

**Міністерство освіти і науки України**  
**Тернопільський національний економічний університет**  
**Факультет обліку і аудиту**  
**Кафедра аудиту, ревізії та аналізу**

**КУРСОВА РОБОТА на тему:**  
**ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**

Виконав студент групи ОЕЕМ-11  
**Кравчина Андрій Васильович**  
Перевірив: к.е.н., доц. Годованець О.В.

**Тернопіль - 2017**

## ЗМІСТ

ВСТУП	3
1. Визначення та класифікація нерухомості. . . . .	5
2. Нерухомість як об'єкт оцінки. . . . .	9
3. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом . . . . .	15
4. Сутність дохідного підходу в оцінці нерухомості . . . . .	22
5. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж . . . . .	27
ВИСНОВКИ . . . . .	32
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ . . . . .	34

## ВСТУП

**Актуальність теми.** Формування і розвиток фондового ринку, продовження процесів приватизації, розширення системи страхування, видача банками кредитів під заставу нерухомості породжують потребу у такій послугі, як оцінка та визначення вартості нерухомості.

У сучасних умовах в нашій країні сформувався первинний і вторинний ринки нерухомості, юридичні та фізичні особи провадять операції з нею. Нерухомість стає досить значним об'єктом інвестування. Уміння регулювати відносини, пов'язані з нерухомістю, знання нормативно-правової бази, підходів та методів її оцінювання визначають ефективність менеджменту підприємств і є основним чинником життєздатності структур ринку нерухомості.

Проблеми вартісної оцінки нерухомості підприємства розглядалися у працях таких вітчизняних та зарубіжних науковців як Головатюк М. С., Круш П. В., Калінеску Т. В, Кучеренко В.Р., Квач Я.П., Пазинич В.І., Сментина Н.В, Улибіна В.О., Бояров В. В., Ванданимаєва О. М., Дронов П. В. та інші.

Дискусійний характер багатьох теоретичних положень, практична їх значимість, недостатній рівень їх дослідження, з огляду на сучасні потреби оцінювання зумовили вибір теми курсової роботи, її мету, предмет і об'єкт дослідження.

**Мета курсової роботи** полягає у вивчення сутності та особливостей використання підходів, методів оцінювання та оціночних процедур щодо нерухомості підприємства.

У зв'язку з цим у курсовій роботі поставлені і вирішені такі завдання:

- розкрити сутність та економічну природу категорії «нерухомість»
- з'ясувати особливості нерухомості як об'єкта оцінювання;
- визначити порядок оцінювання об'єктів нерухомості за витратним, дохідним та порівняльним підходами.

**Об'єктом дослідження** є процеси формування ринкової вартості об'єктів нерухомості підприємства.

**Предметом дослідження** визначено економічні відносини, які виникають в процесі формування ринкової вартості об'єктів нерухомості підприємства.

## 1. Визначення та класифікація нерухомості

Нерухомість слугує базою для господарської діяльності та розвитку підприємств і організацій усіх форм власності. Саме через це процес формування ринку нерухомості в Україні характеризується бурхливим розвитком. Нерухомість є головним предметом дискусій та спорів під час приватизації державного і комунального майна, оренди та купівлі-продажу земельних ділянок, приміщень житлового та нежитлового секторів.

З теоретичної точки зору нерухомість трактують як земельну ділянку з усім нерухомим майном, яке є як над нею так і під нею. Таке трактування категорії «нерухомість» є загальним, всеохоплюючим визначенням об'єкта нерухомості.

Згідно законодавства України, зокрема Цивільного кодексу під нерухомістю розуміють земельні ділянки, а також об'єкти, що розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення [17]. Таким чином, головною особливістю нерухомості є її зв'язок із земельною ділянкою. Слід зазначити, що згідно вітчизняного законодавства до нерухомості відносять також об'єкти, що за своєю природою є рухомими: повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Віднесення вказаних об'єктів до нерухомого майна пояснюється тим, що вони є дорогими і права на них підлягають державній реєстрації.

Вивчення Цивільного кодексу України вказує на те, що розглядатися як нерухоме майно може підприємство у вигляді єдиного майнового комплексу [17]. До останнього включають всі види його активів, а саме: земельні ділянки, і, споруди, будівлі, машини і устаткування, інвентар, запаси, засоби в розрахунках, нематеріальні активи та інші. За таких умов розуміння категорії «нерухомість» розширюється адже під нею розуміють цілісну систему об'єктів та відносин, а не окремий об'єкт. Однак, потрібно враховувати, що, машини і обладнання, яке розміщене у будівлях, а саме комунікаційні системи водопостачання, каналізації і т.п. вважається рухомим майном. При цьому, таке майно, одночасно, є невід'ємною складовою нерухомості. У цьому випадку

існує перехід певного рухомого у нерухоме майно. Це вимагає при укладанні угоди, пов'язаної з об'єктом нерухомості детальний опису всього рухомого майна, яке включене до нерухомого. Крім того, існує і зворотній процес під час якого певні види нерухомого майна переходять в рухоме майно. Прикладом може слугувати віднесення лісів та багаторічних насаджень, яке відповідно до визначення нерухомості є нерухомим майном, але заготовлений ліс вважається рухомим майном.

До складу нерухомого майна відноситься, перш за все, земельна ділянка та земельні поліпшення.

Вартість землі буде залежати від певних факторів, Серед них – її якісні характеристики, місце розташування, кон'юнктура ринку, правові обмеження з боку держави.

Земля як об'єкт оцінювання є специфічним засобом виробництва, яка наділена певними характеристиками, які безпосередньо визначають її вартісну оцінку. Земля не є наслідком застосування минулої праці, розташування її змінити не можна, не можна замінити іншими засобами виробництва; не піддається зносу за умови правильного використання; має різну якість і специфічну корисність. За виключенням сільськогосподарського і лісового господарства, земля є просторовим базисом. На ній розміщені будинки, споруди, дороги і т.п., які створені людьми і, які не можливо перенести без заподіяння їм шкоди, знецінення та зміни призначення. Їх прийнято називати земельними поліпшеннями. Крім того, до земельних поліпшень згідно з Національним стандарт 2 «Оцінка нерухомого майна» [5] відносять ще результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо).

До земельних поліпшень відносять [16]:

- будівлі – приміщення, які використовуються для перебування людей, розміщення машин і обладнання, іншого рухомого майна, збереження запасів, здійснення процесу виробництва тощо;

- споруди – засоби, які призначені для здійснення спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо);
- передавальні пристрої – засоби, які використовуються для виконання спеціальних функцій, пов'язаних з передаванням енергії, сигналів, інформації тощо виду на відстань. Це лінії електропередачі, зв'язку, теплові і газові мережі, трубопроводи, водопроводи тощо);
- об'єкти незавершених капітальних інвестицій – об'єкти незакінченого будівництва, які не введені в експлуатацію.

Матеріальні об'єкти, які розглядаються як земельні поліпшення також характеризуються певними особливостями [13]:

- тісно пов'язані з земельною ділянкою, їх не можна перемістити в якесь інше місце без заподіяння невідправної фізичної шкоди;
- такі об'єкти зношуються;
- в процесі їх вартісного оцінювання доцільним є використання таких узагальнюючих технічних характеристик, як: 1 квадратний метр площі, 1 погонний метр довжини, 1 кубічний метр обсягу і т. ін.;
- у зв'язку з динамічністю розвитку ринку нерухомості, особливим є вплив дії закону попиту та пропозиції, що сприяє застосуванню середніх цін для оцінки аналогічних об'єктів.

Таким чином, об'єкти нерухомості поділяються на земельні ділянки, що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки, що містять земельні поліпшення, і земельні поліпшення.

Для вивчення ринку необхідно детальніше класифікувати об'єкти нерухомості, виокремивши ті чи інші однорідні групи. У нормативно-правових актах, спеціальній літературі об'єкти нерухомості класифікують відповідно до фізичних ознак, юридичного статусу, призначення, місця розміщення, розміру, форми власності. Крім такого поділу, у складі об'єктів нерухомості виокремлюють і інші ознаки. Це дозволяє більш вдало досліджувати ринок нерухомості та сприяє полегшенні вибору та застосування різних методичних

підходів та методів їх оцінювання. Розглянемо ті класифікаційні ознаки за якими об'єкти нерухомості структуруються найчастіше.

Залежно від походження виділяють природні та штучні об'єкти нерухомості. До природних відносять земельні ділянки, надра, лісові масиви, багаторічні насадження. Штучними є житлові і не житлові приміщення.

Залежно від характеру використання виокремлюють об'єкти нерухомості. Нерухомість, яка використовується з комерційною та виробничою метою: готелі, офісні приміщення, виробничі приміщення, склади, ресторани, магазини; об'єкти нерухомості, які використовуються для сільськогосподарських потреб: ферми, сади; суспільні будинки та споруди (лікувально-оздоровчі; навчально-виховні, культосвітні, адміністративні, інженерні споруди, передавальні пристрої.

Відповідно до мети використання виокремлюють: об'єкти нерухомості, які використовуються з метою ведення бізнесу; для проживання власника; як об'єкти інвестування; як об'єкти продажу.

За формою власності виокремлюють об'єкти нерухомості, які перебувають у приватній, державній та муніципальній власності.

Згідно до рівня спеціалізації існує спеціалізована нерухомість, тобто нерухомість, яку через специфічний характер майже не здають в оренду, не продають на відкритому ринку, за винятком тих випадків, якщо об'єкти нерухомості є частиною реалізованого бізнесу. Інші об'єкти нерухомості, на які є попит на ринку і які використовуються з існуючою чи іншою аналогічною метою відносять до неспеціалізованої.

За готовністю до експлуатації можна виокремити наступні групи об'єктів нерухомості: ті, що експлуатуються; ті, що потребують реконструкції або капітального ремонту; ті, будівництво яких не закінчене. Останні можуть бути згруповані на об'єкти, за якими ведуться роботи і на об'єкти, роботи на яких, з певних причин, припинені.



Відповідно з можливістю відтворення у натуральній формі розглядають об'єкти нерухомості, які можна відтворити (будинки, споруди, багаторічні насадження) та об'єкти, які не можна відтворити (земля).

Крім наведених класифікацій об'єктів нерухомості можна зустріти й інші типологічні характеристики нерухомості за іншими ознаками.

## **2. Нерухомість як об'єкта оцінки**

Професійний оцінювач визначаючи вартість об'єкта завжди враховує мету оцінювання. Виважене, обґрунтоване формулювання мети дозволяє вірно визначити вид вартості, методичний підхід та метод визначення вартості об'єкта нерухомості.

В оціночній діяльності заінтересовані різні суб'єкти, а саме державні органи (фіскальні органи, контрольні служби), приватні особи, управлінські структури, банки, страхові компанії та інші організації. Споживачі оціночних послуг заінтересовані у проведенні оцінки, прагнуть реалізувати свої економічні інтереси через визначення мети та завдань оцінки.

Найбільш характерною ситуацією, яка зумовлює необхідність в оцінці нерухомого майна підприємства є [14]:

- продаж нерухомого майна підприємства;
- отримання кредиту під заставу нерухомості;
- страхування нерухомого майна підприємства та визначення у зв'язку цим вартості майна, що страхується;
- передача нерухомості в оренду;
- переоцінка основних засобів;
- оформлення нерухомості підприємства в якості внеску до уставного капіталу іншого підприємства;
- оцінка вартості нерухомого майна підприємства при розробці бізнес-плану з реалізації певного інвестиційного проекту;

- оцінка вартості нерухомого майна підприємства як проміжний етап у загальній оцінці вартості бізнесу при використанні витратного підходу.

Відповідно до Закону «Про оцінку земель» грошова оцінка земель поділяється на такі види: нормативна та експертна [2].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі [6]:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно з законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту складається технічна документація, яка затверджується сільською, селищною, міською радою. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт [4].

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки громадяни можуть отримати виключно через Центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи), які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок проводять юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою та мають у своєму складі інженерів-землевпорядників. Держгеокадастр здійснює сертифікацію інженерів-землевпорядників. Наявність кваліфікаційного сертифіката є необхідною умовою для надання послуг із складення землевпорядної документації та гарантією якісного виконання робіт із землеустрою. Інженери,

які отримали кваліфікаційний сертифікат, мають право самостійно складати окремі види документації із землеустрою та оцінки земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок є результатом визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту. Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні таких цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них. А саме [6]:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, в разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства(підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;

- рішення суду.

Експертну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють лише юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів, що склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до вимог Закону «Про оцінку земель» та, які зареєстровані у Державному реєстрі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, який веде Держгеокадастр.

Підставами для проведення нормативної грошової оцінки земель є рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування або договір, який укладається заінтересованими особами.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

Узагальнимо ознаки властиві об'єктам нерухомості, які необхідно враховувати під час визначення їх вартості.

Перш за все, це стаціонарність. Ця властивість підкреслює фізичним зв'язок із землею, що підтверджує неможливість її переміщення без фізичного знищення, що зумовлює непридатність об'єкта для подальшої експлуатації.

Ознака «матеріальність» підтверджує натурально-речову форму нерухомості, а саме кожен об'єкт характеризується розмірами, формою, місцем розташування і т.п.

Відповідно до ознаки «довговічність» об'єкти нерухомості мають значно довший термін експлуатації, приміром, як об'єкти рухомого майна.

Крім загальних ознак, об'єкти нерухомості володіють і специфічними ознаками, які визначаються певним його видом. Адже не існує однакових будівель, споруд, земельних ділянок і т.п. Через це кожен об'єкт нерухомості є унікальним і неповторним.

Треба зазначити, що об'єкти нерухомості мають досить високу економічну цінність. Це пояснюється тим, що вони і не споживаються від час

використання і мають довготривалий термін служби. Об'єкти нерухомості є доволі складними конструкціями, тому їх створення і підтримання в робочому стані потребує достатньо значних витрат. Через це об'єкти нерухомості є як об'єктами довгострокового інвестування.

Визначення методів оцінки неможливе без розуміння сутності певних видів вартості, що слугує підставою вибору варіанту проведення оцінних процедур.

Найбільш часто вживані види (стандарти) вартості, що відображають джерела утворення доходу, наведені на рис. 1. Вони відповідають Національному стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [4]. У свою чергу залежно від цілей оцінки і обставин об'єкт нерухомості може оцінюватися по-різному.

Оцінюючи вартість об'єктів нерухомості, необхідно брати до уваги певні фактори.

Вартість об'єктів нерухомості визначається попитом і пропозицією. Із зростанням пропозиції і зменшенням попиту на об'єкти ринкова ціна зменшується і навпаки. Дохід, який може отримати власник об'єкту нерухомості, визначається характером операційної діяльності та можливістю одержати дохід від продажу об'єкту після застосування. Треба зазначити, що на попит і пропозицію і відповідно вартість об'єктів, впливає наявність альтернативних можливостей для інвестицій. Крім того, попит залежить також від соціальних і політичних факторів. Ціна пропозиції визначається витратами на створення аналогічних об'єктів нерухомості.

Важливим для визначення вартості об'єктів нерухомості має час отримання доходів. Можливими є різні ситуації: покупець після придбання активів і швидко починає отримувати дохід від їх застосування та інший: коли придбання активів і одержання доходу не збігаються в часі.

Придбання об'єктів нерухомості пов'язане з ризиком, яке відображає ймовірність отримання очікуваних доходів у майбутньому.

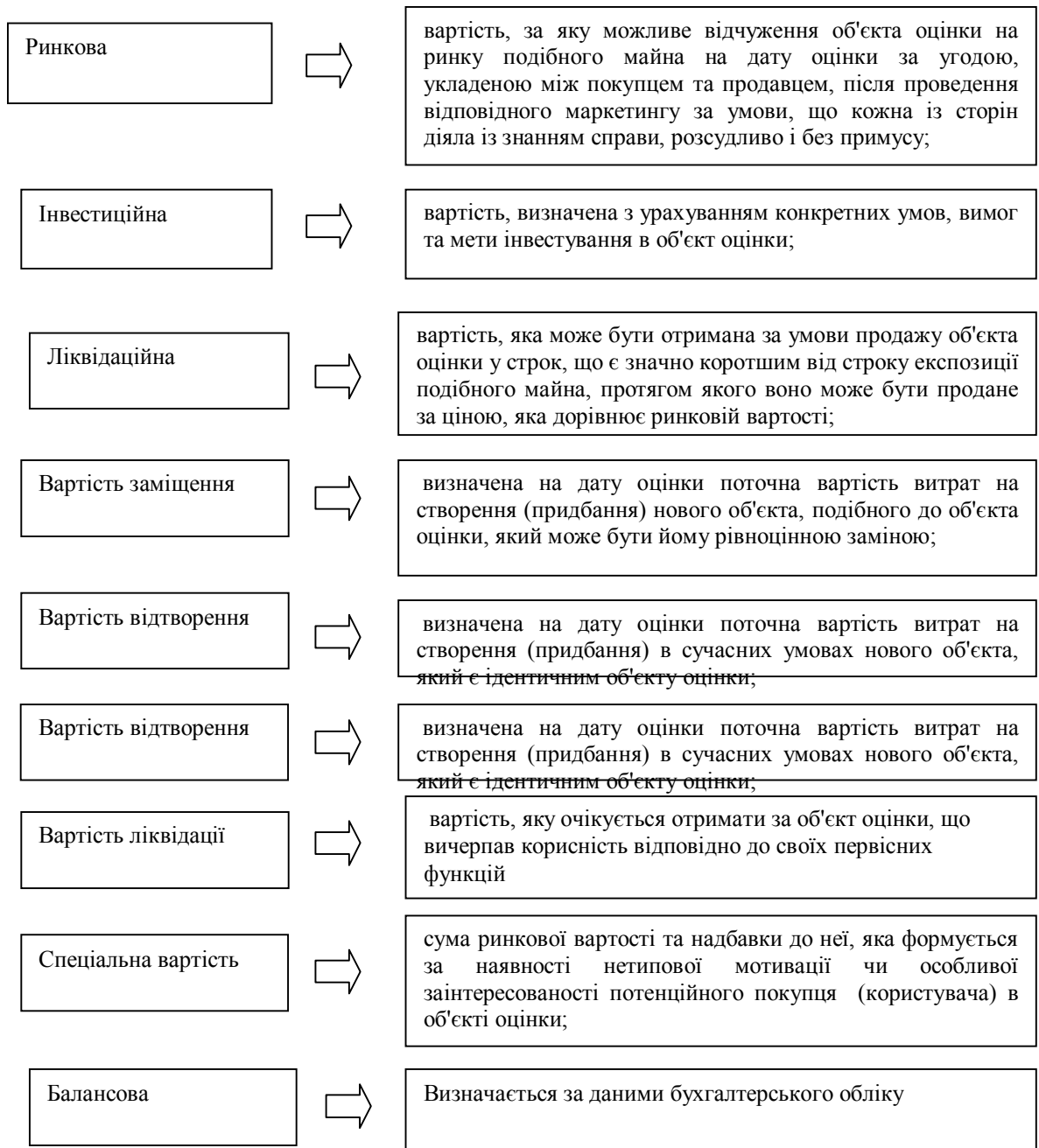


Рис.1 Види вартості та їх сутність [1]

Таким чином, основними факторами, які впливають на вартість об'єктів нерухомості є: попит та пропозиція; поточний і майбутній дохід від оцінюваного об'єкта нерухомості; витрати на створення аналогічних об'єктів; співвідношення попиту і пропозиції на аналогічні об'єкти; ризик отримання доходів.

### 3. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом

Згідно витратного підходу поточна вартість об'єкта нерухомості визначається рівнем витрат на їх відтворення чи заміщення з наступним коригуванням на величину зносу. Витратний підхід ґрунтується на такій тезі: «жоден потенційний покупець (або інвестор) не заплатить за об'єкт, що оцінюється, більше, ніж можуть скласти витрати (у поточних цінах) на створення об'єкта, який буде його точною копією або функціональним аналогом, мати ту ж саму корисність»[ 7].

В рамках витратного підходу вартість об'єкта нерухомості визначається методом прямого відтворення та методом заміщення. Ці методи передбачають розрахунок вартості відтворення або заміщення з наступним вирахуванням величини зносу .

Під вартістю відтворення об'єкта нерухомості розуміють поточну вартість витрат, які необхідно понести на дату оцінки для створення об'єкту ідентичного об'єкту оцінювання

Під вартістю заміщення об'єкта нерухомості розуміють поточну вартість витрат, які необхідно понести на дату оцінки для того, щоб створити об'єкт схожий до об'єкта оцінювання з врахуванням сучасних стандартів, дизайну, технологій і т.п.

Структурно логічна схема визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості згідно витратного підходу відображена на рис.2. Згідно даної схеми ринкова вартість визначається згідно таких етапів [12]:

- розрахунок вартості земельної ділянки ( $B_3$ );
- розрахунок вартості відтворення ( $B_B$ ) або заміщення ( $B_3$ ) об'єкта нерухомості;
- визначення вартості сукупного зносу ( $Z$ ) об'єкта нерухомості;
- визначення ринкової вартості ( $B_0$ ) об'єкта нерухомості згідно формули:

$$B_0 = B_{\text{землі}} + B_B(B_3) - Z$$

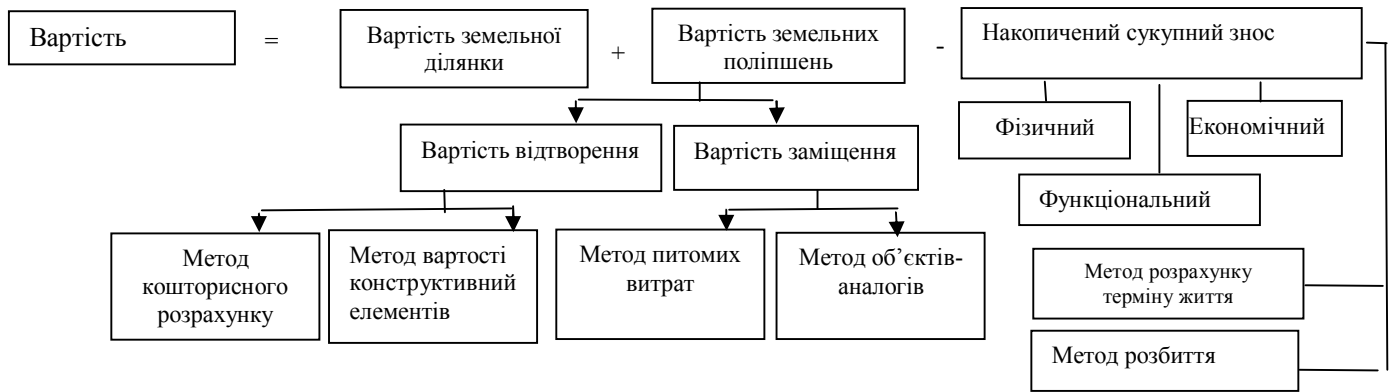


Рис.2. Схема визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості згідно витратного підходу

Визначаючи вартість землі як об'єкта оцінювання необхідно врахувати, що вона не завжди є власністю власника земельних поліпшень, які розташовані на ній. У цьому випадку оцінюють лише право користування цією земельною ділянкою

Експертна грошова оцінка землі та розташованих на ній земельних поліпшень здійснюють лише за умови документального оформлення права власності на неї. За інших випадків об'єктом оцінки є лише земельні поліпшення, що знаходяться на даній земельній ділянці, а саме: будівлі, споруди, багаторічні насадження.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки, відповідно до Закону України «Про оцінку земель», до Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється з врахуванням положень поданих нижче [2; 3; 6].

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективно використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу, застосовується методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. Відповідно до цього вартість земельної ділянки визначається на рівні цін раніше проданих земельних ділянок з врахуванням відмінностей у характері угоди і властивостей земельних ділянок (порівняльний (ринковий));

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або іншого використання,



застосовується методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу (дохідний).

Для поліпшених земельних ділянок (земельних ділянок, на яких зроблені поліпшення) застосовується методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення з використанням економічного методу, методу залишку для землі. Методи ґрунтуються на ринковому і дохідному підходах.

Економічний метод передбачає визначення вартості землі як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень на основі аналізу інформації про ціни продажу подібного майна.

Відповідно до методу залишку для землі визначається як різниця між поточною вартістю чистого операційного доходу з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень.

Витратний підхід до оцінювання об'єктів нерухомості реалізується за допомогою наступних методів:

Метод кошторисного розрахунку передбачає вивчення об'єкта оцінки на основі формування повного кошторису витрат на його створення. Це доволі трудомісткий метод, який можна спростити використовуючи існуючі кошториси створення оцінюваного об'єкта, або отримати нові кошториси для цих об'єктів звернувшись до послуг спеціалізованих організацій.

Метод вартості конструктивних елементів дозволяє визначити вартість об'єкта нерухомості на основі даних про вартість його елементів. Ними можуть бути: фундамент, стіни, перегородки, перекриття, покрівля, інженерне устаткування, обладнання та ін.

Метод питомих витрат передбачає визначення витрат на створення одиничного показника вибраного об'єкта-аналога і його подальшого збільшення відповідно до кількості таких показників, що містяться в об'єкті оцінювання. Такими одиничними показниками можуть бути (1 квадратний метр 1 погонний метр, 1 кубічний метр і т. п.).

Метод об'єктів-аналогів передбачає визначення вартості об'єкта оцінювання на основі вартості об'єкта-аналога з наступним коригуванням за всією сукупністю конструктивних відмінностей.

Залишкова вартість заміщення (відтворення) нерухомості передбачає врахування суми його зношеності. Під зносом в процесі оцінювання розуміють втрату об'єктами нерухомості (будівлями, спорудами) їх вартості через вплив різних чинників. Розрізняють фізичний, функціональний та економічний види зносу об'єктів нерухомості [1].

Під фізичним розуміють знос обумовлений впливом фізичних, кліматичних чинників, неправильною експлуатацією об'єкта нерухомості, що призводить до часткового або повного руйнування об'єкта оцінювання.

Функціональний знос ще можна назвати моральним. Він відображає зменшення вартості об'єкта через його невідповідність сучасним вимогам, які висуваються до таких об'єктів.

Соціально-економічні фактори зовнішнього середовища зумовлюють існування економічного зносу.

Для оцінювання зносу земельних поліпшень національний стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна» пропонується використання методу розбивки, або методу строку життя [5].

Згідно методу розбивки обґрунтовується і визначається величина кожного виду зносу об'єкта оцінки окремо. Даний метод передбачає проведення наступних оціночних процедур до земельних поліпшень:

- фізичний знос визначається за кожним конкретним елементом об'єкта земельних поліпшень на основі вивчення та узагальнення даних про його фізичний (технічний) стан на дату оцінки. Фізичний знос може бути визначений на основі обчислення необхідних витрат на його усунення;
- функціональний знос визначається на основі виявлення ознак невідповідності споживчих характеристик земельних поліпшень до сучасних вимог, які висуває ринок до подібного нерухомого майна. Функціональний знос може бути визначений на основі обчислення необхідних витрат на його

усунення, або шляхом порівняння з функціональним аналогом, що не містить ознак функціонального зносу, що має об'єкт оцінювання;

- економічний знос визначається шляхом порівняння очікуваного доходу від найбільш ефективного використання подібного об'єкта оцінювання на дату оцінки з очікуваним доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінювання з врахуванням питомої ваги земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю.

Сукупний знос визначається шляхом множення коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що містить об'єкт оцінювання.

При застосуванні методу строку життя беруть до уваги залишковий строк економічного життя об'єкта оцінки, вважаючи, що всі існуючі види його зносу повністю враховані.

Продемонструємо використання методу розбивки та строку життя на умовному прикладі.

Пропонується визначити величину сукупного зносу методом «строку життя» будівлі адміністративного призначення, площа якої складає 150 м<sup>2</sup> на основі даних, наведених в таблиці 1.

Таблиця 1

Вихідна інформація про стан окремих елементів будівлі

Елемент будівлі	Ефективний вік	Строк економічного життя	Відновлювальна вартість, грн
Перекриття	10	30	18000
Дах	15	20	5040
Фарбування стін	2	5	9600
Покриття підлоги	7	10	6120
Фарбування стелі	2	5	1680
Система водопостачання	10	20	2520
Електропроводення	7	15	2400
Система опалення	10	20	2160

Метод «строку життя» базується на гіпотезі, що ефективний вік так відноситься до терміну економічного життя, як накопичений знос до поточної вартості відтворення:

$$\frac{B_{ef}}{C_{EЖ}} = \frac{З}{ВВ}$$

де З – знос;

ВВ– вартість відтворення.

З формули наведеної вище сума зносу визначається наступним чином:

$$З = \frac{B_{ef}}{C_{EЖ}} \times ВВ$$

Враховуючи формули наведені вище, розрахуємо величину сукупного зносу і дані узагальнимо в таблиці 2.

Таблиця 2

Розрахунок сукупного зносу будівлі адміністративного призначення

Елемент будівлі	Відсоток сукупного зносу	Вартісна оцінка зносу, грн.
Перекриття	33,3	5994,0
Дах	75,0	3780,0
Фарбування стін	40,0	3840,0
Покриття підлоги	70,0	4284,0
Фарбування стелі	40,0	672,0
Система водопостачання	50,0	1260,0
Електропроведення	46,7	1121,0
Система опалення	50,0	1080,0
<i>Сукупний знос</i>		22031,0

Оцінимо величину сукупного зносу цеху №2 відновлювальна вартість якого становить 1200 тис. грн. із застосуванням методу розбивки на основі таких даних:

Віконні рами, що були встановлені в процесі будівництва приміщення цеху № 2 повністю зносилися. Необхідна заміна цих віконних рам на нові. Витрати на заміну оцінюються в 20 тис. грн.;

Розміри внутрішніх приміщень цеху № 2 є не досить зручними для

ефективної організації праці. На аналогічних об'єктах, що відзначаються більш вдалим плануванням зростає продуктивність праці працівників і, як наслідок, зростають доходи. Розбіжності в щорічних доходах, що отримуються від експлуатації таких аналогічних об'єктів та об'єкта оцінки, на 1 м<sup>2</sup> загальної площі складають 0,15 тис. грн. Загальна площа цеху № 2 – 300 м<sup>2</sup>, коефіцієнт капіталізації – 0,25;

На основі рішення міської ради на вулиці, де знаходиться об'єкт оцінки, організовано рух транспортних засобів тільки в одному напрямку, що ускладнило під'їзд до цеху № 2. Втрата вартості через такі обставини за очікуванням експертів складає 121 тис. грн.

Визначення залишкової вартості відтворення вимагає проведення оцінки усіх видів зносу: фізичного, функціонального, зовнішнього.

Фізичний знос дорівнює витратам на ремонт окремих компонентів, а саме віконних рам і становить 20 тис. грн.

Функціональний знос цеху № 2 пов'язаний втратою доходу через невдале планування (неусуваний знос).

Величина неусувного функціонального зносу визначається за методом прямої капіталізації втрати доходів, пов'язаних із незручним плануванням приміщень:

$$Z_{\text{функ. неус}} = \frac{0,15 \times 300}{0,25} = 180 \text{ тис.грн}$$

Величина економічного зносу дорівнює втратам вартості цеху №2 за рахунок організації одностороннього руху транспорту на вулиці його розташування, тобто:  $Z_{\text{функ.}} = 121$  тис. грн.

Таким чином, сукупний знос цеху №2 виробничого підприємства складає:  
 $SZ = 20 + 180 + 121 = 321$  (тис. грн);

Коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки. Коефіцієнти визначаються шляхом ділення

абсолютної величини кожного із видів зносу на вартість відтворення (заміщення).

### 3. Сутність дохідного підходу в оцінці нерухомості

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта нерухомості визначається як теперішня вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного його використання та дохід від можливого перепродажу. Останній називають доходом від реверсії.

Описуюча модель дохідного підходу у загальному вигляді може бути сформульована таким чином: «жоден потенційний покупець (інвестор) не заплатить за об'єкт оцінки суму більшу, ніж поточна вартість майбутніх доходів, від його використання» [9].

Застосування вказаного підходу базується на таких методах:

- капіталізації доходів;
- дисконтування грошових потоків.

Оцінювання будівель і споруд на основі методу капіталізації ґрунтується припущенні, що вони є джерелами отримання доходу власників. Такий формується від операцій з надання будівель і споруд в оренду, можливий продаж, надходжень від використання стоянок, гаражів, рекламних носіїв.

Згідно національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» основними оціночними процедурами в рамках методу капіталізації доходу є [5]:

1. Визначення сукупного обсягу ринкової орендної плати та інших доходів від володіння об'єктом нерухомості за попередній до дати оцінки рік. Цей показник має назву потенційний валовий дохід (ПВД) і розраховується як дохід, що можна отримати від об'єкта оцінки за умови його сто відсоткового використання. При цьому не враховуються всі витрат та втрати, які визначені на основі вивчення існуючих ринкових ставок і тарифів для схожих об'єктів. Потенційний валовий дохід визначається за формулою:

$$\text{ПВД} = S \times C_o + D_{\text{ін}},$$

де  $S$ - площа, що надається в оренду,  $\text{м}^2$ ;

$C_o$  - орендна ставка за  $1 \text{ м}^2$ ;

$D_{\text{ін}}$  - інші доходи від володіння об'єктом оцінки.

2. Визначення очікуваних втрат від неповного завантаження об'єктів нерухомості.

3. Визначення дійсного валового доходу (ДВД) як різниці між потенційним валовим доходом і величиною очікуваних втрат (В). Такий розрахунок здійснюють за формулою:

$$ДВД = ПВД - В.$$

4. Визначення витрат за умови нормальної експлуатації об'єктів нерухомості. Такі витрати є періодичними і їх називають операційними. Це операційні витрати (ОВ). Їх групують на:

- умовно-постійні, розмір яких не залежить від рівня завантаженості об'єкта нерухомості – страхові платежі, податки на майно);

- умовно-змінні, розмір залежить від рівня завантаженості об'єкта та рівня наданих послуг. До них можна віднести витрати на комунальні послуги, заробітна плата та податки з неї та ін.);

- витрати на заміщення, які відображають резерв, пов'язаний з необхідністю заміни складових земельних поліпшень, які швидко зношуються: водопровід, каналізація, меблі, дах та т.д.).

4. Визначення чистого операційного доходу (ЧОД). Для цього використовують таку формулу:

$$ЧОД = ДВД - ОВ$$

6. Для розрахунку коефіцієнта капіталізації застосовують різні методи, залежно від існуючої інформації. Серед них метод кумулятивної побудови, середньозваженої вартості, визначення суми ставки доходу на інвестиції та норми повернення інвестицій та ін.).

7. Для визначення вартості об'єкта нерухомості ( $B_{\text{оп}}$ ) користуються такою формулою:

$$B_{\text{оп}} = ЧОД / k_{\text{кан}}$$

В цілому, методи дохідного підходу використовують, коли є можливість обґрунтовано визначити майбутні грошові доходи оцінюваного підприємства. Основною перевагою методів цього підходу є врахування майбутніх умов діяльності підприємства: умов формування цін на продукцію, майбутніх інвестицій, умов ринку, на якому функціонує підприємство та інших факторів. Треба зазначити, що за умов нестабільної економіки досить важко спрогнозувати потік чистого доходу від діяльності підприємства на декілька років наперед. 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. Істотне розходження між ринковою і інвестиційною вартістю полягає в тому, що при визначенні ринкової вартості експерт опирається на типові подання потенційних інвесторів про можливість одержання доходів від володіння об'єктом оцінки і типову для даного випадку ставку дисконту, а при визначенні інвестиційної вартості очікувані доходи і норма доходу визначаються, виходячи з подань конкретного інвестора.

Покажемо використання дохідного підходу для визначення вартості будівлі, з використанням таких даних. Ставка дисконтування та ставка капіталізації становить 16%. Період прогнозування 5 років. Починаючи з 5-го року прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід. Дисконтування проводиться на середину періоду. Реверсія визначається на початок періоду, що настає за прогнозом. Вихідні наведено в (табл. 3). Розрахунок узагальнено в табл.4.

Таблиця 3

## Вихідні дані (умовні)

Показники	Значення показників за:				
	1-й рік	2-й рік	3-й рік	4-й рік	5-й рік
Ринкова орендна ставка (без ПДВ) за 1 м <sup>2</sup> на місяць, грн.	80,00	84,00	88,20	92,61	97,24
Площа, м <sup>2</sup>	3000	3000	3000	3000	3000
Вакансії, м <sup>2</sup>	600	450	450	300	300
Операційні витрати на 1 м <sup>2</sup> на місяць, грн.	20,00	20,60	21,22	21,85	22,51



Таблиця 4

## Визначення вартості будівлі

№	Показник	Формула	1-й рік прогнозу	2-й рік прогнозу	3-й рік прогнозу	4-й рік прогнозу	5-й рік прогнозу	Пост прогнозний період
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Ринкова орендна ставка (без ПДВ) за 1 м <sup>2</sup> на місяць, грн.		80,0	84,00	88,20	92,61	97,24	
2	Площа, м <sup>2</sup>		3000	3000	3000	3000	3000	
3	Вакансії, м <sup>2</sup>		600	450	450	300	600	
4	Операційні витрати на 1 м <sup>2</sup> на місяць, грн.		20,00	20,60	21,22	21,85	22,51	
5	Потенційний валовий дохід, грн	Ряд.1 × ряд.2 × 12	2880000	3024000	3175200	3333960	3500640	
6	Дійсний валовий дохід, грн.	Ряд.1 × (ряд.2 - ряд.3) × 12	2304000	2570400	2698920	3000564	3150576	
7	Операційні витрати, всього, грн.	Ряд.2 × ряд.4 × 12	720000	741600	763920	786600	810360	
8	Чистий операційний дохід	Ряд.6 - ряд.7	1584000	1828800	1935000	2213964	2340216	
9	Реверсія	Ряд.8 гр.9 : 0,16						14626350
10	Номер періоду		1	2	3	4	5	
11	Коефіцієнт дисконтування (поточної вартості)	$\frac{1}{(1 + 0,16)^{\text{ряд.10}-0,5}}$	0,928477	0,800411	0,690009	0,594836	0,512789	
12	Коефіцієнт дисконтування для реверсії	$\frac{1}{(1 + 0,16)^{\text{ряд.10 графи 9}}}$						0,47611
13	Поточна (теперішня) вартість чистого операційного доходу та реверсії, грн.	Ряд.8 × відповідно ряд.11 Ряд.9 гр.9 ряд.12 гр.9 ×	1470708	1463792	1335167	1316945	1200037	6963751
14	Вартість нерухомості, грн.	Сума значень ряд.13 гр.5-10	13750400					

Згідно до Закону України «Про оцінку земель» та Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок остання проводиться з використанням таких методів [2; 6]:

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу (прямої і непрямой) ;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.

Слід зазначити, що експертна грошова оцінка землі проводиться тим методом, за яким є наявна повна та достовірна вихідна інформація.

Метод, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, як фактичного або можливого) вимагає розрахунку величини вартості земельної ділянки за умови її найбільш ефективного використання. Чистий операційний дохід отримують шляхом віднімання від прогнозованої величини надходжень від використання землі операційних витрат, понесених на отримання доходу. При його розрахунку беруть до уваги інформацію щодо існуючих ринкових ставок орендної плати за землю.

Під рентним доходом (земельною рентою) розуміють дохід, отриманий від земельної ділянки як фактора виробництва з врахуванням місця її розташування та якості. Цей показник визначають шляхом віднімання від очікуваного доходу, який від продажу продукції, отриманої на даній земельній ділянці, виробничих витрат й прибутку товаровиробника.

Поліпшена земельна ділянка змінює алгоритм розрахунку рентного доходу. Він передбачає розподіл сукупного доходу між складовими об'єкту нерухомості: землею та земельними поліпшеннями.

Згідно до прямої капіталізації грошовий потік від використання земельної ділянки вважають постійним та незмінним. Тоді вартість землі визначають як частку від ділення чистого операційного або рентного доходу на коефіцієнт капіталізації. Такий розрахунок здійснюють за формулою:

$$B_3 = D / k_{\text{кап}}$$

де  $B_3$ - вартість землі;

$D$  - чистий операційний або рентний дохід;

$\kappa_{\text{кап}}$  - коефіцієнт капіталізації.

Згідно до непрямої капіталізації грошовий потік від використання земельної ділянки вважають непостійним та змінним з наступною її можливістю продажу на ринку. Відповідно вартість землі розраховують як теперішню вартість очікуваних доходів від її використання та продажу. Розрахунок здійснюють за формулою [11]:

$$B_s = \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{(1 + \kappa_{\text{кап}})^i} + P$$

де  $D_i$  - очікуваний чистий операційний або рентний дохід за  $i$ -й рік;

$P$  - поточна вартість реверсії (продажу в після прогнозного періоді);

$n$  - період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу;

$\kappa_{\text{кап}}$  коефіцієнт капіталізації.

Коефіцієнт капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок, шляхом розрахунку на основі норми піддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей або кумулятивним способом як сума без ризикової процентної ставки, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки.

## **5. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж**

В основі порівняльного підходу лежить теза: «жоден покупець (інвестор) не купить об'єкт, якщо його вартість перевищує витрати на придбання на ринку подібного об'єкта з тією ж корисністю» [12].

В рамках ринкового підходу виокремлюють метод порівняння продажів. Він базується на зіставленні та вивченні статистичних даних про укладені угоди з продажу схожих об'єктів нерухомості за кілька попередніх місяців. Цей

метод ґрунтується на принципі заміщення, згідно з яким за умови наявності на ринку кількох подібних об'єктів нерухомості грамотний інвестор не заплатить більшого розміру грошових коштів, ніж обійдеться йому купівлі нерухомості такої ж корисності.

Критеріями схожості, відповідно до яких здійснюється порівняння є [13]:

- умови інвестування (розмір власних і позикових коштів, відсоткові ставки за депозитними вкладками та кредитними ресурсами);
- умови придбання (обставини угоди купівлі-продажу);
- ситуація на ринку (активність та кон'юнктура ринку в цілому та його сегментів, стадія життєвого циклу об'єкта нерухомості);
- місце розміщення (район розташування, екологічна привабливість, наявність і розвиненість транспортної інфраструктури);
- фізичні параметри (фізичні параметри, якість будівництва й експлуатації, функціональна приналежність).

У практиці оцінки нерухомості для порівняння беруть вартість одиничного параметра об'єкта оцінювання. Ними можуть 1 квадратний метр площі, один кубічний метр об'єму, один гектар площі земельної ділянки, один погонний метр. Також до уваги беруть вартість одного місця автостоянки, одного посадкового місця в спортивному комплексі, ресторані і т. п.

Оскільки, абсолютно ідентичних об'єктів порівняння не існує, то виникає необхідність в процесі порівняння, приводити його ціноутворюючі показники до показників оцінюваного об'єкта. Таке приведення здійснюється за допомогою поправок. Їх застосування дозволяє скоригувати ціну продажу об'єкта-аналога.

Поправки можуть вимірюватися у:

- відсотках – використовується за умови відсутності точної інформації щодо абсолютних величин об'єктів. Умовами застосування таких поправок врахування місця розміщення, якості об'єктів нерухомості, умов фінансування угод з купівлі-продажу або терміну продажу об'єкта-аналога та об'єкта оцінки. Врахування поправок здійснюється до ціни продажу об'єкта-аналога в цілому

або ціни продажу його одиниці порівняння;

- грошові - зумовлені додатковим поліпшенням об'єктів нерухомості. Ними є проведені ремонтні роботи, наявність телефону, різних допоміжних приміщень і т. д.). Такі поправки враховуються при визначенні ціни об'єкта нерухомості шляхом додавання або віднімання абсолютних величин поправок з ціни продажу об'єкта-аналога в цілому або ціни продажу його одиниці.

Поправки розраховують з використанням наступних методів [15]:

- аналіз парних продажів. Під парними продажами розуміють продаж двох абсолютно ідентичних об'єктів, за виключенням одного показника. При цьому враховують таке припущення: за наявності між двома ідентичними об'єктами єдиного розходження, ціни продажу будуть відрізнятися саме через це розходження.

- прямий аналіз характеристик. Сутність його полягає у вивченні показників оцінюваного об'єкта та об'єкта-аналога. За цим методом розраховують, наприклад, відсоткову поправку на зношуваність, поправку на дату продажу об'єкта, що фактично відображає зміну купівельної спроможності грошових коштів, в якій здійснювалися платежі за об'єкти нерухомості, що порівнюється. У цьому випадку в ціну об'єкта-аналога вносять відсоткову поправку, що враховує інфляційні зміни;

- регресійний аналіз. Він допомагає опрацювати великий обсяг ринкової інформації за об'єктами, що порівнюються з використанням математико-статистичних методів та побудовою багатofакторних лінійних і нелінійних моделей. Останні відображають залежність вартості певного об'єкта нерухомості від різноманітних змінних факторів;

- експертний метод розрахунку. Такий метод базується на суб'єктивних судженнях оцінювача щодо переваг та недоліків об'єкта оцінювання порівняно з аналогом. Ці поправки завжди відсоткові і мають кумулятивний характер. Спочатку першу відсоткову поправку множать на ціну продажу порівнянного об'єкта, потім всі наступні поправки використовують до кожного попереднього розрахунку.

Узгодження скоригованих цін об'єктів-аналогів і визначення кінцевої величини ринкової вартості об'єкта нерухомості здійснюється з використанням середніх величин.

Розглянемо умовний приклад. Необхідно оцінити офісне приміщення площею 400 м<sup>2</sup>, що потребує невеликого. Аналогами було обрано офісне приміщення площею 350 м<sup>2</sup>, у якій був зроблений невеликий ремонт. Ціна продажу об'єкта-аналога – 261000 грн. У базі даних були знайдені наступні дані по парних продажах (табл.5):

Таблиця 5

## Вихідні дані про об'єкти парних продажів

Об'єкт	Фізичні параметри та призначення об'єкта-аналога	Стан об'єкта-аналога	Ціна, грн.
1	Офісне приміщення площею 150 м <sup>2</sup>	Потрібний невеликий ремонт	88000
2	Офісне приміщення площею 200 м <sup>2</sup>	Проведено невеликий ремонт	176000

Визначимо поправку на проведення невеликого ремонту. Для цього зіставимо ціни одиниць порівняння об'єктів, які не мають і мають здійснений невеликий ремонт:

$$Pr = (B_1 / S_1) - (B_2 / S_2)$$

де  $Pr$  – поправки на здійснений невеликий ремонт у розрахунку на 1 квадратний мктр площі;

$B_1$  – вартість об'єкта-аналога № 1;

$B_2$  – вартість об'єкта-аналога № 2;

$S_1$  – площа об'єкта-аналога № 1;

$S_2$  – площа об'єкта-аналога № 2.

$$Pr = \frac{88000}{150} - \frac{176000}{200} = 586,67 - 880 = -293,33 \text{ грн}$$

У нашому прикладі поправка вийшла з від'ємний знаком. Це свідчить про те, що ціна аналога має бути зменшена на розмір вартості здійсненого невеликого ремонту.

Визначення можливої вартості оцінюваного об'єкта проведемо за формулою:

$$B_{OH} = ((B_{анал} / S_{анал}) - Пр) \times S_0$$

де  $B_{анал}$  - вартість продажу аналога, грн.;

$S_{анал}$  - площа аналога, м<sup>2</sup>;

$S_0$  - площа оцінюваного об'єкта, м<sup>2</sup>.

$$B_{OH} = \left( \frac{261000}{350} - 293,33 \right) \times 400 = 180953,7 \text{ грн}$$

Як показує практика, метод зіставлення цін продажів дає незадовільні результати в умовах високих темпів інфляції, при відсутності достатніх даних про ринкові продажі порівнянних об'єктів. У такому випадку для визначення вартості землі доцільно використовувати метод перенесення, який припускає, що для кожного типу об'єкта нерухомості існує певна пропорція між вартістю землі й вартістю земельних поліпшень.

У такому випадку ціна продажу об'єкта нерухомості розділяється на дві частини – вартість будівель (земельних поліпшень) і вартість земельної ділянки. Для кожного типу забудови земельної ділянки в даній місцевості існує стійка пропорція між вартістю землі й вартістю будівель. Цей факт підтверджується принципами збалансованості й граничної продуктивності.

Якщо в районі оцінки немає достатнього числа продажу вільних від забудови земельних ділянок, то можна підібрати порівнянний (схожий) район з наявними продажами як забудованих, так і вільних від забудови земельних ділянок. Визначивши типове співвідношення між вартістю землі й вартістю нерухомості (об'єкта) у цілому, його переносять для аналізу продажу аналогічних земельних ділянок у районі, де проводиться оцінка.

## ВИСНОВКИ

1. З теоретичної точки зору нерухомість трактують як земельну ділянку з усім нерухомим майном, яке є як над нею так і під нею. Таке трактування категорії «нерухомість» є загальним, всеохоплюючим визначенням об'єкта нерухомості.

2. Для вивчення ринку необхідно детальніше класифікувати об'єкти нерухомості, виокремивши ті чи інші однорідні групи. У нормативно-правових актах, спеціальній літературі об'єкти нерухомості класифікують відповідно до фізичних ознак, юридичного статусу, призначення, місця розміщення, розміру, форми власності. Крім такого поділу, у складі об'єктів нерухомості виокремлюють і інші ознаки. Це дозволяє більш вдало досліджувати ринок нерухомості та сприяє полегшенню вибору та застосування різних методичних підходів та методів їх оцінювання.

3. Основними загальними ознаками, які властиві об'єктам нерухомості, які необхідно враховувати під час визначення їх вартості є: стаціонарність, нерухомість; фізичним зв'язок із землею, що підтверджує неможливість її переміщення без фізичного знищення, що зумовлює непридатність об'єкта для подальшої експлуатації; матеріальність, довговічність, зношуваність, висока економічна цінність, складність конструкцій. Крім загальних ознак, об'єкти нерухомості володіють і специфічними ознаками, які визначаються певним його видом.

4. Основними факторами, які впливають на вартість об'єктів нерухомості є: попит та пропозиція; поточний і майбутній дохід від оцінюваного об'єкта нерухомості; витрати на створення аналогічних об'єктів; співвідношення попиту і пропозиції на аналогічні об'єкти; ризик отримання доходів.

5. Витратний підхід до оцінки об'єктів нерухомості ґрунтується на врахуванні принципів корисності та заміщення і пов'язаний з визначення залишкової вартості відновлення та змащення. При визначенні вартості відтворення або заміщення використовуються такі основні методи: метод



кошторисного розрахунку; метод питомих витрат на одиницю площі або об'єму; поелементний метод; метод об'єктів-аналогів.

6. Для оцінювання зносу земельних поліпшень пропонується використання методу розбивки або методу строку життя.

7. Використання дохідного підходу до оцінки об'єктів нерухомості передбачає застосування методу прямої капіталізації доходів та методу непрямой капіталізації доходу (дисконтованих грошових потоків).

8. В основу порівняльного підходу до оцінки об'єктів нерухомості покладена теза: «жоден покупець (інвестор) не купить об'єкт, якщо його вартість перевищує витрати на придбання на ринку подібного об'єкта з тією ж корисністю». Він базується на використанні принципів: заміщення, корисності, внеску, попиту і пропозиції.

9. Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективно використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу, застосовується методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок; для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або іншого використання, застосовується методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу (дохідний). Для поліпшених земельних ділянок (земельних ділянок, на яких зроблені поліпшення) застосовується методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення з використанням економічного методу, методу залишку для землі. Методи ґрунтуються на ринковому і дохідному підходах.

## РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. №2658-III зі змінами і доповненнями. /[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>

2. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003р № 1378-IV зі змінами і допов./[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

3. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації». Від 17.06.2004 № 1808-IV зі змінами і допов. /[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>

4. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003р. № 1440 зі змінами і допов. /[Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>

5. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна». Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442. /[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>

6. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Наказ Держкомзему України №2 від 09.01.2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03/print1443102333811648>

7. Калінеску Т. В.Оцінювання майна : навч. посіб. / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовська, О. Д. Кирилов. – К. : ЦУЛ, 2012. – 311 с. – Режим доступу : [http://culonline.com.ua/Books/Ocinuvannya\\_mayna\\_Kolesnik2012.pdf](http://culonline.com.ua/Books/Ocinuvannya_mayna_Kolesnik2012.pdf)

8. Козодаев, М. А. Оценка и бизнес [Текст] / М. А. Козодаев, М. В. Пылов. – М. : ОЛМА-ПРЕСС, 2003. – 128 с. – (Успешный бизнес. Мастер-класс).

9. Круш П. В. Оцінка бізнесу : навч. посіб. / П. В. Круш, С. В. Поліщук. – К. : ЦНЛ, 2004. – 264 с.
10. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества : учеб. пособ. Кн. 2 / В. В. Бояров, О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов [и др.] ; под ред. И. В. Косоруковой. – М. : Маркет ДС, 2009. – 728 с. – (Университетская серия).
11. Оцінка активів підприємства : навч. посібник / Ю. В. Панасовський, Б. А. Семененко, О. М. Теліженко ; ред. : Ю. В. Панасовський. - Суми : Університетська книга, 2009. – 512 с.
12. Оцінка бізнесу та нерухомості : навч. посіб. / В. Р. Кучеренко, Я. П. Квач, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. – К. : ЦУЛ, 2009. – 200 с. Режим доступу [http://bookb.net/book\\_ocska-bznesu-ta-neruhomost\\_651/](http://bookb.net/book_ocska-bznesu-ta-neruhomost_651/)
13. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник/ [В.Р.Кучеренко, М.А.Заєць, О.В.Захарченко, Н.В.Сментина, В.О.Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ Лерадрук», 2013. –272
14. Оцінка нерухомого й рухомого майна та об'єктів інтелектуальної власності : нормативно-правові акти та роз'яснення / ред. : М. С. Головатюк. - К. : Видавець Паливода А.В., 2008. – 464 с. – (Земельне законодавство України).
15. 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.
16. Посібник з оцінки бізнесу в Україні: навч. посіб./ за ред. Я.І.Маркуса. – К.:Міленіум, 2002.– 320 с.
17. Цивільний кодекс України. Електронний ресурс. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
18. Филиппов, Л. А. Оценка бизнеса : учеб. пособ. / Л. А. Филиппов. – М. : КНОРУС, 2006. – 720 с.