перевага повинна надаватися тим підходам, що ґрунтуються на найповніших відомостях про земельну ділянку.

7. Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу, передбачає ефективне використання земельної ділянки (фактичне чи умовне) з урахуванням обтяжень та обмежень щодо її використання.

При прямій капіталізації чистого доходу оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою

$$\Pi_{\text{кп}} = \frac{D_o}{C_k},$$

де $\Pi_{\text{кп}}$ — оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);

D_o — річний чистий дохід (фактичний або очікуваний) (у гривнях);

C_k — ставка капіталізації (у відсотках).

При непрямій капіталізації чистого доходу оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою

$$Ц_{\text{кн}} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{o_i}}{(1 + C_k)^i},$$

де $Ц_{\text{кн}}$ — оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);

D_{o_i} — очікуваний чистий дохід за i -й рік (у гривнях);

t — період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого доходу.

Ставка капіталізації чистого доходу визначається співвідношенням між чистим річним доходом та ціною продажу подібної земельної ділянки або як сума (у відсотках) безризикової процентної ставки, ризику на інвестування та ліквідності земельної ділянки.

Чистий річний дохід від забудованої земельної ділянки прирівнюється до валового доходу, за винятком витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією забудованої ділянки, в тому числі об'єктів нерухомого майна, які на ній розташовані.

За основу береться річний дохід, одержаний від ефективно використовуваної земельної ділянки.

8. Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, використовується в умовах розвинутого ринку землі та нерухомого майна.

За цим підходом оцінна вартість земельної ділянки визначається на рівні ціни продажу подібних земельних ділянок за формулою

$$Ц_{\text{зп}} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{a_j},$$

де $Ц_{\text{зп}}$ — оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом зіставлення ціни продажу подібної земельної ділянки (у гривнях);

$Ц_a$ — ціна продажу подібної земельної ділянки (у гривнях);

m — кількість факторів порівняння;

$\Delta Ц_{a_j}$ — різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу подібної земельної ділянки стосовно земельної ділянки, що оцінюється, за j -м фактором порівняння.

За основу визначення оцінної вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

До факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, належать:

- правовий режим земельної ділянки;

- цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки;
- умови продажу (вільний продаж, змушений продаж);
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов);
- місцезнаходження (відмінності у розташуванні земельних ділянок в різних природно-кліматичних зонах, у населених пунктах різної категорії та у межах населених пунктів у різних містопланувальних і економіко-планувальних зонах);
- фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки та її інженерно-геологічні параметри: ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, характер та стан об'єктів нерухомого майна);
- використання прилеглої території (функціональне використання прилеглих земельних ділянок, щільність населення, рівень інженерно-транспортної інфраструктури, стан довкілля).

9. Визначення оцінної вартості земельної ділянки шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок передбачає зіставлення цін продажу кількох подібних земельних ділянок, тому кінцева величина оцінної вартості визначається як середнє значення для ранжованого ряду варіантів значення (без урахування найбільшого та найменшого значення) або найбільш поширене значення серед одержаних результатів.

10. Методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці, використовується для проведення оцінки забудованих земельних ділянок (або тих, будова яких передбачається) за умови ефективного їх використання (фактичного чи умовного).

За цим підходом оцінна вартість земельної ділянки визначається як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки (або капіталізованим чистим річним доходом від її використання) та всіма витратами на спорудження об'єктів нерухомого майна за формулою

$$Ц_v = Ц_0 - V_{oc},$$

де $Ц_v$ — оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна (у гривнях);

$Ц_0$ — очікувана ціна продажу (або капіталізований чистий дохід від забудованої земельної ділянки) (у гривнях);

V_{oc} — витрати на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці (у гривнях).

За основу визначення оцінної вартості землі шляхом врахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна, розташованих на

земельній ділянці, беруться ціни продажу забудованих ділянок, які склалися на ринку та витрати, пов'язані із спорудженням цих об'єктів.

Оцінна вартість землі та оцінна вартість об'єктів нерухомого майна є оцінною вартістю забудованої земельної ділянки.

Витрати на спорудження об'єктів нерухомого майна складаються із вартості будівництва (з урахуванням зносу будівель, споруд), включаючи прибуток забудовника і витрати, пов'язані з будівництвом та обслуговуванням будівель, споруд. За відсутності відомостей про витрати на спорудження цих об'єктів їх оцінна вартість визначається шляхом зіставлення витрат на спорудження подібних об'єктів.

11. Висновок щодо оцінної вартості земельної ділянки ґрунтується на результатах порівняльного аналізу її оцінки за різними методичними підходами.

Результати оцінної вартості земельної ділянки перераховуються на одиницю порівняння залежно від типу і характеристик земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів нерухомого майна.

12. Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

- збирання інформації, необхідних для проведення оцінки;
- визначення ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів оцінки;
- визначення варіантів значення оцінної вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та прийняття кінцевого значення оцінної вартості;
- складання та затвердження звіту про експертну грошову оцінку;
- подання звіту на експертизу до органу Держземагентства.

13. Організація робіт з експертної грошової оцінки, порядок підготовки експертів та умови залучення їх до проведення землеоцінних робіт регламентуються Порядком проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

ВИМОГИ ДО ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ

14. Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки повинен містити:

- 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 проведення оцінки;
- висновок експерта щодо оцінної вартості земельної ділянки;
- сертифікат земельної ділянки.

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.

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

16. У разі застосування методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого доходу від земельної ділянки, у звіті наводяться конкретні 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 безризикових процентних ставок, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки.

17. 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.

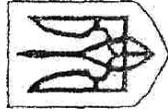
18. Звіт підписується експертом та керівником юридичної особи, якою проведено експертну оцінку земельної ділянки, і скріплюється печаткою цієї особи.

19. Звіт підлягає погодженню з сільською, селищною, міською радою або уповноваженим нею органом, місцевою державною адміністрацією, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, які прийняли рішення про продаж земельних ділянок, і затверджується відповідним державним органом земельних ресурсів.

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 16 червня 1999 року № 1050

Фонд державного майна
України



Додаток Д

Харківський центр
науково-технічної
та економічної інформації

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1334

« 20 » червня 2005 року

Засвідчує те, що **Писаренко Наталія Анатоліївна** успішно склала кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від «20» червня 2005 року, протокол № 4) та засвідчує її достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: «**Оцінка об'єктів в матеріальній формі**» та спеціалізаціями в межах напрямку: «**Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок**», «**Оцінка машин і обладнання**», «**Оцінка дорожніх транспортних засобів**».

Голова
Фонду державного майна
України

Директор
Харківського центру науково-технічної
та економічної інформації

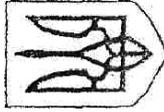
_____/В. П. Семенюк/
М.П.

_____/М. О. Тарановський /
М.П.

БЕЗСТРОКОВЕ

Додаток Е

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 2513

«01» червня 2007 року

Засвідчує те, що **Писаренко Наталія Анатоліївна** підвищила кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна: «**Оцінка об'єктів у матеріальній формі**» та спеціалізаціями в межах напрямку: «**Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості)**», у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок», «**Оцінка машин і обладнання**», «**Оцінка дорожніх транспортних засобів**».

Голова

Фонду державного майна України

Директор

Української комерційної школи

_____ /В. П. Семенов/
М.П.

_____ /О. С. Чернетов /
М.П.

Дійсне 2 роки



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 25 червня 2005 року

№ 4415

Видане Писаренко Наталії Анатоліївні на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 20.06.2005 МФ № 1334, виданого Фондом державного майна України спільно з Харківським центром науково-технічної та економічної інформації, та свідчить про те, що її зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

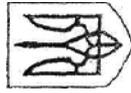
1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі:
 - 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок.
 - 1.2. Оцінка машин і обладнання.
 - 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.
 - 1.4. Оцінка літальних апаратів.
 - 1.5. Оцінка судноплавних засобів.
 - 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.
 - 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.
2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності*.
 - 2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності).
 - 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

МП

Заступник голови Фонду _____

В. Любимов

* Непотрібне закреслити



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
СЕРТИФІКАТ № 1105/05
суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі «11» травня 2005 року

Товариству з обмеженою відповідальністю «Оцінка нерухомості»

(назва юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи — суб'єкта підприємницької діяльності)

36023, м. Полтава, вул. Сінна, 181

(місцезнаходження)

98646813

(ідентифікаційний код суб'єкта підприємницької діяльності за ЄДРПОУ)

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі
2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності

(визначається необхідне)

- 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок. 1.2. Оцінка машин і обладнання. 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів. 1.4. Оцінка літальних апаратів. 1.5. Оцінка судноплавних засобів. 2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності. 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності

(визначається необхідне)

Строк дії з «11» травня 2005 року до «11» травня 2008 року

Заступник Голови Фонду _____

/Д. М. Парфененко/

Виданий

Реквізити суб'єкта

підприємницької діяльності

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична діяльність

Спеціалізації в межах напрямів оцінки

**ДОГОВІР № 83-гр
на здійснення експертної грошової
оцінки нерухомості**

17 квітня 2008 року

м. Полтава

I. СТОРОНИ ТА ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Шевченко Михайло Петрович, що проживає за адресою: м. Полтава, вул. Колективна 18, кв. 41, (в подальшому — Замовник), з однієї сторони та товариство з обмеженою відповідальністю «Оцінка нерухомості» код ЄДРПОУ: 13947592, ліцензія серії АБ № 107714, місцезнаходження: м. Полтава, вул. Жовтнева, 43, тел.: 2-09-41, 61-72-70, обслуговуючий банк: ПОД «Райффайзен Банк Аваль» МФО 331605 код 13947592, р/р 260081001601 19 (в подальшому — Виконавець), в особі директора товариства О. М. Барилко, який діє на підставі статуту, з другої сторони, уклали цей договір про таке:

Замовник на платній основі доручає, а Виконавець бере на себе виконання робіт по проведенню експертної грошової оцінки трикімнатної квартири загальною площею 69,8 м², розташованої за адресою:

м. Полтава, вул. Колективна, 18, кв. 41

II. ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Виконавець в термін до 20 квітня 2008 року зобов'язаний на належному методичному рівні здійснити експертну грошову оцінку зазначеної вище нерухомості, станом на 17 квітня. В цей же термін надати Замовнику Звіт про експертну грошову оцінку нерухомості.

2.2. Замовник в термін до 17 квітня 2008 року зобов'язаний надати Виконавцю документи, які є інформаційною базою для здійснення експертної грошової оцінки і наявність яких передбачена національними стандартами оцінки нерухомості, затвердженими Кабінетом Міністрів України, а також інші дані, необхідні для здійснення експертної оцінки нерухомості.

У випадку затримки передавання документів дія договору автоматично продовжується на період такої затримки.

Не пізніше 1-го дня з дня підписання цього договору надати Виконавцю можливість оглянути зазначену вище нерухомість.

III. ВАРТІСТЬ РОБІТ, ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ ТА РОЗРАХУНКІВ, САНКЦІЇ

3.1. Вартість робіт за цим договором сторони визначили за договірною ціною в сумі 200 грн 00 коп. (ДВІСТІ гривень НУЛЬ копійок).

3.2. Замовник зобов'язаний не пізніше 1-го банківського дня після підписання цього договору перерахувати на р/рахунок Виконавця вартість замовлених робіт у сумі, зазначеній у п. 3.1 цього договору, що є підставою для початку виконання робіт Виконавцем.

3.3. У випадку порушення Замовником 1-денного терміну перерахування коштів він сплачує на користь Виконавця пеню у розмірі ставки банківського кредиту, в якому обслуговується Замовник, за кожний банківський день прострочки але не більше 15 днів з дня оплати передбаченого цим договором.

У випадку обґрунтованого припинення виконання робіт за цим договором — за ініціативою Замовника, останній зобов'язаний письмово повідомити про це Виконавця та сплатити вартість виконаної на час припинення частини робіт.

IV. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ, ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

4.1. Договір чинний з дати його підписання і діє до повного виконання сторонами своїх зобов'язань.

4.2. Договір може бути розірваний за домовленістю сторін, а також в односторонньому порядку за умови закінчення робіт Виконавцем, які на час порушення клопотання про припинення договору перебувають в розробці, та оплати цього етапу Замовником.

4.3. Дія договору може бути продовжена лише за згодою сторін.

4.4. Дія договору припиняється, а сторони звільняються від подальшого виконання умов цього договору у випадку настання форс-мажорних обставин, а саме:

- ліквідації однієї зі сторін за рішенням суду;
- дії законодавчого або виконавчого органу влади України, які унеможливають виконання умов договору і які сторони не могли передбачити;
- інші обставини, які сторони не могли передбачити.

V. ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

5.1. Спори, що виникли або можуть виникнути в процесі виконання договору, сторони погодились вирішувати шляхом переговорів, а при недосягненні згоди — відповідно до чинного законодавства України.

Цей договір складений у 2-х примірниках — по одному для кожної зі сторін і має однакову силу.

Підписи сторін

Замовник

Виконавець

Шевченко М. П.

(підпис, ПБ)

Барилко О. М.

(підпис, ПБ)

АКТ
прийому-передачі виконаних робіт
науково-технічної документації

200 року

м. Полтава

Ми, сторони договору на здійснення експертної грошової оцінки від 17 квітня 2008 року № 083-гр, які нижче підписалися:

Замовник — Шевченко Михайло Петрович, що проживає за адресою: м. Полтава, вул. Колективна, 18, кв. 41

від імені Виконавця — ТОВ «Оцінка нерухомості», директор — Барилко О. М.,

склали цей Акт про те, що Виконавцем в період з 17 квітня 2008 року по 18 квітня 2008 року виконані роботи з проведення експертної грошової оцінки нерухомості, розташованої за адресою:

м. Полтава, вул. Колективна, 18, кв. 41

Виконавцем розробив та передав Замовнику:

1. «Звіт про експертну грошову оцінку нерухомості» та висновок оцінювача в одному примірнику кожен.

Передана документація задовольняє умовам договору, розроблена відповідно до чинного законодавства та нормативних актів, якими врегульовані питання проведення експертної грошової оцінки нерухомого майна і оформлена належним чином.

Погоджена вартість виконаних робіт та переданих документів становить _____ грн (_____ грн, 00 коп.)

Підписи сторін

Прийняв
Замовник

Здав
Виконавець

(підпис, ПІБ)

(підпис, ПІБ)

**ПЕРЕЛІК
правовстановлювальних документів,
на підставі яких проводиться реєстрація
прав власності на об'єкти нерухомого майна**

1. Договори, за якими відповідно до законодавства передбачається перехід права власності, зокрема купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання, лізингу, предметом яких є нерухоме майно, про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передаванням права власності на нерухоме майно, договори про задоволення вимог іпотекодержателя, договори про виділення у натурі частки нерухомого майна, про поділ нерухомого майна, що є в спільній частковій чи спільній сумісній власності.

2. Свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя, що видаються державними та приватними нотаріусами.

3. Свідоцтва про право на спадщину, видані державними нотаріусами.

4. Свідоцтва про придбання нерухомого майна з прилюдних торгів, видані державними та приватними нотаріусами.

5. Свідоцтва про придбання об'єктів нерухомого майна на аукціонах з реалізації заставленого майна, видані державними та приватними нотаріусами.

6. Свідоцтва про право власності на об'єкти нерухомого майна, видані органами місцевого самоврядування та місцевими державними адміністраціями.

7. Свідоцтва про право власності, видані органами приватизації наймачам квартир у державному житловому фонді.

8. Свідоцтва про право на спадщину та свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя, оформлені консульськими установами України.

9. Договори відчуження нерухомого майна, що перебуває у податковій заставі, укладені шляхом проведення цільових біржових чи позабіржових аукціонів з метою погашення податкового зобов'язання.

10. Рішення судів, третейських судів про визнання права власності на об'єкти нерухомого майна, про встановлення факту права власності на об'єкти нерухомого майна, про передачу безхазяйного нерухомого майна до комунальної власності.

11. Акти про денационалізацію (демуніципалізацію) будівель.

12. Витяг із нотаріально посвідченого договору, укладеного між житлово-будівельним кооперативом або членом цього кооперативу і місцевими органами виконавчої влади, про безстрокове користування відведеною земельною ділянкою і про будівництво багатоквартирного будинку з правом власності на окрему квартиру, за наявності акта про прийняття будинку в експлуатацію.

13. Рішення товариського суду про розподіл майна колишнього колгоспного двору.

14. Мирова угода, затверджена ухвалою суду.

15. Рішення засновника про створення державної (національної) акціонерної компанії, державної (національної) холдингової компанії, відкритого акціонерного товариства, створеного в процесі приватизації (корпоратизації), та акт приймання-передавання нерухомого майна або перелік зазначеного майна, наданий засновником чи державним органом приватизації.

16. Дублікати правовстановлювальних документів, видані державними та приватними нотаріусами, місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, органами приватизації, копії архівних документів, видані державними архівами.

17. Свідоцтва про право власності на нерухоме майно загальносоюзних творчих спілок колишнього СРСР, які видаються Фондом державного майна.

18. Свідоцтва про право власності, видані Державним управлінням справами, на житлові та нежитлові об'єкти суб'єктам, що беруть участь разом з Державним управлінням справами в будівництві нового житла.

Додаток Н

(назва БТІ)

(ПІБ заявника, що проживає за адресою,
або назва юридичної особи,
її місцезнаходження)

(документ, що посвідчує особу)

**ЗАЯВА
про реєстрацію прав власності на нерухоме майно**

Відповідно до Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, прошу зареєструвати _____

(право власності, вид спільної власності, розмір часток
(якщо майно належить на праві спільної часткової власності))

на об'єкт нерухомого майна _____

(характеристика об'єкта, адреса)

що належить _____

(указати ПІБ фізичної особи чи найменування юридичної особи,

підстави виникнення права власності)

До заяви додаються: _____

(перелік документів, які додаються до заяви)

«__» _____ 200__ року

Заявник _____

(підпис)

Заяву прийняв: _____

(ПІБ)

(підпис)

«__» _____ 200__ року


СВІДОЦТВО
про право власності
НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Полтавська обл., м. Полтава 19.05.2007

Управління житлово-комунального господарства

Тип об'єкта:
Адреса об'єкта:

Власник	Форма власності	Частка
	приватна	1/1

Опис об'єкта:
загальна площа 51.2 кв.м.; житлова площа 24.8 кв.м.;

Підстава: Рішення виконкому Октябрьської районної у м. Полтаві ради
Дата: 08.05.2007
Номер: 210

Начальник управління  М.І. Дубинка



Серія АБ № 259009

ВИТЯГ

ПРО РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Коллективне підприємство Полтавське бюро технічної інвентаризації "Інвентаризатор"

Номер витягу: 14695984
Дата: 28.05.2007

Реєстраційний номер: 18911510
Тип об'єкта: квартира
Адреса об'єкта:
Номер запису: 20408 в книзі: 150

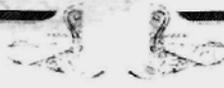
Власник	Цілава виникнення права власності	Форма власності	Частка
		приватна	1/1

Дата прийняття рішення про реєстрацію права власності: 25.05.2007

Директор: [підпис] [підпис] А.Ю.
Реєстратор: [підпис] [підпис] О.А.



Серія [] 5085 []



ВИТЯГ

З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Коллективне підприємство Полтавське бюро технічної інвентаризації "Інвентаризатор"

Дійсний протягом
трьох місяців



Номер витягу: 15537869
 Дата: 09.08.2007
 Заявник:
 Реєстраційний номер: 18911510
 Тип об'єкта: квартира
 Адреса об'єкта:
 Номер запису: 20408 в книзі: 150

Власник	Підстава виникнення права власності	Форма власності	Частка
		приватна	1/1

Опис об'єкта:
 Квартира № 38 складається: коридор 1 пл. 7.6 кв.м., ванна 2 пл. 4.5 кв.м., кімната 3 пл. 15.8 кв.м., кухня 4 пл. 10.4 кв.м., кімната 5 пл. 9.0 кв.м., вбиральня 6 пл. 1.6 кв.м., лоджія пл. 2.3 кв.м.

Загальна площа: 51.2 кв.м. **Житлова площа:** 24.8 кв.м.
Площа земельної ділянки:
Загальна вартість нерухомого майна: 84920.32 грн.
Самовільно прибудованого: площа: **вартість:**
Примітки:
 1.Для іпотеки.
 2.Вартість балансова.

Директор: Кошер А.Д.
Реєстратор: Фадеев Р.В.



Серія 

Додаток Т

Товариство з обмеженою відповідальністю
«Оцінка нерухомості»

*м. Полтава, вул. Сінна, 181,
тел./факс: (код міста) 2-55-14*

З В І Т
про оцінку вартості нерухомого майна –
квартири, розташованої за адресою:
вул. Примакова, 8, кв. 120, м. Полтава

Полтава — 2007

ЗМІСТ

РЕЗЮМЕ	387
ВИСНОВОК	388
СЕРТИФІКАТ (ЗАЯВА) ЯКОСТІ ОЦІНКИ	389
ЗАЯВИ, ЗАСТЕРЕЖЕННЯ, ДЕФІНІЦІЇ	390
1. Стосовно угоди в цілому	390
2. Відповідальність	390
3. Додаткова робота	391
4. Інші умови	391
5. Дефініції	391
I. ВСТУПНА ЧАСТИНА	395
II. ВИХІДНІ ВІДОМОСТІ	396
III. МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ	402
3.1. Вибір бази оцінки	402
3.2. Вибір найбільш ефективного використання об'єкта.	403
3.3. Аналіз обраних підходів та методів	403
IV. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ЗА ДОХІДНИМ ПІДХОДОМ	405
4.1. Розрахунок дохідності квартири	405
4.2. Визначення норми доходу (ставки капіталізації)	405
4.3. Розрахунок вартості квартири шляхом капіталізації доходу	409
V. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗА ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ	409
5.1. Алгоритм методу	409
5.2. Розрахунок вартості	410
VI. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ	412
ПАСПОРТ-СЕРТИФІКАТ	414
ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА	416

РЕЗЮМЕ

1	Тип об'єкту оцінки	3-кімнатна квартира на 2 поверсі 5-поверхового блочного житлового будинку
2	Адреса місцезнаходження	вул. Примакова, 8, кв. 120, м. Полтава
3	Оцінювані права	повне право приватної власності
4	Обране найкраще та найефективніше використання	використання як квартири посімейного поселення
5	Мета оцінки	визначення вартості нерухомого майна
6	Функція оцінки	визначення розміру кредиту, наданого під заставу об'єкта оцінки
7	Вид вартості / база оцінки	ринкова / відповідає ринковій
8	Методичний підхід та метод визначення вартості	Проаналізована можливість застосування всього комплексу методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають обраному виду вартості. Вартість квартири визначена за комбінацією порівняльного та дохідного методичних підходів
9	Дата оцінки	26 липня 2007 року
10	Дата складання звіту	28 липня 2007 року
11	Термін дії звіту	6 місяців з дати оцінки
12	Виконавець — суб'єкт оціночної діяльності	ТОВ «Оцінка нерухомості», Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 1105/05 виданий ФДМ України 11.05.2005 року, дійсний до 11.05.2008 р.
13	Оцінювач	Писаренко Наталія Анатоліївна, Кваліфікаційне Свідоцтво оцінювача МФ № 1334, видане Фондом державного майна України та Харківським центром науково-технічної та економічної інформації 20.06.2005 р. Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 4416 від 25.06.2005 р. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 2513 від 1.06.2007р.

ВИСНОВОК про вартість

Виконавець — ТОВ «Оцінка нерухомості»,
Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи АОА № 033156, дата реєстрації — 02.02.2005 року.

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 1105/05, виданий ФДМ України 11.05.2005 року, дійсний до 11.05.2008 року.

Оцінювач — Писаренко Наталія Анатоліївна,
Кваліфікаційне Свідоцтво оцінювача МФ № 1334, видане Фондом державного майна України та Харківським центром науково-технічної та економічної інформації 20.06.2005 р.

Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 4416 від 25.06.2005 р.,

Повідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №2513 — від 1.06.2007 р.

Замовник — Шевченко Михайло Петрович, вул. Примакова, 8, кв. 120, м. Полтава

Об'єкт оцінки — 3-кімнатна квартира на другому поверсі п'ятиповерхового житлового будинку

Цільове призначення — *квартира посімейного заселення*

Фактичне використання — *квартира посімейного заселення*

Адреса місцезорозташування: *вул. Примакова, 8, кв. 120, м. Полтава*

Титул власності — *приватна власність*

Підстава проведення оцінки — *договір № 41-гр. від 26 березня 2007 року на проведення незалежної оцінки об'єкта нерухомості*

Мета і функція оцінки — *визначення ринкової вартості для розрахунку розміру кредиту, наданого під заставу об'єкта оцінки*

Дата оцінки — *26 липня 2007 року*

Дата складання звіту — *28 липня 2007 року.*

**ринкова вартість 3-кімнатної квартири,
що за правом власності належить**

гр-ну Шевченку Михайлу Петровичу і знаходиться за адресою:

вул. Примакова, 8, кв. 120, м. Полтава
(населений пункт, район, область)

**визначена за дохідним та порівняльним
методичними підходами без ПДВ**

становить — 253 000 грн (двісті п'ятдесят три тисячі гривень)

або \$ 50 100 за курсом НБУ на дату оцінки

Застереження: Отриманий результат призначений для розрахунку кредитною установою розміру кредиту і з іншою метою використаний не може бути.

Оцінювач Писаренко Наталія Анатоліївна

(прізвище, ім'я, по батькові)

_____ (підпис)

Директор ТОВ «Оцінка нерухомості»

Барилко О. М.

(назва юридичної особи, прізвище, ім'я, по батькові та підпис керівника)

СЕРТИФІКАТ (ЗАЯВА) ЯКОСТІ ОЦІНКИ

Оцінювач, що виконав цей звіт, засвідчує, що відповідно до зібраних документів та офіційно оприлюднених даних:

- факти, викладені у звіті, відповідають зібраним документам та офіційно оприлюдненій інформації;

- усі думки, викладені у звіті, аналіз і висновки належать оцінювачу і дійсні в межах обмежувальних умов і припущень, викладених у звіті;

- оцінювач особисто здійснив обстеження технічного стану оцінюваного об'єкта;

- оцінювач не мав ні дійсної, ні очікуваної зацікавленості в об'єкті оцінки і діяв неупереджено щодо сторін, що мають відношення до об'єкта оцінки та оціночних процедур;

- винагорода не залежала від підсумкової оцінки вартості, а також тих подій, що можуть настати в результаті використання замовником, або з його відому — третіми сторонами, висновків, що містяться у звіті;

- оцінка проводилась, а звіт складений, відповідно до вимог законодавчих та нормативних актів України;

- звіт про оцінку містить професійну думку оцінювача щодо вартості оцінюваного майна і не є гарантією того, що за обставин, передбачених договором застави, воно перейде з рук у руки за ціною, рівною вартості, визначеній у звіті;

- оцінювач керувався підходами, передбаченими нормативними актами, матеріалами натурної інспекції оцінюваної нерухомості та аналітичного прогнозування, виходячи з того, що можливість виявлення додаткових чинників, які впливають на вартість, у т.ч. і пов'язаних з певною закритістю інформації щодо фактичних трансакцій із нерухомістю в Україні, перебуває в межах норм допусків статистичної обробки випадкових розмірів.

Оцінювач

Писаренко Н. А.

ЗАЯВИ, ЗАСТЕРЕЖЕННЯ, ДЕФІНІЦІЇ

1. Стосовно угоди загалом

Умови і терміни, наведені нижче, мають бути чинними для представників Замовника, Виконавця, а також їх правонаступників.

Оцінювач та Виконавець заявляють, що не мають ніякої поточної та / або очікуваної майнової зацікавленості в оцінюваному об'єкті.

Оцінювач не бере на себе відповідальності за фінансові, правові та інші судження, наслідки і дії Замовника, пов'язані з використанням результатів цього висновку, всупереч меті, з якою він здійснений.

Оцінювач не виконував оцінку вартості земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт нерухомості, тому що згідно з Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», прибудинкова територія та земельна ділянка не підлягають розподілу.

Інформація та документи ідентифікації прав власності та прав розпорядження об'єктом оцінки отримані від Замовника і прийняті як достовірні.

Обстеження фізичного (технічного) стану здійснено безпосередньо оцінювачем, дані про це внесені до Звіту про оцінку, скріпленому печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності (Виконавця).

Висновок про вартість об'єкта має силу тільки при використанні в повному обсязі і лише з метою, викладеною у договорі та звіті.

Виконавець стверджує, що для виконання цього Звіту були залучені фахівці відповідної кваліфікації.

Виконавець працював як незалежний підрядчик. Оплата його послуг не залежала від висновків про вартість. Ніхто не впливав на висновки оцінювача щодо вартості.

Виконавець та оцінювачі припускали, без додаткової перевірки, що всі дані, надані Замовником, були достовірними і точними.

Розрахунки вартості об'єкта оцінки виконані в форматі редактора електронних таблиць *Excel*, в наслідок чого можливі розбіжності в округлених кінцевих результатах, що не є суттєвим для вартості об'єкта.

2. Відповідальність

Виконавець не несе відповідальності за достовірність титулу на оцінюваний об'єкт у зв'язку з тим, що не проводив юридичної і правової експертизи прав власності та прав користування об'єктом оцінки.

Ні оцінювач, ні Виконавець не зобов'язані брати участь у судових справах, які безпосередньо не стосуються методів та методології визначення вартості цього об'єкта.

Оцінювач не несе відповідальності за деформації та пошкодження, які неможливо виявити та оцінити в ході звичайного візуального обстеження.

Виконавець не бере на себе відповідальності за подальші зміни соціальних, економічних, юридичних і природних умов, які можуть вплинути на вартість об'єкта оцінки після дати оцінки.

Виконавець і оцінювач гарантують повну конфіденційність інформації, отриманої від Замовника.

Виконавець не несе відповідальності за будь-які втрати чи збитки, які можуть виникнути при використанні цієї оцінки з метою, відмінною від зазначеної у вступі.

3. Додаткова робота

Виконавець не зобов'язаний виконувати будь-яку додаткову роботу, яка не відповідає переліку зобов'язань, обумовлених договором.

Виконавець не зобов'язаний поновлювати Звіт у випадку настання будь-яких змін, після прийняття цього Звіту Замовником.

4. Інші умови

Ми не маємо і не будемо мати в термін дії цього Звіту та висновку жодних майнових стосунків із власником майна, яке є об'єктом цієї оцінки.

Інформація для проведення цієї оцінки, отримана нами з незалежних джерел, опрацьована у повній відповідності до діючих на сьогодні норм і правил, однак ми не гарантуємо в будь-якій формі факт її достовірності.

Оцінювач провів особисту інспекцію майна, що було об'єктом оцінки (див. фото).

Відповідальність за достовірність офіційно наданої інформації про склад та наявність майна, що належить оцінити, несе Замовник.

Об'єктом оцінки було майно, яке, за діючою в Україні класифікацією, належить до основних фондів.

До об'єкта оцінки не належить вартість освоєння та благоустрій земельної ділянки, на якій він розташований.

Вартість визначена без врахування податку на додану вартість (ПДВ).

5. Дефініції

база оцінки — комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються: мета оцінки та умови використання її результатів;

методичні підходи — загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки;

метод оцінки — спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід;

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

принципи оцінки — покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна;

об'єкти оцінки — майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу;

об'єкти оцінки у матеріальній формі — нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно;

нерухоме майно (нерухомість) — земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, яке згідно із законодавством, належить до нерухомого майна;

подібне майно — майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість;

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

надлишкове майно — майно, що не використовується у господарській діяльності підприємства, і максимальна цінність якого досягається внаслідок відчуження;

ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав — встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього;

знос (знецінення) — втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на: фізичний, функціональний та економічний (зовнішній).

Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним;

фізичний знос — знос, зумовлений частковою або повною втраченою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки;

функціональний знос — знос, зумовлений частковою або повною втраченою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки;

економічний (зовнішній) знос — знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки;

дата оцінки — дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість;

вихідні дані — документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки;

вартість — еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей;

ймовірна сума грошей — найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець;

поточна вартість — вартість, приведена відповідно до цін на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки;

ціна — фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно;

ринкова вартість — вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу;

строк експозиції — строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів;

подібна угода — цивільно-правова угода, предметом якої є подібне майно і яка має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка;

вартість заміщення — визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною;

вартість відтворення — визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки;

залишкова вартість заміщення (відтворення) — вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна — з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою));

вартість у використанні — вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню;

вартість ліквідації — вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій;

ліквідаційна вартість — вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості;

дисконтування — визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє;

капіталізація — визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація може здійснюватися із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація чи дисконтування);

ставка капіталізації — коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта, виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення;

ставка дисконту — коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогножуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в після прогнозний період, відповідно до якої на дату оцінки покупець може інвестувати кошти у придбання об'єкта оцінки з урахуванням компенсації всіх своїх ризиків, пов'язаних з інвестуванням;

грошовий потік — сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки;

чистий операційний дохід — прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми;

вартість реверсії — вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним;

медіанне (медіана) значення скоригованих цін продажу — середнє значення (середньоарифметичне серединних значень) ранжованого ряду варіантів цін продажу (без врахування найбільшого та найменшого значень) обраних для порівняння об'єктів;

ранжований ряд — ряд числових значень, розміщених в порядку їх зростання;

чистий операційний дохід (ЧОД) — прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми. ЧОД базується на припущенні, що майно буде здано в оренду на умовах ринкової оренди, а також на тому, що прогнозується він для першого після дати оцінки року;

вартість реверсії — вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним;

найкраще та найбільш ефективно використання — варіант використання будівель і споруд обраний серед інших розумних і можливих варіантів, який забезпечить найвищу поточну ціну цих будівель на ефективну дату оцінки. Фактор «ефективної дати оцінки» в цьому випадку означає, що таке використання будівлі обмежується датою оцінки і не переноситься на інший період, коли в результаті обраного за найкраще використання будівлі, вартість земельної ділянки на якій вона розташована, не перевищить вартості самої будівлі.

неподільне майно — неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування жилого будинку;

прибудинкова територія — територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку;

технічне обладнання багатоквартирного будинку — інженерні комунікації та технічні пристрої, які необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та безпечної експлуатації квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання, елеваторних вузлів, а також елементи благоустрою території).

Дефіцінції, використані в цій роботі, в повній мірі відповідають викладеним у Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна», законах України «Про співвласників багатоквартирного житлового будинку», «Про іпотеку», «Про заставу» та іншим, повний перелік яких наведений у кінці Звіту.

I. ВСТУПНА ЧАСТИНА

1.1. Підставою для проведення незалежної оцінки 3-кімнатної квартири № 117 по вул. Примакова, 6 у м. Полтаві є договір № 41-гр, укладений 26.03.2007 р. між власником об'єкта оцінки (Замовник) та суб'єктом оціночної діяльності.

1.2. Мета оцінки — визначення ринкової вартості квартири для розрахунку в подальшому розміру кредиту та ліквідаційної вартості нерухомості, переданої під заставу.

1.3. Замовник має намір взяти банківський кредит (основний договір). З метою зниження кредитного ризику виникнення збитків у випадку неповернення суми позики, кредитна установа змушена вимагати від позичальника додаткових гарантій повернення коштів.

Як забезпечення отриманого кредиту в цьому випадку є оцінювані приміщення. Перед укладенням договору кредиту та договору застави, оцінювачами проаналізовані та оцінені характерні умови цих угод між Замовником оцінки та комерційним банком.

Згідно з Законом України «Про заставу» (№ 2654-ХІІ), нормативними актами НБУ та Національними стандартами, розмір кредиту визначається банком — кредитодавцем, виходячи з ринкової вартості предмета застави, визначеної на основі його незалежної оцінки.

Тобто, у підсумку повинна бути визначена ліквідаційна (заставна) вартість, з якої, у свою чергу, буде визначатись розмір кредиту, який не може бути більшим, ніж ліквідаційна вартість із врахуванням відсотків по обслуговуванню кредиту, страхових платежів по страхуванню об'єкта застави, неустойки, що стягується банком у разі невиконання умов кредитної угоди.

Оцінювач не здійснював роботу цього етапу — визначення заставної вартості у зв'язку з тим, що термін експозиції та повернення коштів кредиту залежать від умов та виконання кредитної угоди, які оцінювачу на цьому етапі невідомі.

Така оцінка може бути здійснена банком-кредитором на основі визначеної в цій роботі незалежної оцінки відповідно до рекомендацій НБУ та на основі власних нормативів банку.

1.4. Оцінка вартості та Звіт про оцінку виконані на підставі законодавчих та нормативних документів, повний перелік яких наведений у кінці звіту.

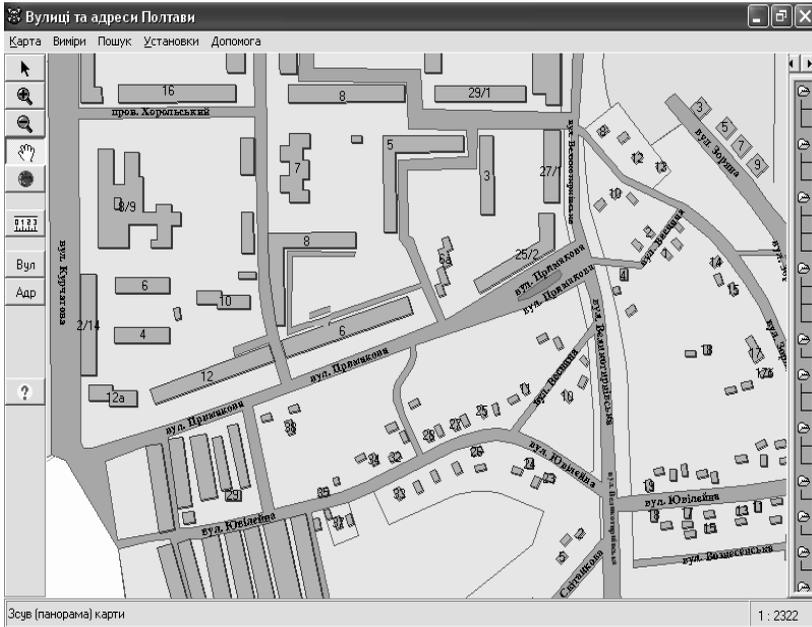
II. ВИХІДНІ ВІДОМОСТІ

2.1. Характеристика місцезнаходження об'єкта

Полтава — місто обласного підпорядкування, адміністративний і культурний центр однойменних області та району, розташоване на обох берегах р. Ворскли. Місто має славетну 1100 річну історію, має імідж одного з національних історичних та культурних центрів. Відстань міста до столиці України — 337 км, до одного з індустриальних центрів — м. Харкова — 141 км, з якими та іншими воно пов'язане міждержавного значення автомобільним шляхом Київ—Харків—Довжанський, залізницею загальнодержавного зна-

чення та повітряним сполученням (має аеропорт). Два залізничних вокзали (Київський та Південний) та автовокзал зручно розташовані на окраїнах щільної забудови міста і не мають явного негативно-го впливу на житлову забудову. Станом на 01.01.1990 року в місті нараховувалось 323,5 тис. жителів. На сьогодні їх кількість скоротилась до 280 тисяч. Місто досить забезпечене промисловими об'єктами для зайнятості населення, закладами освіти, охорони, культури, торгівлі, має значну кількість парків, скверів, вулиці міста потопують у зелених насадженнях. Місто належним чином впорядковане, інженерні мережі та комунікації утримуються в належному технічному стані. Серед небагатьох міст, як в Україні, так і країн СНД, водопостачання міста забезпечується з артезіанських свердловин. У 2005 році місто черговий раз визнане переможцем із цих показників з присудженням Першого місця та премії серед аналогічних міст України.

Це свідчить про комфортні умови проживання в місті, про його привабливість, як для помешкання, так і для інвесторів, що підтверджено освоєнням ринку будівництва житла Київміськбудом та розповсюдження його технологій і програм будівництва на Полтавський регіон.



5-поверховий будинок, в якому розташований об'єкт оцінки, знаходиться в Київському районі міста Полтави, в мікрорайоні «Половки». Будинок «фасадний», що в сучасній термінології ринку нерухомості означає, що головний фасад будинку виходить на червону лінію забудови вулиці. Характеристики місця розташування будинку щодо зовнішніх об'єктів, розташування самого об'єкта оцінки в будинку, а також конструктивні характеристики і споживчі якості, які впливають на рівень попиту та вартість нерухомості, зазначені в таблиці 2.

Відстань до зупинки міського електро- та автотранспорту загального користування, торгових закладів розташованих по вул. Велико-Тирнівській, не перевищує 10 хвилин ходьби. Прибудинкова територія має типове облаштування, а саме: впорядкована, озеленена, на ній розташовані типові малі форми — ігровий майданчик для дітей із пісочницею, обладнання для сушки білизни. Перед дворовим фасадом будинку є простора стоянка для паркування автомобілів.

Будинок заселений в 1976 році, склад його мешканців стабілізувався, що позитивно впливає на належне утримання місць загального користування будинку та добросусідство.

2.2. Характеристика ринку житлової нерухомості регіону місцезнаходження об'єкта

Ринок первісного продажу житла в місті Полтаві активно розвивається і стадія його розвитку може бути характеризувана як «підйом». В місто прийшли інвестори — вкладники та позичальники комерційних банків і, особливо, банків: «Фінанси та кредит», «Полтава-банк», Промінвестбанк, «ТАС», «Аркада» та інших. Діють програми житлового будівництва, такі, як «Житло в кредит», які виконуються Київміськбудом, Трансбудом, Цивільбудом та іншими будівельними організаціями.

У місцевій рекламно-інформаційній пресі досить широко і своєчасно оприлюднюються пропозиції продажу квартир, як за умови участі в будівництві, так і продажу квартир у будинках, закінчених будівництвом або старої забудови.

Досить розвинутим для невеликого обласного центру є і вторинний ринок.

Зазвичай, в експозиції перебуває близько 1700 пропозицій продажу та близько 150 оголошень про бажання купити квартиру.

Ринок найму квартир становить майже 180 пропозицій, з яких половина — пропозиції здати в найм.

Доступність оцінювачів до інформації про споживчі характеристики квартир, ціни та умови продажу задовільна.

Така статистика ще раз підтверджує тезу аналітиків нерухомості про «перегрітість» ринку житла і цілком вірогідне коливання цін.

Враховуючи періодично оприлюднювані дослідження ринку житла, прогнози аналітиків, оцінювач погоджується з тим, що в прогнозованому у цій роботі періоді, а це 1 рік, ціни на житло в крайньому випадку будуть коливатися в незначних (не більше 3–5 %) межах і ймовіріше — в бік підвищення.

Такий прогноз можна пояснити як загальною тенденцією очікування продавцями зростання реальних доходів населення, поведінкою інвесторів в будівництво, які не допустять непередбачених втрат вкладеного капіталу.

При оцінці рівня ринкових цін на квартири старої забудови слід очікувати їх «підтягування» до цін на новобудови, які, в принципі, не відрізняються від якісного будівництва в попередні роки.

Пропозиції цін продажу та орендних ставок по 3-комнатним квартирам за даними 29-ти Полтавських агентств нерухомості, оприлюдненими в інформаційно-рекламних тижневиках «Полтавська нерухомість», «Полтавські оголошення», «Жовта газета» за липень 2007 року.

Таблиця 1

Район міста / конструкція будинку/ типовий розмір загальної площі	Рівень середніх цін пропозицій	
	Типова ціна продажу, \$	Найм, грн в місяць
Половки, 1–4/5, блочний, 51 м ²	50 000	650–800

2.3. Загальні відомості про об'єкт оцінки

Для виконання цієї роботи замовником виконавцю надана необхідна документація щодо ідентифікації об'єкту оцінки, прав, пов'язаних із ним, а також надана можливість інспектувати об'єкт. Опис об'єкту здійснений на підставі зазначених документів, а також візуального обстеження.

Таблиця 2

Ідентифікація об'єкта оцінки	тип нерухомості	2-кімнатна квартира у 5-поверховому будинку типової блочної серії для посімейного заселення
	адреса	вул. Примакова, 8, кв. 120, м. Полтава
	документальне підтвердження	Технічний паспорт на квартиру № 120 в житловому будинку № 8, по вул. Примакова у м. Полтаві, реєстровий № 125-16967, виготовлений Колективним підприємством Полтавське бюро технічної інвентаризації «Інвентаризатор» станом на 06.06.2003 р.
Ідентифікація прав та правостановлюючі документи		Повне право приватної власності — Шевченко Михайло Петрович. Технічний паспорт на квартиру № 117 в житловому будинку по вул. Примакова, 8 від 06.06.2003 р., виданий Колективним підприємством Полтавське бюро технічної інвентаризації «Інвентаризатор»
Характеристика району		
Соціальна інфраструктура	Наявність в межах звичайної пішохідної доступності: автостоянки, школи, дитячого закладу, продовольчих магазинів, житлово-експлуатаційного управління, пункту міліції, аптеки	
Транспортна доступність	300 м до зупинки тролейбуса, 3 км до залізничного та 1,0 км до автобусного вокзалів	
Віддаленість від адміністративного центру міста та району у місті	5 км / 4 км	
Інформація про будинок в цілому		
Рік введення будинку в експлуатацію	1976	
Управління будинком, балансоутримувач	ЖЕУ-12	
Матеріал стін та перегородок будинку, технічний стан	легкобетонні блоки	
Перекриття	Збірне — залізобетонні пустотні панелі	
Покрівля, технічний стан будинку	Суміщена, руберойд по з/бет. плитах, задовільний	

Продовження табл. 2

Обладнання під'їзду	ліфт <input type="checkbox"/>		каб. телебач./ заг. корист <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>		кодовий замок <input checked="" type="checkbox"/>			
	сміттєпровід <input type="checkbox"/>		консьєрж <input type="checkbox"/>		проф. охорона <input type="checkbox"/>			
Облаштування та санітарний стан прибудинкової території	Майданчик для дітей, альтанка, місце для білизни, зелені насадження, санітарний стан території добрий							
Інженерні мережі будинку, вид та час ремонту	водопровід, каналізація, центральне опалення, газопостачання, електроосвітлення, телефон, телевізійна мережа колективного користування							
<u>Інформація про об'єкт оцінки</u>								
Розміщення в будинку, поверх/поверхового будинку, кутова	2/5							
Кількість квартир на сходовій клітині	4							
Сусіди	Доброчинні							
Панорама з вікна вітальні	Вид на сусідній блочний будинок							
Висота поверху (м)	2,55							
Кількість кімнат	3 (три)							
Планування кімнат та санвузла	Змішане, санвузол роздільний							
Площа квартири (м ²)								
Загальна	житлова			допоміжна				
53,6	35,1			18,5				
	у т.ч. кімнат			у тому числі				
	13,5	11,0	10,6	кухня	коридор	вбиральня	ванна	вбудов. шафа
			6,0	8,4	1	2,0	0,3	0 / 0,8

Облаштування, конструктивні елементи та облаштування що становлять єдине ціле з квартирою	Віконні заповнення — вікна спарені старого ГОСТу; двері — дерев'яні каркасні із ДСП; ванна — стальна 1,5 м; опорадження — шпалери в житлових кімнатах та коридорі, часткове облицювання стіни керамічною плиткою (вітчизняного) виробника на кухні, у ванні та вбиральні — масляна фарба	
Підлога	В житлових кімнатах — по стяжці (лінолеум); на кухні — по стяжці (лінолеум); у санвузлі плитка	
Інженерні мережі квартири	Водопровід, каналізація замінені, центральне опалення, газопостачання, електроосвітлення, телефон, телевізійна мережа колективного користування, радіо	
Технічний стан квартири	Потрібен косметичний ремонт	
Престижність	Стандартна для мікрорайону «Половки»	
Перебудова / додаткові зручності	Балкон не застеклений, вбудована кладова — 0,3 м ²	
Інвентаризаційна вартість станом на 12.01.2006 р., згідно з витягом з реєстру прав власності на нерухоме майно	11 523 грн	

III. МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ

3.1. Вибір бази оцінки

Вид вартості, що підлягає визначенню, оцінювачами прийнятий відповідно до ст. 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», а також Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, а саме: «34. Об'єкт оцінки у разі його застави оцінюється за ринковою вартістю без включення до неї суми податку на додану вартість.»

Відповідно, оцінка нерухомого майна проводиться із застосуванням бази, що відповідає **ринковій**. При цьому ринкова вартість визначається відповідно до вимог Національного стандарту № 1.

3.2. Вибір найбільш ефективного використання об'єкта

Припущення про можливе найкраще та найбільш ефективне використання об'єкта зроблене на підставі аналізу технічних характеристик квартири, стану попиту і пропозицій на подібну нерухомість, врахування її місцезнаходження (а саме: поверх, можливість використання під магазин, офіс, салон із відповідним виведенням з групи житлового фонду).

Цей об'єкт за такими характеристиками для використання в іншій якості, ніж квартира посімейного заселення не придатний, тому задля найкращого та найбільш ефективного використання об'єкта оцінювачами прийнято — житло для малої сім'ї.

3.3. Аналіз обраних підходів та методів

Для визначення ринкової вартості майна проведений аналіз можливості та доцільності використання усіх, стандартних у практиці оцінювачів, основних підходів:

- дохідного, що базується на капіталізації доходів (методи: пряма капіталізація та дисконтування майбутніх грошових потоків);
- порівняльного (аналогів продаж);
- витратного (майнового).

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

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація (дисконтування грошового потоку). Залежно від наявної інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню, оцінювачами прийнятий метод прямої капіталізації.

Підхід реалізується за умови, що є можливість виділити конкретний потік доходів (прибутків), який приносить аналогічне майно при його використанні, а по-друге, є можливість оцінити ці прогнозовані доходи власника.

Оцінка вартості нерухомості за участю іпотечного кредиту має свої особливості, які торкаються усіх методів дохідного підходу, так як ринкова вартість не збігається з розміром вкладено-

го власного капіталу. При застосуванні методу капіталізації доходу розрахунок вартості нерухомості здійснюється на основі конвертації річного чистого операційного доходу у вартість за допомогою коефіцієнта капіталізації, який складається із ставки дохідності інвестиції та норми повернення капіталу. Остання розраховується як середньозважена дохідність власних і запозичених коштів.

Порівняльний підхід заснований на припущенні, що вартість об'єкта оцінки не може суттєво відрізнятись від ціни, що була сплачена нещодавно у зіставних економічних умовах за об'єкт, який може бути визнаний аналогом оцінюваному або від цін пропозиції ринку на аналогічні об'єкти в аналогічних умовах.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення, попиту та пропозиції. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу (пропозицій) подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Враховуючи той факт, що умови фінансування придбання нерухомості в підсумку впливають на її ціну, але не змінюють ринкову вартість нерухомості, ціни з врахуванням додаткових витрат покупця по обслуговуванню кредиту в розрахунках за порівняльним підходом не використовувались.

За витратним підходом визначається вартість заміщення або відтворення, які не є ринковими. Підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності та заміщення і передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму фактичного зносу (знецінення) об'єкта оцінки. Підхід реалізовується за припущення, що вартість об'єкта оцінки не перевищує витрат на його відтворення, зменшених на розмір усіх видів зносу або витрат на заміщення об'єктом, який став би йому рівноцінною заміною.

Враховуючи мету оцінки, вид об'єкту, його розміщення в багатопверховому будинку, конструктивні дані, призначення об'єкта та спільні з сусідніми аналогічними об'єктами цього будинку інженерні комунікації, для потенційного покупця (інвестора) відсутня можливість відтворення однієї квартири, яка може стати аналогом оцінюваній. Нове житлове будівництво докорінно відмінне від старих забудов, як планувальним рішенням і новими будівельними матеріалами, так і за цінами.

З цієї причини, а також, враховуючи, що завданням на оцінку визначення залишкової вартості заміщення не передбачено, використати витратний підхід неможливо.

IV. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ЗА ДОХІДНИМ ПІДХОДОМ

Метод прямої капіталізації застосовується у випадках, коли прогнозований річний чистий операційний дохід є постійним і не має чітко вираженої тенденції до зміни, період його отримання не обмежений у часі.

$$\text{Вартість об'єкта оцінки (В}_p\text{)} = \frac{\text{Потік чистих прибутків (ЧОД)}}{\text{Ставка капіталізації (К}_{\text{кап}}\text{)}}$$

4.1. Розрахунок дохідності квартири

Чистий операційний дохід розрахований за припущення здавання квартири в найм на один рік. Рівень ставок найму 3-кімнатних квартир в місці розташування об'єкта оцінки коливається в межах 700–800 на місяць (більше — за наявності меблів). Враховуючи задовільний технічний стан квартири можна прийняти середнє значення орендної ставки 750 грн на місяць як найбільш типову.

В цьому разі валовий дохід орендодавця за «нульовий» або перший після дати оцінки рік здавання квартири в найм з врахуванням втрат часу на пошук орендаря (місяць) становитиме:

$$750 \times 11 = 8250 \text{ грн на рік.}$$

При цьому, до операційних витрат орендодавця слід віднести витрати на утримання житла (2,02 грн/м² — опалення, вивіз сміття — 0,32 грн/ м², платежі ЖЕКУ — 17 грн/міс.), а вартість квартири буде дорівнювати:

$$\text{ЧОД} = 8\,250 - 1\,260,48 - 203,52 - 204 = 6\,582,0 \text{ гривень.}$$

4.2. Визначення норми доходу (ставки капіталізації)

Ставка капіталізації — норма доходу, що використовується для визначення зв'язку між поточною і майбутньою вартістю очікуваного грошового потоку.

Визначення ставки капіталізації «методом ринкової вижимки» на підставі даних про фактичні трансакції в умовах України в поточний момент для більшості об'єктів має певні труднощі, пов'я-

зані, насамперед, із закритістю достовірної інформації про виконані договори купівлі-продажу.

У цій роботі, оцінювачем проаналізована можливість визначення ставки капіталізації таким шляхом, тобто на основі реконструкції доступних даних про продані та експоновані об'єкти, аналогічні оцінюваному.

У цьому розрахунку коефіцієнт капіталізації ($K_{\text{кап}}$) має дорівнювати розміру річного чистого доходу (ЧОД), який можна одержати при використанні об'єкта (від здавання квартири в найм з врахуванням втрат від зміни орендаря — 1 місяць, недобор орендної плати не враховується, тому що орендар платить за оренду авансом), поділеному на ціну продажу об'єкта (P).

Розрахунки коефіцієнта капіталізації для 3-кімнатних квартир в районі розташування об'єкта оцінки здійснені на підставі опрацювання оприлюднених даних про продаж та оренду житла, аналогічного оцінюваному у м. Полтаві мають такі результати :

Показники	Аналоги		
	1	2	3
Ціна продажу, дол. США	50 000	44 000	51 000
ЧОД	$700 \times 11 \times 0,95 = 7315$	$650 \times 11 \times 0,95 = 6795,20$	$800 \times 11 \times 0,95 = 8360,0$
Загальний коефіцієнт капіталізації	0,029	0,031	0,032
Середнє прийняте значення	0,031		

Також поширеним методом визначення ставки капіталізації в умовах України є кумулятивний (built up) метод.

Зміст методу полягає в моделюванні дій потенційного інвестора. Процедури методу можуть бути виконані в традиційній формі — шляхом прямого сумування, або у математично вірній формі. Вважається, що традиційний метод із достатньою точніс-

ттю моделює логіку інвесторів, які оперують приблизними оцінками премій.

Використання як базову ставку доходу по безризикових активах є також і «західною традицією». При застосуванні методу сумування як базову може використовуватись ставка доходу по будь-якому виду фінансових інструментів, за яким вона відома і щодо якого існує уявлення про відносний (щодо інших видів фінансових вкладів) рівень ризику та компенсаційних премій.

На практиці в Україні застосовуються як базові:

1. Ставки без ризикових активів західних країн плюс компенсація за «ризик України».
2. Ставки по банківських депозитах для юридичних осіб України, деномінованих у ВКВ.
3. Ставки ОВДП.

Перший випадок є обґрунтованим лише щодо іноземних інвесторів, оскільки для українських вкладення в іноземні державні цінні папери не є реальною альтернативою.

Другий має два недоліки — валютний депозит не є поширеною альтернативою вкладення коштів юридичними особами України, не дозволяє очистити базову ставку від премії, пов'язаної з тим, що депозити мають обумовлений період повернення (time premium — в західній термінології).

Третій не був поширеним, оскільки вимагає коригування ставок доходу по ОВДП на індекс інфляції та ризикову інфляційну премію, які є досить високими і не можуть бути надійно оціненими внаслідок того, що не існує єдиної точки зору про вибір виміру інфляції за курсом ВКВ чи за офіційним індексом інфляції. Немає також і чіткої уяви про рівень ризикової інфляційної премії, прогнози щодо інфляції в національній валюті є ненадійними.

З моменту, коли суспільство остаточно усвідомило в вересні 1999 року, що ОВДП є більш ризикованим вкладенням, ніж депозити, цей підхід взагалі ніким не використовується.

Як бачимо, найменшу кількість недоліків має другий підхід.

Як базова ставка здебільшого обирається ставка по банківських депозитах у ВКВ. Далі до базової ставки додаються премії за різні види ризиків, притаманні об'єкту інвестування. Премії визначені за досвідом провідних оціночних фірм України.

Як безризикову обрана офіційно оприлюднена середня ставка банківського відсотку за валютними депозитами в USD з врахуванням інфляційного відсотку.

**ТАБЛИЦЯ РОЗРАХУНКУ СТАВКИ КАПІТАЛІЗАЦІЇ
КУМУЛЯТИВНИМ МЕТОДОМ**

Складові дисконту	Розмір	Обґрунтування
Реальна (очищена від інфляційних очікувань) безризикова ставка	6,99	ставка розрахована за методом Фішера ($R_r = R_{nor} \times (K_{inf}/K_{tmp})$) при прогнозованому зростанні курсу валюти не вище \$5,4 за 1 грн, темпі росту валютного курсу (K_{tmp}) — 106,5 % , поточному індексі інфляції на дату оцінки $K_{inf} = 100,6$, номінальній ставці комерційних банків за депозитами для юридичних осіб у дол. США (R_{nor}) — 7,4 % (за даними, опублік. в газеті «Бізнес» № 22 (697), 29.05.2006 р.)
надбавка на ризик змін на ринку капіталів, який неможливо диверсифікувати, %	0,35	Ця поправка враховує можливість випадкової втрати споживчої вартості об'єкта і може бути прийнята в розмірі страхових відрахувань у страхових компаніях найвищої категорії надійності. За даними страховиків мінімальна ставка — 0,35 % вартості об'єкта
надбавка на недостатню ліквідність нерухомості порівняно з депозитом, %	0,67	Неможливо водночас повернути вкладені в нерухомість кошти. Експозиція об'єкта при продажу, оформлення та реєстрація права власності потребує не менше місяця. За цей період рівень інфляції щодо прогнозованого становитиме $8 / 12 \times 1$
надбавка на інвестиційний менеджмент, %		Пряме інвестування грошових коштів у депозити банку не потребує менеджменту, за винятком обрання найбільш надійного банку
Ставка повернення капіталу ($C_{\text{кап}}$)		Передбачається, що у прогнозованому розрахунковому періоді сума вкладеного в нерухомість капіталу залишиться незмінною і буде повернута в кінці строку при перепродажу об'єкта. Зазвичай, ціни в умовах вільного ринку формуються з врахуванням поточного рівня інфляції, що виключає необхідність приведення майбутнього доходу до поточного курсу грошової одиниці. За цих припущень немає необхідності в розрахунку норми повернення капіталу
Разом, %	8,0	
Коефіцієнт капіталізації, ($K_{\text{кап}}$)	0,08	

* Примітка: Компенсація втрати капіталу від його амортизації не враховується, тому що відсутні умови, коли інвестору в кінці строку буде повернуто інвестицію, значно або повністю амортизовану.

Перевірка отриманого таким методом коефіцієнту шляхом визначення ціни на основі реконструкції ринкових даних про орендні ставки не дає реального результату. Це свідчить про невідповідність доходу від здавання в оренду житла та доходу від розміщення аналогічних коштів до депозиту банку.

Зважаючи на викладене, можна з певною мірою вірогідності прийняти ставку рівною

$$K_{\text{кап}} = 0,031.$$

4.3. Розрахунок вартості квартири шляхом капіталізації доходу

$$B_p = 750 \times 11 \times 0,95 / 0,031 = 252822,58 \text{ грн, } (\$ 50\,063,88)$$

V. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗА ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ

5.1. Алгоритм методу

За цим підходом використаний метод приведення (коригування) цін продажу та / або цін пропозицій подібно з оцінюваним майна з використанням як аналітичного інструмента — елементів порівняння (дату експозиції, фізичні характеристики, місцезнаходження, умови продажу).

Алгоритм розрахунку.

1. Виявлення нещодавніх продажів аналогічної нерухомості. Джерелами інформації є місцевий тижневик «Полтавська нерухомість», а також база оцінювача, сформована на основі даних, одержаних від ріелторських фірм м. Полтави.

2. Перевірка та уточнення інформації шляхом переговорів з продавцями, покупцями або ріелторами.

3. Коригування цін продажу або цін пропозицій продажу об'єктів-аналогів у зв'язку з їх відмінністю від об'єкта оцінки здійснено за такими принципами:

— використано метод кумулятивної процентної поправки, тому що у нормативно-правових актах щодо оціночних робіт та у практиці вітчизняних оцінювачів відсутня черговість застосування поправок. Оцінити відмінності аналогів в абсолютних сумах не є можливим, а статистичні дані цін ринку «парних» продажів дозволяють із певною вірогідністю оцінити відмінності у співвідношенні;

— багаточисельні дані ринку дають можливість не здійснювати коригування на дату продажу;

— коригування на поведінку продавця залежно від правового статусу об'єкта продажу та умов розрахунків не проводяться, тому що оцінювачі обґрунтовано вважають, що стандартний розрахунок між продавцем та банком-кредитодавцем за принципом — «товар-гроші» не впливає на погоджену сторонами угоди ціну;

— розмір коригування залежно від статусу населеного пункту, де розташований об'єкт продажу, та місця розташування самого об'єкта в межах населеного пункту, прийняті на основі аналізу цін оприлюднених пропозицій в середньому, без врахування особливостей оцінюваної нерухомості. Зазначені розміри застосованих у цій роботі поправок визначені на основі зіставлення оприлюднених цін пропозицій і є особистим професійним судженням оцінювачів.

5.2. Розрахунок вартості

Таблиця 4

Показники	Оцінюваний об'єкт	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адреса	м-н Пол- ловки, вул. При- макова, 6	м-н По- ловки	м-н По- ловки (р-н біб- ліотеки)	м-н По- ловки,	м-н По- ловки
розмір квартири	3-кім- натна	3-кім- натна	3-кім- натна	3-кім- натна	3-кімн- атна
заг. площа, м ²	53,6	60	52	63	50
Ціна продажу, про- позиції (без ПДВ), \$.		55 000	50 000	60 000	51 000
умови продажу (можливість та ро- змір торгу)		55 000	50 000	60 000	51 000
Ціна продажу, про- позиції (без ПДВ), грн		277 750	252 500	303 000	257 550
Ціна в розрахунку на одиничний по- казник (без ПДВ), грн/м ²		4 629,17	4 855,77	4 809,52	5 151,00

Продовження табл. 4

Показники	Оцінюваний об'єкт	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
коригування цін аналогів					
коригування залежно від району у місті	Половки	Половки	Половки	Половки	Половки
поправка, %		0	0	0	0
поверх	2/5	1/5	1/5	1/5	1/5
поправка, %		-1	-1	-1	-1
розмір житлової та кухні	35,1/6,0	34/6	36,0/6,0	37/9	34/5,8
поправка, %		0,00	0,00	-0,50	0,00
конструктивні особливості будинку (ліфт, сміттепровід)	відсутні	відсутні	відсутні	ліфт, сміттепровід	відсутні
поправка, %		0	0	-2	0
наявність додаткових площ	балкон — 0,8 м ²	можливість добудови	балкон	балкон, лоджія	можливість добудови, підвал
поправка, %		-1,00	0,00	-2,00	-3,00
конструктивні особливості квартири, (кутова, розд. с/в і т.п.)	кутова, окремі кімнати, роздільний санвузол	не кутова, суміжні кімнати, санвузол окремий	не кутова, окремі кімнати, суміщений санвузол	не кутова, окремі кімнати, окремий санвузол	не кутова, суміжні кімнати, санвузол окремий
поправка, %		1,00	1,00	1,00	1,00
матеріал стін будинку	блочний	блочний	блочний	панельний	блочний
поправка, %		0	0	0	0
технічний стан	задовільний	задовільний	задовільний	хороший	середній
поправка, %		0	0	-2	-1
сума поправок, %		-1,00	0,00	-6,50	-4,00

Закінчення табл. 4

Показники	Оцінюваний об'єкт	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Відкоригована ціна одиничного показника, грн.		4 582,88	4 855,77	4 496,90	4 944,96
		модальне	4 719,32		
		середнє	4 720,13		
		відхилення	99,98 %		
Ринкова вартість по модальному значенню		грн.	252 955,67		

Згідно з наведеними даними вартість 1 м² площі оцінюваного об'єкта зіставна із статистичними даними. Розрахунок може розглядатись як вартісний показник.

VI. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ

Для визначення вартості об'єкта оцінки проаналізована можливість і доцільність використання двох підходів:

- дохідний підхід, що базується на капіталізації доходів (дисконтуванні очікуваних грошових потоків);
- порівняльний підхід.

Результати проведених розрахунків вартості об'єкта оцінки:

Підходи		
Витратний, грн.	Дохідний, грн.	Порівняльний, грн.
не застосовувався	252 822,58	252 955,67

Із викладеного вище — **вартість за витратним підходом** не може бути визначена, тому що не є ринковою базою, не ґрунтується на даних ринку про ціни на фізично існуючу аналогічну нерухомість. На сьогодні вартість заміщення або вартість відтворення житлової нерухомості певною мірою зіставима з ринковою лише у випадку нового будівництва жилого будинку, який відповідає сучасним нормам і вимогам за планово-архітектурним рішенням, використанню сучасних ефективних будівельних матеріалів, сані-

тарно-технічного обладнання і устаткування. Об'єкт оцінки не відповідає таким вимогам.

Адже потенційний типовий покупець не заплатить ціну за об'єкт оцінки вищу, ніж ціна, що склалася на ринку нерухомості за подібний, фізично існуючий, об'єкт з аналогічними якостями та технічними характеристиками.

Дохідний підхід дає результат, що не повною мірою відображає ціни вторинного ринку житла, так як при визначенні коефіцієнта капіталізації використані поправки, що не повною мірою, ґрунтуються на даних ринку — усереднені показники та орендні ставки не враховують технічного стану та місця розташування об'єкта оренди.

Порівняльний підхід дає результат, що найповніше відповідає даним ринку.

Із врахуванням викладеного, в табл. 5 наведені коефіцієнти, що відображають частку кожного з використаних підходів у визначенні підсумкової вартості.

Таблиця 5

Розподіл показників	Методичний підхід	
	за доходами	порівняльний
Достовірність і повнота використаної інформації	50	50
Припущення, використані в розрахунках	70	30
Здатність враховувати дійсні наміри покупця і продавця	30	70
Здатність враховувати кон'юнктуру ринку	35	65
Здатність враховувати розмір, місцезнаходження і прибутковість об'єкта	35	65
Всього середньозважене:	(Q_1) 44	(Q_2) 56

Обґрунтована ринкова вартість визначається як:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 = 252\,822,58 \times 0,44 + 252\,955,67 \times 0,56 = 252\,897,12 \text{ грн.}$$

Або з вархуванням визначення цін ринком у ВКВ та їх округлення **ринкова вартість** квартири становитиме — \$ 50 100 (253 000 грн).

ПАСПОРТ-СЕРТИФІКАТ об'єкта незалежної оцінки (нерухомості)

Форма ПСО-02

Код поз.	Параметри	Фактичні дані	Код поз.	Параметри	Фактичні дані
1	Вихідні дані про об'єкт	X	10	Будівельно-технічні характеристики:	
Назва:	2 -х кімнатна квартира	X	10.1	Висота типового поверху (м)	2,55
			10.2	Висота першого поверху (м)	
1.2	Група (будівля, приміщення, споруда)	2	10.3	Висота підвалу (м)	
1.3	Договір №	41-гр	10.4	Висота мансарди (м)	
1.4	Дата Договору	26.07.07	10.5	Загальна площа об'єкта (кв.м.)	53,6
1.5	Дата оцінки	26.07.07	10.6	Оцінювана площа (кв.м.)	53,6
2	Мета оцінки:	X	10.7	Житлова (кв.м.)	35,1
	випук, оренда, конкурс, аукціон, застава, конкурентні засади, ін.	5	10.8	Підсобна (кв.м.)	18,5
3	Місцезнаходження:		10.9	Підсобні приміщення (кв.м.)	
обл.	Полтавська		10.10	Будівельний об'єм (куб.м.)	
р-н			11	Група капітальності	1
м.	Полтава	X	12	Ринковий коефіцієнт на БМР	
Селищ			12.1	Ку-коефіцієнт подорожчання (69-84р)	
Село			12.2	Котр-галузевий коефіцієнт (84-97р)	
Вул.	Примакова	X	12.3	Кі-середній індекс зміни вартості (84-д/о)	
буд.	6	X	12.4	Кінф-індекс інфляції на дату оцінки	
кв.	117	X	13	Середньозважений фізичний знос (%)	
4	Зона:		13.1	У тому числі (%): фундаменти	
4.1	Центральна / середина / периферійна	3	13.2	Стіни та перегородки	
4.2	Селітна / промислова / рекреаційна	1	13.3	Сходи та вхід	
5	Відстань до (км):		13.4	Перекриття	
5.1	Обласного центру		13.5	Дах	
5.2	Автовокзалу	1,5	13.6	Підлога	
5.3	Залізничного вокзалу	4	13.7	Отвори (вікна,двері)	
5.4	Аеропорту	14	13.8	Опорядження	
5.5	Річкового порту		13.9	Внутр. сант., сл. пристрої	
5.6	Основних магістралей	0,2	13.10	Інші роботи	
6	Об'єкт нерухомості:		14	Сумарна норма капіталізації	3,1
6.1	Вбудоване приміщення	X	14.1	В т.ч..базова ставка	

Закінчення форми ПСО-02

Код поз.	Параметри	Фактичні дані	Код поз.	Параметри	Фактичні дані	
6.2	Прибудоване приміщення		14.2	Сумарні поправки на ризик		
6.3	Вбудовано-прибудоване приміщення		15	Вартість права користування		
6.4	Підвал			Земельною ділянкою:		
6.5	Напівпідвал		15.1	Площа зем.ділянки (кв.м.)		
6.6	Цокольний поверх		15.2	Податкова вартість (грн.)		
6.7	Мансардний поверх/горище		15.3	Ринкова вартість (грн.)		
6.8	Окремо розташована будівля		16	Методичні підходи до оцінки		
6.9	Павільйон/ларьок		16.1	Витрат	0	
6.10	Навіс		16.2	Дохідний	X	
6.11	Споруда		16.3	Порівняльний	X	
6.12	Тимчасова споруда		17	Показники вартості	гривні	Ум.од. (\$)
6.13	Майданчик		17.1	Загальна вартість (без ПДВ):	253 000	50 100
6.14	Інше		17.2	У т. ч.: вартість об'єкта без покращень		
7	Характеристики об'єкта:	X	17.3	Вартість покращень	253 000	50 100
7.1	Рік введення в експлуатацію	–	17.4	За 1 кв.м. площі	4 720,15	934,70
7.2	Кількість поверхів	5	17.5	За 1 куб.м. об'єму		
7.3	Поверх розміщення об'єкта в будинку	2	17.6	Орендна плата		
8	Внутрішня інфраструктура:		17.7	Орендна ставка за 1 кв.м. площі		
8.1	Електроосвітлення	X	18	Організація-оцінювач:		
8.2	Теплозабезпечення	X	скор.	«Оцінка нерухомості»	X	
8.3	Водопостачання	X	в/ю.о.	ТОВ	X	
8.4	Каналізація	X	м/р	Полтава	X	
8.5	Вентил./кондиц.	X/0	18.1	Код за ЄДРПОУ		
8.6	Ліфт	0	19	Експерти: (ПІБ повністю)	X	
8.7	Телефонізація	0	Прізви.	Писаренко	Ім'я	
8.8	Радіофікація	X	ПБ	Марина Анатолівна	Кваліфікац. свідоцтво	1 334 від 20.06.05
8.9	Телебачення	X	Прізви.			
8.10	Сигналізація (пож./охор.)	0/0	ПБ			
9	Функціональне призначення:		Прізви.			
9.1	Галузь (промисловість, культура та інші)		ПБ			
9.2	Адмін./ побут./ вироб./ громад./ склад/ житло	6	20	Вартість послуг експерта (грн)	X	X

Оцінювач

..... Писаренко Н. А.

Директор ТОВ «Оцінка нерухомості»

.....Барилко О. М.

ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

- Міжнародні стандарти оцінки МСО 1–4, Міжнародний Комітет по Стандартам Оцінки Майна, 1994 — 1999 pp.
- «Міжнародні правила оцінки № 1», виправлені у 2003 році (RPV (Revised 2003), Лондон, 2003, р. 199–221 / переклад Л. Антімонової та Н. Сухомлинової.
- Норми професійної діяльності оцінювача / затв. Радою УТО 11.04.1995 р. (протокол № 7) із змінами і доповненнями, внесеними Радою УТО 24.12.1997 року (протокол № 1).
- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».
- Закон України «Про власність», № 2269-ХІІ.
- Закон України «Про іпотеку».
- Закон України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень».
- Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».
- Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати».
- Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про лізинг».
- Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, якими врегульовано правовідносини щодо кредитних операцій та забезпечення виконання кредитних зобов'язань.
- Методика оцінки майна, затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. № 1891.
- Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. — № 1440.
- Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затв. постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.04 р. — № 1442.
- Правила оцінки фізичного зносу жилих будинків, КДП-2041-12 — Україна 226-93, затв. Державним комітетом України по житлово-комунальному господарству 02.07.1993 р., наказ № 52.
- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень».
- Інформаційний бюлетень Держкомжилкомунгоспу, Урядовий кур'єр, Бізнес, дайджест «Банківські новини».
- Я. Маркус. Посіб. з оцінки бізнесу в Україні.
- Оцінка майна і майнових прав в Україні / під ред. Н. П. Лебедь. — К., 2003.
- Оценка недвижимости: Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2005.

— Українська енциклопедія, Енциклопедичний довідник, Полтавщина. — К., 1992.

— А. Б. Крутик и др. Экономика недвижимости. — С.-Пб., 2001.

— Джозеф К. Эккерт, Организация оценки недвижимости и налогообложение недвижимости. Российское общество оценщиков. — М., 1997.

— Джек Фридман. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — Академия народного хозяйства при правительстве Российской Федерации, 1997.

— Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Российское общество оценщиков. — М.

Додатки:

1. Ксерокопії Сертифікату на право проведення оціночних робіт, кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів, довідок про реєстрацію їх у державному реєстрі оцінювачів, проходження підвищення кваліфікації.

2. Ксерокопії документів ідентифікації об'єкта та прав, пов'язаних із ним.

3. Фото найбільш характерних ознак об'єкта оцінки.

КОЕФІЦІЄНТИ НАРОЩЕННЯ ДЛЯ СКЛАДНИХ СТАВОК ПОЗИЧКОВОГО ПРОЦЕНТА $K_n = (1 + i_c)^n$

n	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %	10 %	12 %	15 %	20 %	24 %	28 %	32 %	36 %
1	1,0100	1,0200	1,0300	1,0400	1,0500	1,0600	1,0700	1,0800	1,0900	1,1000	1,1200	1,1500	1,2000	1,2400	1,2800	1,3200	1,3600
2	1,0201	1,0404	1,0609	1,0816	1,1025	1,1236	1,1449	1,1664	1,1881	1,21	1,2544	1,3225	1,44	1,5376	1,6384	1,7424	1,8496
3	1,0303	1,0612	1,0927	1,1249	1,1576	1,191	1,225	1,2597	1,295	1,331	1,4049	1,5209	1,728	1,9066	2,0972	2,3	2,5155
4	1,0406	1,0824	1,1255	1,17б	1,2155	1,2625	1,3108	1,3605	1,4116	1,4641	1,5735	1,749	2,0736	2,3642	2,6844	3,036	3,421
5	1,0510	1,1041	1,1593	1,2167	1,2763	1,3382	1,4026	1,4693	1,5386	1,6105	1,7623	2,0114	2,4883	2,9316	3,4360	4,0075	4,6526
6	1,0615	1,1262	1,1941	1,2653	1,3401	1,4185	1,5007	1,5869	1,6771	1,7716	1,9738	2,3131	2,986	3,6352	4,398	5,2899	6,3275
7	1,0721	1,1487	1,2299	1,3159	1,4071	1,5036	1,6058	1,7138	1,828	1,9487	2,2107	2,66	3,5832	4,5077	5,6295	6,9826	8,6054
8	1,0829	1,1717	1,2668	1,3686	1,4775	1,5938	1,7182	1,8509	1,9926	2,1436	2,476	3,059	4,2998	5,5895	7,2058	9,217	11,703
9	1,0937	1,1951	1,3048	1,4233	1,5513	1,6895	1,8385	1,999	2,1719	2,3579	2,7731	3,5179	5,1598	6,931	9,2234	12,166	15,917
10	1,1046	1,2190	1,3439	1,4802	1,6289	1,7908	1,9672	2,1589	2,3674	2,5937	3,1058	4,0456	6,1917	8,5944	11,806	16,06	21,647
11	1,1157	1,2434	1,3842	1,5395	1,7103	1,8983	2,1049	2,3316	2,5804	2,8531	3,4785	4,6524	7,4301	10,657	15,112	21,199	29,439
12	1,1268	1,2682	1,4258	1,601	1,7959	2,0122	2,2522	2,5182	2,8127	3,1384	3,896	5,3503	8,9161	13,215	19,343	27,983	40,037
13	1,1381	1,2936	1,4685	1,6651	1,8856	2,1329	2,4098	2,7196	3,0658	3,4523	4,3635	6,1528	10,699	16,386	24,759	36,937	54,451
14	1,1495	1,3195	1,5126	1,7317	1,9799	2,2609	2,5785	2,9372	3,3417	3,7975	4,8871	7,0757	12,839	20,319	31,691	48,757	74,053
15	1,1610	1,3459	1,5580	1,8009	2,0789	2,3966	2,7590	3,1722	3,6425	4,1772	5,4736	8,1371	15,41	25,20	40,57	64,36	100,71

Закінчення табл. 1

n	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %	10 %	12 %	15 %	20 %	24 %	28 %	32 %	36 %
16	1,1726	1,3728	1,6047	1,8730	2,1829	2,5404	2,9522	3,4259	3,9703	4,5950	6,1304	9,3576	18,49	31,24	51,92	84,95	136,97
17	1,1843	1,4002	1,6528	1,9479	2,2920	2,6928	3,1588	3,7000	4,3276	5,0545	6,8660	10,761	22,186	38,741	66,461	112,14	186,28
18	1,1961	1,4282	1,7024	2,0258	2,4066	2,8543	3,3799	3,996	4,7171	5,5599	7,69	12,375	26,623	48,039	85,071	148,02	253,34
19	1,2081	1,4568	1,7535	2,1068	2,527	3,0256	3,6165	4,3157	5,1417	6,1159	8,6128	14,232	31,948	59,568	108,89	195,39	344,54
20	1,2202	1,4859	1,8061	2,1911	2,6533	3,2071	3,8697	4,661	5,0644	6,7275	9,6463	16,367	38,338	73,864	139,38	257,92	468,57
21	1,2324	1,5157	1,8603	2,2788	2,786	3,3996	4,1406	5,0338	6,0188	7,4002	10,804	18,822	46,005	91,592	178,41	340,45	637,26
22	1,2447	1,5460	1,9161	2,3699	2,9253	3,6035	4,4304	5,4365	6,6586	8,1403	12,1	21,645	55,206	113,57	228,36	449,39	866,67
23	1,2572	1,5769	1,9736	2,4647	3,0715	3,8197	4,7405	5,8715	7,2579	8,9543	13,552	24,891	66,247	140,83	292,3	593,2	1 178,7
24	1,2697	1,6084	2,0328	2,5633	3,2251	4,0489	5,0724	6,3412	7,9111	9,8497	15,179	28,625	79,497	174,63	374,14	783,02	1 603
25	1,2824	1,6406	2,0938	2,6658	3,3864	4,2919	5,4274	6,8485	8,6231	10,835	17	32,919	95,396	216,54	478,9	1 033,6	2 180,1
26	1,2953	1,6734	2,1566	2,7725	3,5557	4,5494	5,8074	7,3964	9,3992	11,918	19,04	37,857	114,48	268,51	613	1 364,3	2 964,9
27	1,3082	1,7069	2,2213	2,8834	3,7335	4,8223	6,1239	7,9881	10,245	13,11	21,325	43,535	137,37	332,95	784,64	1 800,9	4 032,3
28	1,3213	1,7410	2,2879	2,9987	3,9201	5,1117	6,6488	8,6271	11,167	14,421	23,884	50,066	164,84	412,86	1004,3	2 377,2	5 483,9
29	1,3345	1,7758	2,3566	3,1187	4,1161	5,1484	7,1143	9,3173	12,172	15,863	26,75	57,575	197,81	511,95	1285,6	3 137,9	7 458,1
30	1,3478	1,8114	2,4273	3,2434	4,3219	5,7435	7,6123	10,063	13,268	17,449	29,96	66,212	237,38	634,82	1645,5	4 142,1	10 143
40	1,4889	2,208	3,262	4,8010	7,0400	10,286	14,974	21,725	31,409	45,259	93,051	267,86	1 469,8	5 455,9	19 427	66 521	.
50	1,6446	2,6916	4,3839	7,1067	11,467	18,4200	29,457	46,902	74,558	117,39	289	1083,7	9 100,4	46 890	.	.	.

Таблиця 2

КОЕФІЦІЄНТИ ДИСКОНТУВАННЯ ДЛЯ СКЛАДНИХ СТАВОК ПОЗИЧКОВОГО ПРОЦЕНТА $K_g = 1/(1 + i_c)^n$

<i>n</i>	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %	10 %	12 %	15 %	20 %	24 %	28 %	32 %	36 %
1	0,9901	0,9804	0,9709	0,9615	0,9524	0,9434	0,9346	0,9259	0,9174	0,9091	0,8929	0,8696	0,8333	0,8065	0,7813	0,7576	0,7353
2	0,9803	0,9612	0,9426	0,9246	0,9070	0,8900	0,8734	0,8573	0,8417	0,8264	0,7972	0,7561	0,6944	0,6504	0,6104	0,5739	0,5407
3	0,9706	0,9423	0,9151	0,8890	0,8636	0,8396	0,8163	0,7938	0,7722	0,7513	0,7118	0,6575	0,5787	0,5245	0,4768	0,4348	0,3975
4	0,9610	0,9238	0,8885	0,8548	0,8227	0,7921	0,7629	0,7350	0,7084	0,6830	0,6355	0,5718	0,4823	0,4230	0,3725	0,3294	0,2923
5	0,9515	0,9057	0,8626	0,8219	0,7835	0,7473	0,7130	0,6806	0,6499	0,6209	0,5674	0,4972	0,4019	0,3411	0,2910	0,2495	0,2149
6	0,9420	0,8880	0,8375	0,7903	0,7462	0,7050	0,6663	0,6302	0,5963	0,5645	0,5066	0,4323	0,3349	0,2751	0,2274	0,1890	0,1580
7	0,9327	0,8706	0,8131	0,7599	0,7107	0,6651	0,6227	0,5835	0,5470	0,5132	0,4522	0,3759	0,2791	0,2218	0,1776	0,1432	0,1162
8	0,9235	0,8535	0,7894	0,7307	0,6768	0,6274	0,5820	0,5403	0,5019	0,4665	0,4039	0,3269	0,2326	0,1789	0,1388	0,1085	0,0854
9	0,9143	0,8368	0,7664	0,7026	0,6446	0,5919	0,5439	0,5002	0,4604	0,4241	0,3606	0,2843	0,1938	0,1443	0,1084	0,0822	0,0628
10	0,9053	0,8203	0,7441	0,6756	0,6139	0,5584	0,5083	0,4632	0,4224	0,3855	0,3220	0,2472	0,1615	0,1164	0,0847	0,0623	0,0462
11	0,8963	0,8043	0,7224	0,6496	0,5847	0,5268	0,4751	0,4289	0,3875	0,3505	0,2875	0,2149	0,1346	0,0938	0,0662	0,0472	0,3400
12	0,8874	0,7885	0,7014	0,6246	0,5568	0,4970	0,4440	0,6971	0,3555	0,3186	0,2567	0,1869	0,1122	0,0757	0,0517	0,0357	0,0250
13	0,8787	0,7730	0,6810	0,6006	0,5303	0,4688	0,4150	0,3677	0,3262	0,2897	0,2292	0,1625	0,0935	0,0610	0,0404	0,0271	0,0184
14	0,8700	0,7579	0,6611	0,5775	0,5051	0,4423	0,3878	0,3405	0,2992	0,2633	0,2046	0,1413	0,0779	0,0492	0,0316	0,0205	0,0135
15	0,8613	0,7430	0,6419	0,5553	0,4810	0,4173	0,3624	0,3152	0,2745	0,2394	0,1827	0,1229	0,0649	0,0397	0,0247	0,0155	0,0099
16	0,8528	0,7284	0,6232	0,5339	0,4581	0,3936	0,3387	0,2919	0,2519	0,2176	0,1631	0,1069	0,0541	0,0320	0,0193	0,0118	0,0073

Закінчення табл. 2

<i>n</i>	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %	10 %	12 %	15 %	20 %	24 %	28 %	32 %	36 %
17	0,8444	0,7142	0,6050	0,5134	0,4363	0,3714	0,3166	0,2703	0,2311	0,1978	0,1456	0,0929	0,0451	0,0258	0,0150	0,0089	0,0054
18	0,8360	0,7002	0,5874	0,4936	0,4155	0,3503	0,2959	0,2502	0,2120	0,1799	0,1300	0,0808	0,0376	0,0208	0,0118	0,0068	0,0039
19	0,8277	0,6864	0,5703	0,4746	0,3957	0,3305	0,2765	0,2317	0,1945	0,1635	0,1161	0,0703	0,0313	0,0168	0,0092	0,0051	0,0029
20	0,8195	0,6730	0,5537	0,4564	0,3769	0,3118	0,2584	0,2145	0,1784	0,1486	0,1037	0,0611	0,0216	0,0135	0,0072	0,0039	0,0021
21	0,8114	0,6598	0,5375	0,4388	0,3589	0,2942	0,2415	0,1987	0,1637	0,1351	0,0926	0,0531	0,0217	0,0109	0,0056	0,0029	0,0016
22	0,8034	0,6468	0,5219	0,4220	0,3418	0,2775	0,2257	0,1839	0,1502	0,1228	0,0826	0,0462	0,0181	0,0088	0,0044	0,0022	0,0012
23	0,7954	0,6342	0,5067	0,4057	0,3256	0,2618	0,2109	0,1703	0,1378	0,1117	0,0738	0,0402	0,0151	0,0071	0,0034	0,0017	0,0008
24	0,7876	0,6217	0,4919	0,3901	0,3101	0,2470	0,1971	0,1577	0,1264	0,1015	0,0659	0,0349	0,0126	0,0057	0,0027	0,0013	0,0006
25	0,7798	0,6095	0,4776	0,3751	0,2953	0,2330	0,1842	0,1460	0,1160	0,0923	0,0588	0,0304	0,0105	0,0046	0,0021	0,0010	0,0005
26	0,7720	0,5976	0,4637	0,3607	0,2812	0,2198	0,1722	0,1352	0,1064	0,0839	0,0525	0,0264	0,0087	0,0037	0,0016	0,0007	0,0003
27	0,7644	0,5859	0,4502	0,3468	0,2678	0,2074	0,1609	0,1252	0,0976	0,0763	0,0469	0,0230	0,0073	0,0030	0,0013	0,0006	0,0002
28	0,7568	0,5744	0,4371	0,3335	0,2551	0,1956	0,1504	0,1159	0,0895	0,0693	0,0419	0,0200	0,0061	0,0024	0,0010	0,0004	0,0002
29	0,7493	0,5631	0,4243	0,3207	0,2429	0,1846	0,1406	0,1073	0,0822	0,0630	0,0374	0,0174	0,0051	0,0020	0,0008	0,0003	0,0001
30	0,7419	0,5521	0,4120	0,3038	0,2314	0,1741	0,1314	0,0994	0,0754	0,0573	0,0334	0,0151	0,0042	0,0016	0,0006	0,0002	0,0001
33	0,3039	0,3000	0,3554	0,2534	0,1813	0,1301	0,0937	0,0676	0,0490	0,0356	0,0189	0,0075	0,0017	0,0005	0,0002	0,0001	.
40	0,6717	0,4529	0,3066	0,2083	0,1420	0,0972	0,0668	0,0460	0,0318	0,0221	0,0107	0,0037	0,0007	0,0002	0,0001	.	.
45	0,6391	0,4102	0,2644	0,1712	0,1113	0,0727	0,0476	0,0313	0,0207	0,0137	0,0061	0,0019	0,0003	0,0000	.	.	.
50	0,6080	0,3715	0,2281	0,1407	0,0872	0,0543	0,0339	0,0213	0,0134	0,0085	0,0035	0,0009	0,0001	.	.	.	$k < 0,0001$

КОЕФІЦІЄНТИ НАРОЩЕННЯ АНУЇТЕТІВ $k_{i,n} = [(1 + i_c)^n - 1] / i_c$

<i>n</i>	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %	10 %	12 %	15 %	20 %	24 %	28 %	32 %	36 %
1	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
2	2,0100	2,0200	2,0300	2,0400	2,0500	2,0600	2,0700	2,0800	2,0900	2,1000	99,0000	2,1500	2,2000	2,2400	2,28	3,3200	2,3600
3	3,0301	3,0604	3,0909	3,1216	3,1525	3,1836	3,2149	3,2464	3,2781	3,3100	3,3744	3,4725	3,64	3,7776	3,9184	4,0624	4,2096
4	4,0604	4,1216	4,1836	4,2465	4,3101	4,3746	4,4399	4,5061	4,5731	4,6410	4,7793	4,9934	5,368	5,6842	6,0156	6,3624	6,7251
5	5,1010	5,2040	5,3091	5,4163	5,5256	5,6371	5,7507	5,8666	5,9847	6,1051	6,3528	6,7424	7,4416	8,0484	8,6999	9,3983	10,1460
6	6,1520	6,3081	6,4684	6,6330	6,8019	6,9753	7,1533	7,3359	7,5233	7,7156	8,1152	8,7537	9,9299	10,9800	12,136	13,406	14,799
7	7,2135	7,4343	7,6625	7,8983	8,1420	8,3938	8,6540	8,9228	9,2004	9,4872	10,089	11,067	12,916	14,615	16,534	18,696	21,126
8	8,2857	8,5830	8,8923	9,2142	9,5491	9,8975	10,260	10,637	11,028	11,436	12,300	13,727	16,499	19,123	22,163	25,678	29,732
9	9,3685	9,7546	10,159	10,583	11,027	11,491	11,978	12,488	13,021	13,579	14,776	16,786	20,799	24,712	29,369	34,895	41,435
10	10,462	10,950	11,464	12,006	12,578	13,181	13,816	14,487	15,193	15,937	17,549	20,304	25,959	31,643	38,593	47,062	57,352
11	11,567	12,169	12,808	13,486	14,207	14,972	15,784	16,645	17,56	18,531	20,655	24,349	32,150	40,238	50,398	63,122	78,998
12	12,683	13,412	14,192	15,026	15,917	16,87	17,888	18,977	20,141	21,384	24,133	29,002	39,581	50,895	65,51	84,320	108,440
13	13,809	14,680	15,618	16,627	17,713	18,882	20,141	21,495	22,953	24,523	28,029	34,352	48,497	64,110	84,853	112,30	148,47
14	14,947	15,974	17,086	18,292	19,599	21,015	22,550	24,215	26,019	27,975	32,393	40,505	59,196	80,496	109,61	149,24	202,93
15	16,097	17,293	18,599	20,024	21,579	23,276	25,129	27,152	29,361	31,772	37,280	47,580	72,035	100,820	141,3	198,00	276,98
16	17,258	18,639	20,157	21,825	23,657	25,673	27,888	30,324	33,003	35,950	42,753	55,717	87,442	126,010	181,87	262,36	377,69

Закінчення табл. 3

n	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %	10 %	12 %	15 %	20 %	24 %	28 %	32 %	36 %
17	18,430	20,012	21,762	23,698	25,840	28,213	30,840	33,750	36,974	40,545	48,884	65,075	105,93	157,25	233,79	347,31	514,66
18	19,615	21,412	23,414	25,645	28,132	30,906	33,999	37,450	41,301	45,599	55,750	75,836	128,12	195,99	300,25	459,45	700,94
19	20,811	22,841	25,117	27,671	30,539	33,76	37,379	41,446	46,018	51,159	63,440	88,212	154,74	244,03	385,32	607,47	954,28
20	22,019	24,297	26,87	29,778	33,066	36,786	40,995	45,726	51,160	57,275	72,052	102,440	186,69	303,60	494,21	802,86	1 298,80
21	23,239	25,783	28,676	31,969	35,719	39,993	44,006	50,423	56,765	64,002	81,699	118,810	225,03	377,46	633,59	1060,8	1 767,4
22	24,472	27,299	30,537	34,248	38,505	43,392	49,006	55,457	62,873	71,403	92,503	137,630	271,03	469,06	812,00	1401,2	2 404,7
23	25,716	28,845	32,453	36,618	41,430	46,996	53,436	60,893	69,532	79,543	104,60	159,28	326,24	582,63	1 040,40	1850,6	3 271,3
24	26,973	30,422	34,426	39,083	44,502	50,816	58,177	66,765	76,790	88,497	118,16	184,17	392,48	723,46	1 332,70	2443,8	4 450,0
25	28,243	32,03	36,459	41,646	47,727	54,865	63,249	73,106	84,701	98,347	133,33	212,79	471,98	898,09	1 706,80	3226,8	6 053,0
26	29,526	33,671	38,553	44,312	51,113	59,156	68,676	79,954	93,324	109,18	150,33	245,71	567,38	1 114,6	2 185,7	4260,4	8 233,1
27	30,821	35,344	40,710	47,084	54,669	63,706	74,484	87,351	102,72	121,10	169,37	283,57	681,85	1 383,1	2 798,7	5624,8	11 198
28	32,129	37,051	42,931	49,968	58,403	68,528	80,698	95,339	112,97	134,21	190,70	327,10	819,22	1 716,1	3 583,3	7425,7	15 230
29	33,450	38,792	45,219	52,966	62,323	73,64	87,347	103,97	124,14	148,63	214,58	377,17	984,07	2 129,0	4 587,7	9802,9	20 714
30	34,785	40,568	47,575	56,085	66,439	79,058	94,461	113,28	136,31	164,49	241,33	434,75	1 181,90	2 640,9	5 873,2	12941	28 172
40	48,886	60,402	75,401	95,026	120,80	154,76	199,64	259,06	337,88	442,59	767,09	1 779,10	7343,90	22 729	69 377	*	*
50	64,463	84,579	112,80	152,67	209,35	290,34	406,53	573,77	815,08	1 163,9	2 400,0	7 217,7	45 497,00	*	*	* $K_{i, n} > 99 999$	*
60	81,670	114,05	163,05	237,99	353,58	533,13	813,52	1 253,2	1 944,8	3 034,8	7 471,6	29 220	*	*	*	*	*

КОЕФІЦІЄНТИ ПРИВЕДЕННЯ АНУЇТЕТІВ $a_{i,n} = 1/i_c - 1 / i_c \times (1 + i_c)^n$

<i>n</i>	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %	10 %	12 %	15 %	20 %	24 %	28 %	32 %
1	0,9901	0,9804	0,9709	0,9615	0,9524	0,9434	0,9346	0,9259	0,9174	0,9091	0,8929	0,8696	0,8333	0,8065	0,7813	0,7576
2	1,9704	1,9416	1,9135	1,8861	1,8594	1,8334	1,808	1,7833	1,7591	1,7355	1,6901	1,6257	1,5278	1,4568	1,3916	1,33158
3	2,941	2,8839	2,8286	2,7751	2,7232	2,673	2,6243	2,5771	2,5313	2,4869	2,4018	2,2832	2,1065	1,9813	1,8684	1,7663
4	3,902	3,8077	3,7171	3,6299	3,546	3,4651	3,3872	3,3121	3,2397	3,1699	3,0373	2,855	2,5887	2,4043	2,241	2,0957
5	4,8534	4,7135	4,5797	4,4518	4,3295	4,2124	4,1002	3,9927	3,8897	3,7908	3,6048	3,3522	2,9906	2,7454	2,532	2,3452
6	5,7955	5,6014	5,4172	5,2421	5,0757	4,9173	4,7665	4,6229	4,4859	4,3553	4,1114	3,7845	3,3255	3,0205	2,7594	2,5342
7	6,7282	6,472	6,2303	6,0021	5,7864	5,5824	5,3893	5,2064	5,033	4,8684	4,5638	4,1604	3,6046	3,22423	2,937	2,6775
8	7,6517	7,3255	7,0197	6,7327	6,4632	6,2098	5,9713	5,7466	5,5348	5,3349	4,9676	4,4873	3,8372	3,4212	3,0758	2,786
9	8,566	8,1622	7,7861	7,4353	7,1078	6,8017	6,5152	6,2469	5,9952	5,759	5,3282	4,7716	4,031	3,5655	3,1842	2,8681
10	9,4713	8,9826	8,5302	8,1109	7,7217	7,3601	7,0236	6,7101	6,4177	6,1446	5,6502	5,0188	4,1925	3,6819	3,2689	2,9304
11	10,3676	9,7868	9,2526	8,7605	8,3064	7,8869	7,4987	7,139	6,8052	6,4951	5,9377	5,2337	4,3271	3,7757	3,3351	2,9776
12	11,2551	10,5753	9,954	9,3851	8,8633	8,3838	7,9427	7,5361	7,1607	6,8137	6,1944	5,4206	4,4392	3,8514	3,3868	3,0133
13	12,1337	11,3484	10,635	9,9856	9,3936	8,8527	8,3577	7,9038	7,4869	7,1034	6,4235	5,5831	4,5327	3,9124	3,4272	3,0404
14	13,0037	12,1062	11,2961	10,5631	9,8986	9,295	8,7455	8,2442	7,7862	7,3667	6,6282	5,7245	4,6106	3,9616	3,4587	3,0609
15	13,8651	12,8493	11,9379	11,1184	10,3797	9,7122	9,1079	8,5595	8,0607	7,6061	6,8109	5,8474	4,6755	4,0013	3,4834	3,0764
16	14,7179	13,5777	12,5611	11,6523	10,8378	10,1059	9,4466	8,8514	8,3126	7,8237	6,974	5,9542	4,7296	4,0333	3,5026	3,0882

Закінчення табл. 4

n	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %	10 %	12 %	15 %	20 %	24 %	28 %	32 %
17	15,5623	14,2919	13,1661	12,1657	11,2741	10,4773	9,7632	9,1216	8,5436	8,0216	7,1196	6,0472	4,7746	4,0591	3,5177	3,0971
18	16,3983	14,992	13,7535	12,6593	11,6896	10,8276	10,0591	9,3719	8,7556	8,2014	7,2497	6,128	4,8122	4,0799	3,5294	3,1039
19	17,226	15,6785	14,3238	13,1339	12,0853	11,1581	10,3356	9,6036	8,9501	8,3649	7,3658	6,1982	4,8435	4,0967	3,5386	3,109
20	18,0456	16,3514	14,8775	13,5903	12,4622	11,4699	10,594	9,8181	9,1285	8,5136	7,4694	6,2593	4,8696	4,1103	3,5458	3,1129
21	18,857	17,0112	15,415	14,0292	12,8212	11,7641	10,8355	10,0168	9,2922	8,6487	7,562	6,3125	4,8913	4,1212	3,5514	3,1158
22	19,6604	17,658	15,9369	14,4511	13,163	12,0416	11,0612	10,2007	9,4424	8,7715	7,6446	6,3587	4,9094	4,13	3,5558	3,118
23	20,4558	18,2922	16,4436	14,8568	13,4886	12,3034	11,2722	10,3711	9,5802	8,8832	7,7184	6,3988	4,9245	4,1371	3,5592	3,1197
24	21,2434	18,9139	16,9355	15,247	13,7986	12,5504	11,4693	10,5288	9,7066	8,9847	7,7843	6,4338	4,9371	4,1428	3,5619	3,121
25	22,0232	19,5235	17,4131	15,6221	14,0939	12,7834	11,6536	10,6748	9,8226	9,077	7,8431	6,4641	4,9476	4,1474	3,564	3,122
26	22,7952	20,121	17,8768	15,9828	14,3752	13,0032	11,8258	10,81	9,929	9,1609	7,8957	6,4906	4,9563	4,1511	3,5656	3,1227
27	23,5596	20,7069	18,327	16,3296	14,643	13,2105	11,9867	10,9352	10,0266	9,2372	7,9426	6,5135	4,9636	4,1542	3,5669	3,1233
28	24,3264	21,2813	18,7641	16,6631	14,8981	13,4062	12,1371	11,0511	10,1161	9,3066	7,9844	6,5335	4,9697	4,1566	3,5679	3,1237
29	25,0658	21,8444	19,1885	16,9837	15,1411	13,5907	12,2777	11,1584	10,1983	9,3696	8,0218	6,5509	4,9747	4,1585	3,5687	3,124
30	25,8007	22,3965	19,6004	17,292	15,3725	13,7648	12,409	11,2578	10,2737	9,4269	8,0552	6,566	4,9789	4,1601	3,5693	3,1242
35	29,4086	24,9986	21,4872	18,6646	16,3742	14,4982	12,9477	11,6546	10,5668	9,6442	8,1755	6,6166	4,9915	4,1644	3,5708	3,1248
40	32,8347	27,3555	23,1148	19,7928	17,1591	15,0463	13,3317	11,9246	10,7574	9,7791	8,2438	6,6418	4,9966	4,1659	3,5712	3,125
45	36,0945	29,4902	24,5187	20,72	17,7741	15,4558	13,6055	12,1084	10,8812	9,8628	8,2825	6,6543	4,9986	4,1664	3,5714	3,125
50	39,1961	31,4236	25,7298	21,4822	18,2559	15,7619	13,8007	12,2335	10,9617	9,9148	8,3045	6,6605	4,9995	4,1666	3,5714	3,125

Додаток Ф

		КОДИ	
Дата (рік, місяць) число)			01
Підприємство	за ЄДРПОУ		
Територія	за КОАТУУ		
Форма власності	Приватна	за	КФВ
Орган державного управління	самостійне	за	СПОДУ
Галузь	Промисловість	за	ЗКГНГ
Вид економічної діяльності	за	КВЕД	
Одиниця виміру: тис. грн.	Контрольна сума		

БАЛАНС

НА 31 грудня 200_року

Форма № 1 Код за ДКУД 118010011

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:			
залишкова вартість	010	582,5	1 146,9
первісна вартість	011	798,7	1 521,2
знос	012	(216,2)	(374,3)
Незавершене будівництво	020	3 718,8	7 376,1
Основні засоби:			
залишкова вартість	030	31 393,6	42 261,5
первісна вартість	031	68 413,3	84 269,8
знос	032	(37 019,7)	(4 2008,3)
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	040		
інші фінансові інвестиції	045	3,8	3,8
Довгострокова дебіторська заборгованість	050		
Відстрочені податкові активи	060		
Інші необоротні активи	070		
Разом за розділом I	080	35 698,7	50 788,3
II. Оборотні активи			
Запаси:			
виробничі запаси	100	2 973,0	5 191,4
тварини на вирощуванні та вігодівлі	110		
незавершене виробництво	120		
готова продукція	130	965,5	552,1
товари	140	1 253,3	
Векселі одержані	150		
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:			
чиста реалізаційна вартість	160	10 393,9	16 268,2
первісна вартість	161	10 554,2	16 385,4
резерв сумнівних боргів	162	(160,3)	(117,2)
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
з бюджетом	170	74,5	887,7
за виданими авансами	180	1 189,3	4 914,9
з нарахованих доходів	190		
із внутрішніх розрахунків	200		
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	0,6	
Поточні фінансові інвестиції	220		
Грошові кошти та їх еквіваленти:			
в національній валюті	230	49,3	61,9
в іноземній валюті	240		298,1
Інші оборотні активи	250		291,4
Разом за розділом II	260	16 899,4	28 465,7
III. Витрати майбутніх періодів	270	91,0	53,2
Баланс	280	52 689,1	79 307,2

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Статутний капітал	300	14 721,5	21 474,0
Пайовий капітал	310		
Додатковий вкладений капітал	320	3 415,1	3 668,8
Інший додатковий капітал	330	7 928,7	7 878,0
Резервний капітал	340	791,0	1 391,8
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	14 363,4	26 202,9
Неоплачений капітал	360	(0)	(0)
Вилучений капітал	370	(0)	(0)
Разом за розділом I	380	41 219,7	60 615,5
II. Забезпечення наступних витрат і платежів			
Забезпечення виплат персоналу	400	224,6	321,2
Інші забезпечення	410		
	415		
	416		
Цільове фінансування	420		
Разом за розділом II	430	224,6	321,2
III. Довгострокові зобов'язання			
Довгострокові кредити банків	440	1 856,9	4 292,5
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	450		
Відстрочені податкові зобов'язання	460	3041,2	160,4
Інші довгострокові зобов'язання	470		
Разом за розділом III	480	4 898,1	4 452,9
IV. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	500		5 500,01767,5
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	1 874,9	1 767,5
Векселі видані	520	1 000,0	627,6
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	530	2 586,1	4 784,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:			
з одержаних авансів	540		
з бюджетом	550	592,2	730,9
з позабюджетних платежів	560	2,8	3,4
зі страхування	570	79,4	128,2
з оплати праці	580	166,2	256,2
з учасниками	590	40,3	
із внутрішніх розрахунків	600		
Інші поточні зобов'язання	610	4,8	119,8
Разом за розділом IV	620	6 346,7	1 3917,6
V. Доходи майбутніх періодів	630		
Баланс	640	52 689,1	79 307,2

Керівник

Головний бухгалтер

1	2	3	4
Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування:			
прибуток	170	12 543,3	10 024,6
збиток	175		
Податок на прибуток від звичайної діяльності	180	527,1	5 011,7
Фінансові результати від звичайної діяльності:			
прибуток	190190	12 016,2	5 012,9
збиток	195		
Надзвичайні доходи	200	1,7	12,9
Надзвичайні витрати	205		13,8
Податки з надзвичайного прибутку	210		
Чистий:			
прибуток	220	12 017,9	5 012,0
збиток	225		

II. Елементи операційних витрат

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За попередній період
1	2	3	4
Матеріальні затрати	230	64 282,0	47 985,2
Витрати на оплату праці	240	4 176,7	3 380,6
Відрахування на соціальні заходи	250	1 765,2	1 462,5
Амортизація	260	5 775,6	4 897,2
Інші операційні витрати	270	13 425,8	8 006,1
Разом	280	89 425,3	65 731,6

III. Розрахунок показників прибутковості акцій

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За попередній період
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	300		
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	310		
Чистий прибуток, що припадає на одну просту акцію	320		
Скоригований чистий прибуток, що припадає на одну просту акцію	330		
Дивіденди на одну просту акцію	340		

Керівник

Головний бухгалтер

		Коди
		01
Підприємство _____	Дата (рік, місяць, число)	
Територія _____	за ЄДРПОУ	
Орган державного управління <u>самостійне</u>	за КОАТУУ	
Галузь <u>Промисловість</u>	за СПОДУ	
Вид економічної діяльності _____	за ЗКГНГ	
Одиниця виміру : тис. грн	за КВЕД	
	Контрольна сума	

Звіт про рух грошових коштів
за _____ 20__ року

Форма № 3

код за ДКУД

1801004

Стаття	Код	За звітний період		За попередній період	
		Надходження	Видаток	Надходження	Видаток
1	2	3	4	5	6
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності. Прибуток (збиток) від звичайної діяльності до оподаткування	010	12 543,3		10 024,5	
Коригування на: амортизацію необоротних активів	020	5 775,6	x	4 897,2	x
збільшення (зменшення) забезпечень	030	96,6		3,5	
збиток (прибуток) від нереалізованих курсових різниць	040	60,9	16,8	0,4	1,0
збиток (прибуток) від неопераційної діяльності	050		46,4	11,7	
Витрати на сплату відсотків	060	727,4	x	1 075,5	x
Прибуток (збиток) від операційної діяльності до зміни в чистих оборотних активах	070	19 140,6		16 011,8	
Зменшення (збільшення): оборотних активів	080		11 255,6		7 247,8
витрат майбутніх періодів	090	37,8			22,5
Збільшення (зменшення): поточних зобов'язань	100	7 611,2		2 188,4	
доходів майбутніх періодів	110				
Грошові кошти від операційної діяльності	120	15 534,0		10 929,9	
Сплачені: відсотки	130	x	700,4	x	1 070,2
податки на прибуток	140	x	3 021,3	x	5 011,7
Чистий рух коштів до надзвичайних подій	150	11 812,3		4848,0	

1	2	3	4	5	6
Рух коштів від надзвичайних подій	160	1,7			0,9
Чистий рух коштів від операційної діяльності	170	11 814,0		4 847,1	
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності. Реалізація: фінансових інвестицій	180		x		x
необоротних активів	190	1,2	x	0,6	x
майнових комплексів	200				
Отримані: відсотки	210		x		x
дивіденди	220		x		x
Інші надходження	230		x		x
Придбання: фінансових інвестицій	240	x		x	
необоротних активів	250	x	19 452,6	x	3 743,3
майнових комплексів	260	x		x	
Інші платежі	270	x		x	
Чистий рух коштів до надзвичайних подій	280		19 451,4		3 742,7
Рух коштів від надзвичайних подій	290				
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	300		19 451,4		3 742,7
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності. Надходження власного капіталу	310	5,4	x	207,9	x
Отримання позики	320	15 292,5	x	13 678,0	x
Інші надходження	330		x		x
Погашення позик	340	x	7 305,6	x	14 982,8
Сплачені дивіденди	350	x	0,1	x	0,6
Інші платежі	360	x		x	16,6
Чистий рух коштів до надзвичайних подій	370	7 992,2			1 114,1
Рух коштів від надзвичайних подій	380				
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	390	7 992,2			1 114,1
Чистий рух коштів за звітний період	400	354,8			9,7
Залишок коштів на початок року	410	49,3	x	58,4	x
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	420	16,8	60,9	1,0	0,4
Залишок коштів на кінець року	430	360,0	x	49,3	x

Керівник

Головний бухгалтер

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

Володимир Іванович ПАЗИНИЧ
Людмила Анатоліївна СВИСТУН

ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Навчальний посібник

Керівник видавничих проектів – Б. А. Сладкевич
Дизайн обкладинки – Б. В. Борисов
Редактор – Н. П. Манойло
Коректор – С. С. Савченко

Підписано до друку 12.01.2009. Формат 60x84 1/16.
Друк офсетний. Гарнітура PetersburgС.
Умовн. друк. арк. 24,5.
Наклад 1000 прим.

Видавництво “Центр учбової літератури”
вул. Електриків, 23
м. Київ, 04176
тел./факс 425-01-34, тел. 451-65-95, 425-04-47, 425-20-63
8-800-501-68-00 (безкоштовно в межах України)
e-mail: office@uabook.com
сайт: WWW.CUL.COM.UA

Свідоцтво ДК №2458 від 30.03.2006