



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Чорноморський національний університет імені  
Петра Могили

Кафедра управління земельними ресурсами

СЕРВАТИНСЬКИЙ ЄВГЕН ВАСИЛЬОВИЧ

Експертна оцінка нерухомості

на здобуття ступеня вищої освіти магістр  
галузі знань 19 «Архітектура та будівництво»  
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»  
за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник: Перович Л.М. д.т.н. професор

Миколаїв 2024

Чорноморський національний університет імені Петра Могили  
( повне найменування вищого навчального закладу )

Інститут, факультет, відділення: економічних наук

Кафедра, циклова комісія: управління земельними ресурсами

Ступінь вищої освіти: другий (магістерський)

Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

За освітньо-професійною програмою «Землеустрій та кадастр»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри,

Лев ПЕРОВИЧ

“ 13 ” вересня 2024 року

З А В Д А Н Н Я

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРА СТУДЕНТА

**Серватиського Євгена Васильовича**

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи: Експертна оцінка нерухомості

Керівник роботи: Перович Лев Миколайович д.т.н., професор  
затверджені наказом вищого навчального закладу від “13” вересня 2024  
року № 232.

2. Строк подання студентом роботи 30.11.2024 р.

3. Вихідні дані до роботи: Закони України, постанови Кабінету Міністрів України та Верховної Ради України; статистичні дані Держгеокадастру України, наукові публікації вітчизняних і зарубіжних вчених, матеріали науково-практичних конференцій, результати власних напрацювань.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити): \_\_\_\_\_

Розділ 1. Теоретичні основи експертної оцінки нерухомості

Розділ 2. Процес оцінки нерухомості

Розділ 3. Практична частина : оцінка конкретного об'єкта нерухомості.

Розділ 4. Проблеми та перспективи експертної оцінки нерухомості в Україні

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень):

5.1. Рисунки.

5.2. Таблиці: перелічити назви всіх таблиць, що є в роботі

### 6. Консультанти розділів роботи

Назва розділу	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Розділ 1. Теоретичні основи експертної оцінки нерухомості	Перович Л.М.	вересень 2024	вересень 2024
Розділ 2. Процес оцінки нерухомості	Перович Л.М.	жовтень 2024	жовтень 2024
Розділ 3. Практична частина : оцінка конкретного об'єкта нерухомості.	Перович Л.М.	листопад 2024	листопад 2024
Розділ 4. Проблеми та перспективи експертної оцінки нерухомості в Україні.	Перович Л.М.	грудень 2024	грудень 2024

7. Дата видачі завдання: 13 вересня 2024 р.

**Календарний графік виконання  
кваліфікаційних робіт магістра для 618М групи  
2024/2025 н.р.**

№ з/п	Вид робіт (етапи)	Місяць	Тиждень, дата
1	Затвердження теми і призначення теми і призначення наукового керівника на засіданні кафедри	Вересень	до 13.09.24
2	Формування концепції, написання вступу та першого розділу роботи	Вересень	до 28.09.24
3	Підготовка другого розділу роботи	Жовтень	до 24.10.24
4	Підготовка третього розділу роботи	Листопад	до 16.11.24
5	Підготовка четвертого розділу роботи	Листопад	до 25.11.24
7	Завершення рукопису роботи та подання на перевірку керівнику	Січень	до 01.12.24
8	Подання роботи на попередній захист та перевірка на унікальність	Грудень	до 09.12. 24
9	Усунення зауважень та повне завершення роботи	Грудень	до 11.12.24
10	Подання дипломної роботи завідувачу кафедри для тримання допуску до захисту на засіданні ЕК	Лютий	до 16.12.24
11	Отримання зовнішньої рецензії	Лютий	до 18.12.24
12	Захист роботи на засіданні Екзаменаційної комісії	Лютий	24.12.24

Студент \_\_\_\_\_

( підпис )

Серватинський Є.В.

(прізвище та ініціали)

Керівник дипломної роботи \_\_\_\_\_

( підпис )

Перович Л.М.

(прізвище та ініціали)

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП</b> .....	5
<b>РОЗДІЛ 1. Теоретичні основи експертної оцінки нерухомості</b>	
1.1. Поняття та сутність експертної оцінки нерухомості.....	8
1.2. Види та методи оцінки нерухомості.....	9
1.3 Нормативно-правові основи оцінки нерухомості .....	12
1.4 Роль експертів та організацій, що займаються оцінкою нерухомості.....	14
1.4.1 Роль експертів.....	14
1.4.2 Основні функції організацій.....	16
Висновки до розділу 1.....	21
<b>РОЗДІЛ 2. Процес оцінки нерухомості.</b>	
2.1. Алгоритм та етапи проведення експертної оцінки.....	23
2.2. Збір та аналіз інформації про об’єкт нерухомості.....	29
2.3. Визначення ринкової вартості об’єкта : аналіз ринку, порівняння з подібними об’єктами.....	32
2.4. Врахування факторів, що впливають на оцінку нерухомості.....	35
2.5. Оцінка житлової , комерційної, промислової та земельної нерухомості.....	38
Висновки до розділу 2.....	41
<b>РОЗДІЛ 3. Практична частина : оцінка конкретного об’єкта нерухомості.</b>	
3.1. Опис об’єкта нерухомості , який оцінюється.....	43
3.2. Збір та аналіз даних для оцінки.....	44
3.3. Проведення оцінки методом порівняння, доходним чи витратним методом.....	47
3.4. Оцінка ринкової вартості на основі ринкових досліджень.....	54
3.5. Оформлення висновків та рекомендацій за результатами оцінки.....	58
Висновки до розділу 3 .....	61

## **РОЗДІЛ 4. Проблеми та перспективи експерної оцінки нерухомості в Україні.**

4.1. Основні проблеми експертної оцінки нерухомості в Україні.....	63
4.2. Вплив економічних та політичних факторів на оцінку нерухомості.....	66
4.3. Перспективи розвитку нерухомості та його вплив на оцінку.....	70
4.4. Вдосконалення методик оцінки нерухомості та інтеграція новітніх технологій.....	74
Висновки до розділу 4.....	81
<b>ВИСНОВКИ.....</b>	<b>83</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b>	
<b>ДОДАТКИ</b>	

## Вступ

Оцінка нерухомості є важливою частиною економічних процесів, оскільки від її результатів залежить не тільки прийняття рішень щодо купівлі-продажу, а й планування інвестицій, оподаткування, а також управління ризиками. З розвитком ринку нерухомості та зростанням попиту на якісну та професійну оцінку, актуальність експертної оцінки цього виду активів постійно зростає. Це дослідження є необхідним для розуміння основних принципів оцінки нерухомості та методів, які використовуються для визначення її вартості.

**Актуальність теми** «Експертна оцінка нерухомості» зумовлена динамічними змінами на ринку нерухомості України. Поява нових законодавчих норм, удосконалення механізмів оцінки та зростання попиту на професійні послуги оцінки вимагають більш глибокого аналізу цих процесів. Оцінка нерухомості не тільки допомагає визначити справедливую ринкову вартість об'єкта, але й є важливим інструментом для мінімізації ризиків при здійсненні операцій з нерухомістю. Враховуючи всі ці фактори, тема дипломної роботи є надзвичайно актуальною та важливою в умовах сучасного ринку.

**Метою** даного дослідження є вивчення теоретичних та практичних аспектів експертної оцінки нерухомості, зокрема методів та технологій, що використовуються для визначення її вартості. У межах цього дослідження будуть розглянуті різні підходи до оцінки нерухомості, а також важливість правильного вибору методу в залежності від типу об'єкта та ринкових умов.

**Завданнями дослідження** є:

1. Аналіз теоретичних основ експертної оцінки нерухомості, а також основних методів оцінки.
2. Огляд нормативно-правової бази, яка регулює процес оцінки нерухомості в Україні.
3. Дослідження процесу проведення експертної оцінки на прикладі конкретного об'єкта нерухомості.

4. Актуальних проблем та перспектив розвитку ринку оцінки нерухомості в Україні.

**Об'єктом дослідження експертної оцінки нерухомості** є конкретне нерухоме майно, яке підлягає оцінюванню для визначення його вартості. Це дослідження охоплює фізичні, правові, економічні та технічні характеристики об'єкта, а також зовнішні фактори, які впливають на його ринкову цінність.

**Предметом дослідження експертної оцінки нерухомості** є вартість об'єкта нерухомого майна, яка визначається шляхом аналізу його фізичних, економічних, правових і ринкових характеристик. Це дослідження спрямоване на встановлення реальної, обґрунтованої ціни об'єкта для різних цілей.

Для досягнення поставленої мети та вирішення завдань використано широкий спектр методів дослідження, включаючи аналіз наукової літератури, вивчення існуючих нормативно-правових актів, а також практичне застосування різних методів оцінки нерухомості. Дослідження проводиться на основі доступних даних про ринок нерухомості, а також реальних прикладів оцінки об'єктів.

У результаті проведеного дослідження буде сформульовано ряд рекомендацій щодо вдосконалення процесу оцінки нерухомості в Україні, що допоможе підвищити ефективність та точність оцінок в умовах постійно змінюваного ринкового середовища.

Дипломна робота складається з чотир'яох основних розділів. У першому розділі буде розглянуто теоретичні аспекти оцінки нерухомості та основні методи її проведення. Другий розділ присвячений аналізу процесу оцінки нерухомості в Україні, включаючи нормативно-правову базу та особливості ринку. Третій розділ міститиме практичну частину, в якій буде здійснена оцінка конкретного об'єкта нерухомості. Четвертий розділ розкриває проблеми та перспективи розвитку експертної оцінки нерухомості в умовах змінюваного ринку та економічної ситуації в Україні, буде підведено підсумки дослідження та надано рекомендації.

Таким чином, основним результатом даної дипломної роботи є глибоке розуміння процесу експертної оцінки нерухомості, її значення для розвитку ринку та економіки в цілому. Вивчення різноманітних методів і підходів дозволить краще орієнтуватися в умовах ринку та підвищити ефективність операцій з нерухомістю.



## РОЗДІЛ 1

# ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

### 1.1 Поняття та сутність експертної оцінки нерухомості

**Експертна оцінка нерухомості** — це процес визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості (земельної ділянки, будівлі, квартири, комерційних приміщень тощо) шляхом застосування спеціальних методів і технік, з урахуванням різних факторів, що впливають на ціну об'єкта. Оцінка здійснюється кваліфікованим експертом, який має спеціальну підготовку, знання та досвід для аналізу різних аспектів об'єкта нерухомості та ринку в цілому.

Експертна оцінка нерухомості може здійснюватися для різних цілей: купівлі-продажу, кредитування, податків, страхування, інвестицій, а також для визначення вартості у випадку суперечок чи судових розглядів. Оцінка є важливим інструментом для прийняття зважених і обґрунтованих рішень у сфері нерухомості, а також для забезпечення прозорості і справедливості в ринкових відносинах.[2]

Основні аспекти сутності експертної оцінки нерухомості заключаються в наступному.

**Визначення ринкової вартості:** Основною метою експертної оцінки є визначення ринкової вартості об'єкта. Це ціна, яку можна очікувати при угоді купівлі-продажу, за умови, що обидві сторони діють в умовах ринкової конкуренції та мають достатню інформацію для прийняття рішення. Ринкова вартість є динамічною і змінюється в залежності від економічних і соціальних факторів, таких як попит, пропозиція, місце розташування, інфраструктура та інші.

**Врахування об'єктивних та суб'єктивних факторів:** Оцінка нерухомості базується на об'єктивних фактах, таких як технічний стан об'єкта, розташування, площа, рік побудови, а також на суб'єктивних факторах, які можуть включати перспективи розвитку території, зміни в законодавстві, зміни в попиті на певний тип нерухомості тощо.

### **Методи оцінки:**

Існують різні методи оцінки нерухомості, серед яких основними є:

**Порівняльний метод** — на основі порівняння з подібними об'єктами нерухомості, що продаються на ринку.

**Дохідний метод** — оцінка вартості нерухомості на основі потенційного доходу від її використання (застосовується до комерційної нерухомості, орендних об'єктів).

**Витратний метод** — визначення вартості на основі витрат на будівництво чи відтворення об'єкта (з урахуванням амортизації).

### **1.2 Види та методи оцінки нерухомості.**

Оцінка нерухомості є важливим етапом у визначенні її ринкової вартості, оскільки вона допомагає приймати обґрунтовані рішення щодо купівлі-продажу, кредитування, оподаткування тощо. Існує кілька основних методів оцінки нерухомості, кожен з яких має свої особливості і застосовується в залежності від типу об'єкта та мети оцінки. Найбільш розповсюдженими є: *порівняльний метод, дохідний метод, витратний метод.*[11]

Порівняльний метод (інколи ще називають методом порівняння продажу) – є одним з найпоширеніших і застосовується для оцінки нерухомості, коли на ринку є достатньо інформації про ціни на подібні об'єкти. Цей метод базується на порівнянні оцінюваного об'єкта з іншими подібними об'єктами нерухомості, які були нещодавно продані або здавались в оренду на тому ж ринку.

#### **Алгоритм оцінки:**

1. Проводиться аналіз подібних об'єктів (аналогів), які мають схожі характеристики (площа, розташування, стан будівлі тощо).
2. Визначаються коригування, що необхідні для приведення порівнюваних об'єктів до однакових умов.
3. Обчислюється ціна одиниці площі чи інші важливі параметри для порівняння.

### Приклад:

Оцінюємо квартиру в районі бізнес-центру. Для цього оцінювач знаходить подібні квартири, що були продані протягом останніх кількох місяців в цьому ж районі. Наприклад, аналогічні квартири продавалися за ціною 25 000 доларів США за 50 м<sup>2</sup>. Якщо оцінювана квартира має площу 60 м<sup>2</sup> і деякі додаткові переваги, то її ринкова вартість буде вищою за цю суму.

Коригування можуть включати:

- Вік будівлі (якщо одна квартира знаходиться в новому будинку, а інша – в старому).
- Поверх, на якому знаходиться квартира (наприклад, останній поверх може бути дешевшим через можливі проблеми з дахом).
- Стан ремонту та інші фактори.

**Дохідний метод** застосовується переважно для оцінки **комерційної нерухомості**, яка здатна генерувати дохід, наприклад, офісні або торгові приміщення, готелі, багатоквартирні будинки, що здаються в оренду. Метод базується на оцінці потенційного доходу від оренди та на визначенні вартості нерухомості через цей дохід.[11]

### Технологія оцінки:

1. Оцінюється **чистий операційний дохід (NOI)** від нерухомості – це дохід, який власник отримує після сплати всіх витрат (обслуговування, податки, комунальні послуги).
2. Потім визначається **ставка капіталізації** (капіталізаційна ставка), яка залежить від ризиків та доходності подібних об'єктів на ринку.
3. Ринкова вартість об'єкта обчислюється за формулою:  
визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості через дохідний метод виглядає так:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

де:

**V** — ринкова вартість об'єкта;

**NOI** (Net Operating Income) — чистий операційний дохід, тобто дохід, який об'єкт приносить після врахування операційних витрат;

**R** — ставка капіталізації, яка відображає очікувану норму доходності для інвестора.

Приклад:

чистий операційний дохід (NOI) становить 50,000 USD на рік,

ставка капіталізації (R) дорівнює 5% (0.05),

то ринкова вартість:

$$V = \frac{\text{NOI}}{R} = \frac{50,000}{0.05} = 1,000,000 \text{ USD.}$$

Ця формула широко використовується для оцінки комерційної нерухомості.

### Приклад:

Оцінюється офісне приміщення, яке здається в оренду. Щомісячний дохід від оренди складає 5000 доларів США. Щорічний чистий операційний дохід (NOI) становить 60 000 доларів США. Ставка капіталізації для подібних об'єктів у цьому районі становить 8%.

Для визначення ціни офісного приміщення використаємо формулу:

$$V = \frac{\text{NOI}}{R}$$

де:

**NOI** = 60,000USD/рік — щорічний чистий операційний дохід;

**R** = 8% = 0.08- ставка капіталізації.

Розрахунок:

$$V = \frac{60,000}{0.08}$$

$$V = 750,000 \text{ USD}$$

Результат.

Оціночна ринкова вартість офісного приміщення становить 750,000 доларів США.

**Витратний метод** застосовується в основному для оцінки новобудов або об'єктів, для яких відсутні достатні аналоги на ринку. Цей метод визначає вартість нерухомості на основі витрат на її відтворення або заміну з урахуванням зносу та фізичних або економічних втрат.[11]

#### **Процедура оцінки:**

1. Визначаються витрати на будівництво або відтворення об'єкта нерухомості.
2. Вираховуються втрати вартості через знос і старіння об'єкта (амортизація).
3. Оцінюється вартість землі, на якій знаходиться об'єкт.

Оцінюється вартість промислового об'єкта (наприклад, заводської будівлі), яка була побудована 15 років тому. Якщо витрати на будівництво подібної будівлі сьогодні становлять 2 000 000 доларів США, а знос об'єкта оцінюється в 30%, то амортизована вартість цього об'єкта буде:

Вартість =  $2000000 - (2000000 \times 0,30) = 1400000$  доларів США

Також враховується вартість землі, на якій розташована будівля.

### **1.3 Нормативно-правові основи оцінки нерухомості**

Оцінка нерухомості є важливим етапом у багатьох процесах, таких як купівля-продаж, кредитування, оподаткування, а також у випадку спадщини, розподілу майна, страхування та інвестицій. Враховуючи важливість цієї діяльності для економіки, процес оцінки нерухомості регулюється низкою правових і нормативно-правових актів, які визначають вимоги до оцінювачів, процедуру оцінки, права та обов'язки учасників ринку нерухомості.[17]

#### **1. Закон України «Про оцінку земель» (1995 рік)**

Цей закон є одним із перших нормативно-правових актів, який регулює оцінку землі в Україні. Він визначає правові основи оцінки земельних ділянок для різних цілей: податкових, для купівлі-продажу, оренди, а також для встановлення розміру земельного податку.[8]

#### **2. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінку» (2001 рік)**

Цей закон є основним актом, який регулює питання оцінки майна, зокрема нерухомості. Він встановлює загальні принципи оцінки майна, визначає статус оцінювачів, вимоги до організацій, що займаються оцінкою, а також створює правові засади для здійснення незалежної оцінки майна.[8]

### **3. Закон України «Про іпотеку» (2003 рік)**

Оцінка нерухомості є важливим етапом при оформленні іпотечних угод. Закон «Про іпотеку» регулює порядок визначення вартості майна, яке використовується як застава в кредитних угодах, зокрема для іпотеки. Згідно з цим законом, для визначення вартості застави банківські установи повинні залучати кваліфікованих оцінювачів.[7]

### **4. Податковий кодекс України (2011 рік)**

Податковий кодекс регулює питання оцінки нерухомості для цілей оподаткування. Зокрема, це стосується визначення вартості об'єктів нерухомості для обчислення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, а також для оцінки вартості об'єкта при подачі декларацій для визначення податку на спадщину чи дарування.

#### **Національні стандарти оцінки (НСК)**

В Україні затверджено національні стандарти оцінки, які визначають вимоги до методів оцінки нерухомості, процедури проведення оцінки та документації, що повинна бути підготовлена оцінювачем. Ці стандарти включають вимоги до правильності оцінки об'єктів і чітко регламентують, як повинна проводитися оцінка для різних цілей (наприклад, для купівлі-продажу, іпотеки або оподаткування).[16]

### **Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (2016 рік)**

Цей закон визначає порядок реєстрації прав власності на нерухомість та обтяжень на неї. Оцінка нерухомості може бути необхідною для реєстрації права власності, зокрема при зміні власника чи реєстрації іпотеки.[7]

Правові та нормативно-правові основи оцінки нерухомості є ключовими для забезпечення прозорості і об'єктивності в ринкових

відносинах, а також для дотримання законодавчих вимог щодо власності, оподаткування, іпотеки та інших юридичних процесів. Норми законів і стандартів регулюють порядок проведення оцінки, права та обов'язки учасників процесу, а також визначають методи та критерії, які повинні бути застосовані при оцінці різних об'єктів нерухомості.

#### **1.4. Роль експертів та організацій, що займаються оцінкою нерухомості**

Оцінка нерухомості є важливим процесом, що відіграє значну роль у ринкових відносинах, зокрема у сфері купівлі-продажу, кредитування, оподаткування, страхування, а також в інших аспектах управління майном. Роль експертів та організацій, що займаються оцінкою нерухомості, полягає в забезпеченні прозорості, об'єктивності та надійності оцінок. Вони мають важливе значення для забезпечення справедливості на ринку та для створення умов для ефективного використання нерухомого майна.

##### **1.4.1. Роль експертів.**

Експерти, які займаються оцінкою нерухомості, є професіоналами, що мають відповідну кваліфікацію, досвід та знання в галузі оцінки. Їхня основна роль полягає в тому, щоб правильно і точно оцінити вартість нерухомості на основі ринкових умов, законодавчих вимог та методології оцінки.

##### **Основні обов'язки експертів:**

1.

##### **Визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості**

Основною функцією експерта є визначення вартості об'єкта нерухомості, яка відображає його реальну ринкову цінність. Для цього експерт використовує різні методи оцінки (порівняльний, дохідний, витратний методи) залежно від типу об'єкта та мети оцінки.

2.

### **Забезпечення об'єктивності та незалежності оцінки**

Експерт має здійснювати оцінку незалежно від зовнішніх впливів, зберігаючи об'єктивність і неупередженість у своїх висновках. Це важливо для створення довіри до результатів оцінки з боку учасників ринку.

3.

### **Забезпечення юридичної чистоти оцінки**

Оцінка нерухомості має бути здійснена з урахуванням вимог чинного законодавства, включаючи місцеві норми, податкові вимоги та специфіку конкретної угоди (купівля-продаж, кредитування, спадщина тощо).

4.

### **Аналіз документів та фізичний огляд об'єкта**

Експерт проводить детальний аналіз технічних, правових та економічних аспектів об'єкта, а також здійснює огляд майна, щоб оцінити його фізичний стан та можливі дефекти, що можуть вплинути на його вартість.

5.

### **Формування звітів та консультації**

Експерт готує офіційний звіт про оцінку, який містить обґрунтовану вартість об'єкта, методи оцінки, використані для її визначення, та висновки. Цей звіт часто використовується як основа для подальших юридичних чи фінансових дій, таких як укладення договору або отримання кредиту.

### **Приклад:**

Оцінка нерухомості для податкових цілей – експерт може бути залучений для оцінки вартості нерухомості, яку фізична особа або компанія повинна продати або передати в дар, щоб правильно визначити суму податку на доходи фізичних осіб або податок на спадщину.

### **Роль організацій, що займаються оцінкою нерухомості.**

Організації, які займаються оцінкою нерухомості, відіграють важливу роль у системі професійної оцінки. Вони можуть бути юридичними особами або спеціалізованими підприємствами, які надають послуги оцінки майна в



різних сферах (наприклад, для банків, державних органів, підприємств, фізичних осіб).

#### **1.4.2. Основні функції організацій:**

##### **Забезпечення кваліфікації оцінювачів**

Організації займаються підготовкою, сертифікацією та акредитацією оцінювачів, що є важливою складовою для підтримки стандартів якості надання послуг з оцінки. Вони організують навчання, підвищення кваліфікації та атестацію фахівців у галузі оцінки.

##### **Забезпечення дотримання стандартів та етики**

Організації, що займаються оцінкою, відповідають за впровадження професійних стандартів і етичних норм у діяльності оцінювачів. Вони слідкують за тим, щоб оцінка нерухомості проводилася відповідно до національних і міжнародних стандартів оцінки (наприклад, Міжнародних стандартів оцінки – IVS).

##### **Регулювання діяльності оцінювачів**

Такі організації можуть бути частинами професійних асоціацій, які контролюють діяльність оцінювачів, ведуть реєстри сертифікованих фахівців, розглядають скарги та порушення етики серед своїх членів. Вони можуть мати власні внутрішні стандарти і нормативи.

##### **Проведення масових оцінок**

Організації можуть проводити масові оцінки для різних цілей, таких як оцінка майна в межах податкової декларації, при реєстрації прав власності, оцінка нерухомості для банкрутства або ліквідації підприємства.

##### **Приклад:**

**Банківські організації:** У разі надання іпотечного кредиту банк може співпрацювати з організацією, що надає послуги оцінки нерухомості. Для оцінки вартості застави банк може звернутися до організації, яка має ліцензію на проведення таких оцінок, і отримати незалежний звіт для ухвалення рішення про видачу кредиту.

##### **Приклад:**

**Державні органи:** в Україні існують державні органи, такі як **Фонд державного майна України**, які можуть залучати оцінювачів для проведення оцінки державної нерухомості, що продається на аукціоні або передається в оренду. Вони встановлюють вимоги до оцінки та можуть створювати процедури для виконання таких завдань.

## **Приклади організацій, що займаються оцінкою нерухомості в Україні**

### **1. Національна асоціація оцінювачів України (НАУ)**

НАУ є професійною організацією, яка об'єднує оцінювачів в Україні. Вона займається сертифікацією оцінювачів, визначенням стандартів оцінки, організацією навчання та підвищення кваліфікації. Асоціація також слідкує за дотриманням етики та професіоналізму серед оцінювачів.

### **2. ТОВ «Оцінка і Консалтинг»**

Це комерційна компанія, яка надає послуги з оцінки нерухомості, в тому числі житлової, комерційної та промислової нерухомості для приватних осіб і підприємств. Організація проводить оцінки для різних цілей: купівлі-продажу, податкового обліку, кредитування, страхування та інших.

### **3. Фонд державного майна України**

Це державний орган, який займається оцінкою та продажем державної нерухомості, визначенням її вартості для розрахунків за податками, а також для виконання завдань, пов'язаних із приватизацією державного майна.

## **Висновки:**

Роль експертів та організацій, що займаються оцінкою нерухомості, є надзвичайно важливою для функціонування ринку нерухомості, для прийняття зважених і обґрунтованих рішень у сферах кредитування, оподаткування, купівлі-продажу та інвестицій. Експерти забезпечують точність, незалежність і юридичну чистоту оцінки, а організації, що займаються оцінкою, створюють умови для професіоналізму, відповідальності та дотримання стандартів в оцінній діяльності.

## Висновки до першого розділу

Експертна оцінка нерухомості є багатограним процесом, що поєднує економічні, правові, технічні та ринкові аспекти. Вона спрямована на визначення об'єктивної вартості об'єкта нерухомості, враховуючи всі можливі впливові фактори. Це є необхідною умовою для прийняття обґрунтованих рішень у різних сферах діяльності, таких як управління майном, фінансування, страхування, інвестування, укладення угод купівлі-продажу та вирішення правових спорів. Експертна оцінка виконує важливу функцію у забезпеченні прозорості ринку нерухомості. Вона дозволяє встановити реальну ринкову вартість об'єкта, що сприяє зниженню ризиків для всіх учасників ринку – від продавців і покупців до інвесторів і кредиторів. У процесі оцінювання застосовуються три основні підходи:

*Порівняльний підхід* аналізує ринкову вартість подібних об'єктів, враховуючи їхні відмінності та подібності.

*Витратний підхід* оцінює об'єкт з точки зору витрат на його відтворення або заміну, враховуючи фізичний та функціональний знос.

*Доходний підхід* базується на розрахунках майбутніх доходів від об'єкта, враховуючи ризики та поточну вартість грошей.

На оцінку нерухомості впливають численні чинники:

Місцезнаходження (географічне положення, транспортна доступність, інфраструктура).

Фізичні характеристики (площа, планування, технічний стан).

Економічна ситуація (стан ринку нерухомості, рівень попиту та пропозиції).

Правові аспекти (право власності, обмеження чи обтяження).

Експертна оцінка включає декілька ключових етапів:

збір даних про об'єкт і ринок,

вибір відповідного підходу до оцінки,

аналіз отриманих даних.

проведення розрахунків.

складання детального звіту з висновками. Результати експертної оцінки забезпечують учасників ринку важливою інформацією для обґрунтування рішень. Наприклад:

для продавців – це встановлення справедливої ціни на об'єкт.

для покупців – оцінка доцільності інвестиції.

для банків – визначення вартості застави.

для держави – формування бази для оподаткування.

Теоретичні основи експертної оцінки нерухомості є фундаментом для якісного аналізу і прогнозування вартості нерухомого майна. Її значення виходить за межі формального визначення вартості, оскільки вона забезпечує прозорість, об'єктивність і справедливість ринкових процесів. Використання науково обґрунтованих методів і врахування різноманітних факторів впливу сприяє максимальній точності результатів і задоволенню потреб усіх зацікавлених сторін.

## **РОЗДІЛ 2**

### **ПРОЦЕС ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ**

#### **2.1 Алгоритм та етапи проведення експертної оцінки нерухомості**

Процес експертної оцінки нерухомості складається з кількох етапів, кожен з яких має свою специфіку та мету. Алгоритм проведення оцінки передбачає систематичне виконання певних дій для отримання об'єктивної та обґрунтованої вартості об'єкта нерухомості.

Алгоритм складається з послідовних кроків, які виконуються згідно з національними та міжнародними стандартами оцінки нерухомості (зокрема, МСО 2020 та нормативно-правовими актами України).

#### **Ідентифікація завдання оцінки:**

Визначення мети оцінки (наприклад, продаж, оренда, страхування, судовий розгляд тощо).

Узгодження критеріїв оцінки (вид вартості, дата оцінки).

Встановлення характеристик об'єкта (тип нерухомості, місцезнаходження, правовий статус).

#### **Укладання договору на проведення оцінки:**

Укладання договору між замовником та оцінювачем.

Узгодження обсягу робіт, термінів, вартості послуг.

#### **Попередній аналіз об'єкта:**

*Збір інформації про об'єкт:*

Юридичні дані (право власності, наявність обмежень).

Фізичні характеристики (площа, стан, інфраструктура).

Оцінка місцезнаходження об'єкта та ринкових умов у регіоні.

#### **Вибір підходів та методів оцінки:**

*Порівняльний підхід* (аналіз угод з аналогічними об'єктами).

*Доходний підхід* (розрахунок на основі очікуваного доходу від об'єкта).

*Витратний підхід* (оцінка витрат на відновлення з урахуванням зносу).

#### **Збір та аналіз даних:**

Пошук даних щодо ринкових угод з аналогічними об'єктами.

Аналіз технічного стану об'єкта.

Визначення фінансових показників (ставки капіталізації, доходи, витрати).

#### **Розрахункові процедури:**

Проведення розрахунків відповідно до обраного підходу.

У разі використання кількох підходів – узгодження результатів для отримання остаточної оцінки.

#### **Складання звіту про оцінку:**

Формування документа, що включає результати оцінки, обґрунтування вибору підходів, розрахунки та рекомендації.

Дотримання стандартів оформлення звітів.

### **Передача звіту замовнику:**

Надання звіту замовнику у паперовій або електронній формі.

Роз'яснення висновків та рекомендацій (за потреби).

Далі розглянемо етапи проведення експертної оцінки.

### **Підготовчий етап**

#### **Визначення мети оцінки**

Першим етапом у процесі оцінки є чітке визначення мети, для якої здійснюється оцінка. Це важливо, оскільки різні методи оцінки та різні підходи можуть бути застосовані залежно від мети оцінки.

#### **Приклади мети оцінки:**

- Оцінка для купівлі-продажу (визначення ринкової вартості).
- Оцінка для кредитування (визначення вартості застави).
- Оцінка для податкових цілей (наприклад, для визначення податку на нерухомість).
- Оцінка для розподілу майна при спадщині чи розлученні.

#### **Вибір методу оцінки**

Залежно від мети оцінки та характеру нерухомості, експерт обирає один або кілька методів оцінки (порівняльний, дохідний, витратний, або метод на основі ринкових цін).

#### **Приклад:**

Якщо необхідно оцінити квартиру для купівлі-продажу, найімовірніше буде використано **порівняльний метод**, тобто аналіз продажу схожих об'єктів на ринку. Якщо йдеться про комерційну нерухомість, то може бути використаний **дохідний метод**, оскільки важливим фактором є потенційний дохід від цієї нерухомості.

#### **Збір початкової інформації**

Цей етап передбачає збір усіх необхідних даних для оцінки нерухомості. Це включає юридичні документи, технічні характеристики,

інформацію про ринкову ситуацію та інші фактори, що можуть вплинути на вартість об'єкта.

### **Приклади інформації:**

- a. Технічний паспорт об'єкта нерухомості (площа, стан, матеріали).
- b. Правовстановлюючі документи (свідоцтво про право власності, кадастровий номер).
- c. Інформація про ринкові умови (ціни на подібні об'єкти в тому ж районі).

### **Аналіз об'єкта нерухомості**

#### **Оцінка фізичного стану**

Проводиться огляд об'єкта нерухомості для оцінки його фізичного стану. Оцінюються такі характеристики, як:

- Стан будівель (ремонт, пошкодження, зношеність).
- Зручність планування.
- Наявність необхідних комунікацій.
- Стан прилеглої території (ландшафт, дорожні підходи, екологія).

#### **Приклад:**

Якщо оцінюється квартира, експерт перевіряє її стан (стеля, стіни, підлога, сантехніка), а також наявність необхідних комунікацій (електрика, водопостачання).

#### **Юридична перевірка**

Перевіряється правовий статус нерухомості: чи є обтяження на майно (іпотека, арешт, борги), чи належить майно продавцю, чи немає спірних ситуацій щодо володіння.

#### **Приклад:**

Якщо оцінюється земельна ділянка, важливо перевірити наявність будь-яких обмежень на її використання (наприклад, ділянка знаходиться в охоронній зоні або є обтяження на право використання).

### **Підготовка та надання звіту**

#### **Формування звіту**

Після збору та аналізу всіх необхідних даних, застосування вибраних методів оцінки експерт готує звіт, у якому відображає:

- Мету оцінки.
- Детальний опис об'єкта нерухомості.
- Використані методи оцінки.
- Результати аналізу ринку.
- Вартість об'єкта.
- Висновки та рекомендації.

Звіт повинен бути детально аргументованим, щоб при необхідності його можна було використовувати в судових або адміністративних процедурах.

### **Презентація результатів**

Експерт може бути запрошений для презентації результатів оцінки клієнту або в разі судового спору — в суді.

### **Завершення процесу**

Після надання звіту і проведення всіх необхідних консультацій, оцінка вважається завершеною. За необхідності, звіт може бути оскаржений або перевірений іншими експертами для підтвердження правильності оцінки.

### **Особливості алгоритму в сучасних умовах.**

#### *Цифровізація:*

Використання цифрових платформ для збору та аналізу даних (зокрема, GIS-технологій, онлайн-баз даних).

#### *Адаптація до воєнних умов:*

Інтеграція дронів та супутникових знімків для оцінки пошкоджених об'єктів.

Спрощення вимог до доступності інформації в умовах війни.

#### *Використання інновацій:*

Штучний інтелект для аналізу ринку нерухомості.

Блокчейн для збереження даних та проведення операцій.

Алгоритм та етапи експертної оцінки нерухомості є ключовими інструментами для забезпечення об'єктивності та точності результатів.

Дотримання встановленого порядку дозволяє врахувати всі фактори, що впливають на вартість, та підготувати якісний звіт для клієнта. Інноваційні



технології забезпечують адаптацію до нових умов ринку та підвищують ефективність оцінки.

## **2.2 Збір та аналіз інформації про об'єкт нерухомості**

Збір та аналіз інформації про об'єкт нерухомості є одним із ключових етапів експертної оцінки. Цей процес дозволяє оцінювачу зрозуміти всі аспекти, що впливають на вартість нерухомості, а також забезпечує точність і об'єктивність оцінки. Інформація, зібрана на цьому етапі, є основою для подальших розрахунків і вибору методу оцінки.

### **Збір інформації**

Збір необхідної інформації можна поділити на кілька напрямів:

#### **Юридична інформація**

Юридична інформація є важливою складовою збору даних, оскільки правовий статус майна може значно впливати на його вартість.

#### **Основні документи для перевірки:**

- **Право власності.** Це може бути свідоцтво про право власності, договори купівлі-продажу, дарування, спадщини тощо. Важливо, щоб власник був юридично уповноважений продавати майно.

- **Кадастрові дані.** Це інформація про земельну ділянку (якщо оцінюється земельна ділянка). Включає кадастровий номер, площу, місцезнаходження, тип земельної ділянки (землі сільськогосподарського призначення, забудовані території тощо).

- **Наявність обтяжень.** Це може бути інформація про іпотеку, арешт чи інші обмеження на майно, які можуть знизити його вартість або ускладнити продаж.

- **Податкові зобов'язання.** Перевірка наявності заборгованості по податках (наприклад, земельний податок або податок на майно) також є важливим аспектом для оцінки.

#### **Приклад:**

Якщо оцінюється квартира, важливо перевірити, чи є на неї обтяження у вигляді іпотеки чи іншого фінансового зобов'язання, оскільки це може вплинути на можливість продажу та її ринкову вартість.

## **Технічна інформація**

Технічні характеристики об'єкта допомагають оцінити його фізичний стан і зрозуміти, які фактори можуть впливати на його вартість.

### **Основні технічні характеристики:**

- **Площа** (загальна, житлова, корисна площа).
- **Тип будівлі** (житловий будинок, комерційна нерухомість, промисловий об'єкт тощо).
- **Рік побудови та стан будівлі.** Важливо знати, скільки років об'єкту і в якому стані знаходяться його конструктивні елементи (фундамент, стіни, покрівля, сантехніка, електропроводка тощо).
- **Кількість кімнат** (для житлової нерухомості).
- **Матеріали конструкцій** (цегла, панель, дерево тощо).
- **Комунікації** (електрика, водопостачання, каналізація, опалення).
- **Стан внутрішніх приміщень** (ремонт, наявність меблів, техніки тощо).
- **Прилегла територія** (наявність земельної ділянки, парковка, сад чи інші об'єкти).

Для оцінки вартості комерційної нерухомості (наприклад, офісу) важливо знати площу приміщення, стан інженерних систем (вентиляція, кондиціонування, опалення), наявність ремонту та інших переваг, що можуть підвищити привабливість об'єкта для орендарів.

## **Ринкова інформація**

Збір ринкової інформації необхідний для порівняння оцінюваного об'єкта з іншими аналогічними об'єктами на ринку. Це дозволяє експерту визначити реальну ринкову вартість нерухомості.

### **Основні аспекти ринкової інформації:**

**Ціни на аналогічні об'єкти** - для цього необхідно зібрати інформацію про ціни продажу або оренди схожих об'єктів нерухомості в тому ж районі чи місті.

**Тенденції на ринку нерухомості** - вивчаються загальні тенденції на ринку (чи зростає ціна на подібні об'єкти, чи, навпаки, спостерігається спад).

**Демографічні фактори** - кількість населення в регіоні, рівень доходів, попит на житло чи комерційну нерухомість можуть впливати на вартість об'єкта.

### **Економічна інформація**

Економічна інформація також важлива для оцінки вартості нерухомості, оскільки вона дозволяє визначити, як різні економічні фактори можуть вплинути на ринок і вартості об'єкта.

### **Основні економічні чинники:**

- **Макроекономічні показники** (рівень інфляції, зміни відсоткових ставок, економічне зростання).
- **Регулювання ринку нерухомості** (зміни в податковому законодавстві, зміни в ринковій політиці, державні програми підтримки або стимулювання будівництва).
- **Інвестиційна привабливість.** Якщо об'єкт є інвестиційно привабливим, то це може підвищити його вартість.

### **Аналіз інформації**

Аналіз зібраної інформації є важливим етапом, оскільки він дозволяє правильно оцінити всі фактори, що можуть вплинути на вартість об'єкта нерухомості. Аналіз включає наступні етапи:

### **Оцінка фізичного стану об'єкта**

Один із ключових аспектів аналізу — це стан об'єкта. Якщо об'єкт знаходиться в хорошому стані, то це може збільшити його вартість. Наприклад, нещодавно відремонтовані об'єкти можуть коштувати дорожче, ніж такі ж об'єкти з застарілим ремонтом або без нього.

### **Аналіз правової чистоти**

Необхідно провести детальний юридичний аналіз, щоб переконатися, що немає спірних ситуацій, судових розглядів або інших юридичних бар'єрів, які можуть знизити вартість або ускладнити здійснення угоди.

### **Порівняння з ринковими даними**

Експерт порівнює отриману інформацію з аналогічними об'єктами на ринку. Якщо ринкові ціни на аналогічні об'єкти в тому ж районі вищі або

нижчі, ніж очікується для оцінюваного об'єкта, то це може бути сигналом для коригування оцінки.

### **Враховання економічних і соціальних факторів**

Тренди на ринку нерухомості, зміни в економічній ситуації, а також попит і пропозиція в регіоні можуть вплинути на вартість об'єкта. Наприклад, економічна нестабільність може призвести до зниження попиту на нерухомість, а тому — до зниження цін.

### **2.3. Визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості: аналіз ринку та порівняння з подібними об'єктами.**

**Ринкова вартість об'єкта нерухомості** — це ціна, на яку можна продати або купити об'єкт нерухомості на певну дату за умовами вільного ринку, де жодна зі сторін угоди не змушена діяти через примус або особливі обставини. Визначення ринкової вартості є важливим етапом у процесі оцінки нерухомості, і один із основних методів її розрахунку — це **порівняльний метод**.

#### **1. Аналіз ринку нерухомості**

Для правильної оцінки вартості об'єкта нерухомості необхідно провести детальний **аналіз ринку**. Це включає в себе вивчення кількох аспектів:

- **Аналіз попиту та пропозиції:** Вивчення поточного попиту на типи нерухомості, схожі на оцінюваний об'єкт, а також обсяг пропозиції. Якщо попит високий, це може підвищити ціну на нерухомість, і навпаки, якщо пропозиція перевищує попит, ціни можуть знижуватися.
- **Економічні фактори:** Враховуються такі економічні показники, як рівень інфляції, процентні ставки, зміни в податковій політиці, які можуть впливати на ринок нерухомості.

- **Тренди ринку:** Зміни в місцевому ринку нерухомості, наприклад, розвиток нових інфраструктурних проектів (дороги, транспорт, комунікації), можуть впливати на вартість об'єктів.
- **Юридичні фактори:** наявність або відсутність правових обмежень на використання землі або будівель, наявність правових суперечок або обтяжень (наприклад, застав або заборон на продаж).

## 2. Порівняння з подібними об'єктами

Порівняльний метод оцінки заснований на порівнянні оцінюваного об'єкта з іншими подібними об'єктами, що вже мають ринкову ціну. Це один з найбільш поширених і зрозумілих способів оцінки нерухомості.

**Процес порівняння з подібними об'єктами включає кілька етапів:**

- **Вибір подібних об'єктів:** Необхідно вибрати кілька об'єктів, які мають подібні характеристики з оцінюваним об'єктом. Це можуть бути об'єкти того ж типу (житлові будинки, квартири, комерційні приміщення), схожого розміру, розташовані в подібних районах або з аналогічними умовами.
- **Збір інформації про ціни продажу/оренди:** Для кожного з об'єктів необхідно отримати дані про їхню фактичну ціну продажу або оренди. Це можна зробити через публічні бази даних, агентства нерухомості або відомості про останні угоди.
- **Аналіз характеристик об'єктів:** Для порівняння необхідно враховувати характеристики кожного об'єкта, зокрема:
  - **Розташування** (регіон, мікрорайон, інфраструктура, транспортна доступність).
  - **Площа** (загальна, житлова, земельна ділянка).
  - **Стан будівлі** (новобудова чи старий фонд, стан ремонту).
  - **Умови експлуатації** (наявність додаткових зручностей, наприклад, паркінг, ліфт, балкон, стан комунікацій).
  - **Дата продажу/оренди:** Найновіші угоди можуть точніше відображати поточну ринкову ситуацію.

**Коригування на відмінності:** Якщо між оцінюваним об'єктом і подібними є відмінності (наприклад, різний стан ремонту, різна площа, інші

умови), необхідно здійснити коригування цін для приведення їх до одного рівня. Наприклад, якщо одна квартира має більшу площу або кращий стан, її ціна може бути коригована відповідно.

**Розрахунок ринкової вартості:** Після проведеного аналізу і коригувань, середнє значення цін подібних об'єктів є орієнтиром для визначення ринкової вартості оцінюваного об'єкта.

- **Місцезнаходження:** Об'єкти в різних частинах міста чи регіону можуть мати значні різниці в ціні. Наприклад, нерухомість у центрі міста буде коштувати дорожче, ніж на околицях.
- **Стан ринку:** Якщо ринок є "гарячим" (високий попит і мала пропозиція), ціни можуть бути завищені.
- **Особливості об'єкта:** Ремонт, оздоблення, наявність додаткових послуг (паркінг, охорона), а також вік будівлі можуть істотно змінювати ціну.

### **Переваги та обмеження порівняльного методу**

#### **Переваги:**

- Простота і зрозумілість методу.
- Можливість отримати точні дані на основі реальних угод.
- Широке застосування в ринкових умовах, де є багато подібних об'єктів.

#### **Обмеження:**

- Важко знайти ідеально подібні об'єкти, тому коригування цін може бути суб'єктивним.
- Зміни на ринку, особливо в короткий період, можуть значно вплинути на ціни.
- Висока залежність від даних про угоди, які можуть бути неповними або недостовірними.

## **2.4 Оцінка житлової, комерційної, промислової та земельної нерухомості**

Оцінка різних типів нерухомості має свої особливості, оскільки різні об'єкти мають різні характеристики та використовуються в різних цілях.

Нижче розглянуті основні аспекти оцінки житлової, комерційної, промислової та земельної нерухомості з прикладами.

### **Оцінка житлової нерухомості**

Житлова нерухомість включає в себе квартири, будинки, котеджі, дачі, та інші житлові приміщення, які використовуються для проживання.

#### **Основні фактори:**

- **Розташування:** Близькість до центрів, транспорту, шкіл, лікарень, парків тощо.
- **Площа:** Загальна і житлова площа.
- **Стан технічного оснащення:** Ремонт, нові комунікації, наявність меблів.
- **Етажність:** Перший або останній поверх можуть бути менш бажаними, ніж середні поверхи.
- **Інфраструктура:** Наявність супермаркетів, шкіл, спортивних комплексів поруч.

### **Оцінка комерційної нерухомості**

Комерційна нерухомість включає офісні приміщення, торгові площі, магазини, ресторани, склади тощо. Оцінка таких об'єктів орієнтована на їх здатність генерувати доходи або служити для ведення бізнесу.

#### **Основні фактори:**

- **Розташування:** Близькість до бізнес-центрів, основних транспортних шляхів.
- **Площа та планування:** Великі площі, зручне планування для організації бізнесу.
- **Стан будівлі:** Нові або старі офісні приміщення, наявність ліфтів, систем кондиціонування, якість ремонту.
- **Інфраструктура:** Наявність парковки, кафе, охорони.
- **Орендна ставка:** Поточний рівень орендної ставки в даному районі для подібних об'єктів.

### **Оцінка промислової нерухомості**

Промислова нерухомість включає в себе складські приміщення, виробничі площі, фабрики, заводи, ангари, склади та інші об'єкти, які використовуються для виробництва або зберігання товарів.

#### **Основні фактори:**

- **Розташування:** Близькість до важливих транспортних шляхів (автомагістралей, залізниць), а також віддаленість від житлових зон.
- **Стан будівлі та комунікацій:** Стан основних інженерних систем (електрика, вода, опалення), висота стель, доступність для вантажного транспорту.
- **Площа:** Велика площа складає важливу частину вартості промислової нерухомості.
- **Завантаженість:** Потенціал для подальшого використання чи перепрофілювання об'єкта.

#### **Оцінка земельної нерухомості**

Земельна нерухомість охоплює земельні ділянки, які можуть бути використані для житлових, комерційних, промислових, сільськогосподарських або інших цілей.

#### **Основні фактори:**

- **Розташування:** Земля в межах міста або поблизу розвинутих районів має більшу вартість, ніж земля в сільській місцевості.
- **Призначення землі:** Цільове призначення земельної ділянки — житлова, комерційна, сільськогосподарська земля.
- **Інфраструктура:** Доступ до водопостачання, електрики, доріг.
- **Юридичний статус:** Чи є всі необхідні документи, чи є обтяження (наприклад, зони охорони чи заборона на забудову).

Оцінка кожного типу нерухомості (житлової, комерційної, промислової, земельної) має свої особливості, зважаючи на їх призначення, розташування, технічний стан та інші фактори. Врахування цих характеристик дозволяє точніше визначити ринкову вартість об'єкта та вибрати найвідповідніший метод оцінки, що відповідає цілям продажу, купівлі, оренди або інвестицій.



## Висновки до другого розділу

Процес оцінки нерухомості є багатоступеневим і структурованим підходом, що забезпечує точне і обґрунтоване визначення вартості об'єкта нерухомості. Він базується на поєднанні теоретичних знань, практичного досвіду експертів та сучасних методологій. У другому розділі розглянуто ключові етапи цього процесу, основні інструменти та принципи, що формують його основу, послідовність процесу оцінки.

У ході оцінки виділяються кілька етапів, кожен з яких має свої цілі, завдання та специфіку виконання:

**Визначення мети оцінки:** чітке розуміння мети (купівля-продаж, страхування, кредитування тощо) допомагає вибрати оптимальні методи аналізу.

**Збір і аналіз інформації:** цей етап включає дослідження об'єкта оцінки (фізичні характеристики, правовий статус) і ринку нерухомості (попит, пропозиція, тенденції).

**Вибір підходів та методів оцінки:** залежно від ситуації використовується порівняльний, витратний або доходний підхід, кожен з яких забезпечує різний ракурс аналізу.

**Розрахунок вартості:** здійснюється застосування формул і методів, відповідно до обраного підходу, із врахуванням всіх релевантних факторів.

**Підготовка звіту:** фінальний етап передбачає складання детального документа з описом об'єкта, методів оцінки, отриманих результатів та рекомендацій. В розділі розкрито, як правильно застосовувати три ключові підходи:

**Порівняльний підхід:** його ефективність залежить від доступності інформації про ринкові угоди з аналогічними об'єктами. Цей підхід актуальний для житлових об'єктів.

Витратний підхід: використовується для визначення відтворної або заміщувальної вартості нерухомості, особливо для унікальних об'єктів (промислових чи історичних будівель).

Доходний підхід: найбільше застосовується до об'єктів, які генерують дохід (комерційна нерухомість, орендні приміщення). У процесі оцінки враховуються такі аспекти:

Економічні фактори: динаміка цін, рівень доходів населення, стан ринку нерухомості.

Локальні умови: місцезнаходження, рівень розвитку інфраструктури, транспортна доступність.

Правові обмеження: наявність обтяжень, прав власності, зонування території. Використання сучасних технологій, таких як автоматизовані системи, бази даних та моделі оцінювання, забезпечує точність і ефективність процесу. У розділі зазначено важливість інтеграції цифрових інструментів для аналізу ринкових даних, моделювання та прогнозування вартості. Розділ також висвітлює виклики, що виникають у процесі оцінювання, такі як:

- недостатність інформації про ринкові угоди.
- висока волатильність ринку нерухомості.
- складність врахування правових та економічних обмежень.

Розділ 2 розкриває, що процес оцінки нерухомості є складним і системним підходом, який вимагає врахування різноманітних аспектів об'єкта та ринкових умов. Його ефективність залежить від точності зібраних даних, правильного вибору методів оцінювання та професіоналізму експерта. Глибокий аналіз і структурована послідовність дій забезпечують достовірність результатів, що є основою для прийняття обґрунтованих рішень у сфері управління нерухомим майном.

## РОЗДІЛ 3

### ПРАКТИЧНА ЧАСТИНА: ОЦІНКА КОНКРЕТНОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

#### 3.1. Опис об'єкта нерухомості.

У цьому розділі буде представлено практичний приклад оцінки конкретного об'єкта нерухомості. Для оцінки земельної ділянки за порівняльним методом складемо матрицю порівнянь із врахуванням цін аналогічних ділянок.

Об'єкт оцінки — земельна ділянка площею **10 соток** у місті **Миколаїв**, в районі із середньою інфраструктурою.

#### Аналоги:

1. ділянка 1: 10 соток, ціна — 15,000 USD, кращий район.
2. ділянка 2: 10 соток, ціна — 13,000 USD, подібний район, але без асфальтованого під'їзду.
3. ділянка 3: 10 соток, ціна — 11,000 USD, гірший район і менша транспортна доступність.

#### Параметри порівняння.

Параметр	Вага ( $W$ )	Ділянка 1	Ділянка 2	Ділянка 3
Район	0.4	+10%	0%	-10%
Інфраструктура	0.3	+5%	-10%	-20%
Доступність (транспорт)	0.3	0%	-5%	-15%

Розрахунок скоригованих цін:

$$P_{\text{кор}} = P \cdot (1 + \Delta)$$

де:

$P_{\text{кор}}$  — скоригована ціна аналога,

$P$  — ціна аналога,

$\Delta$  — сумарний вплив коригувань.

Для Ділянки 1:

$$\Delta = (0.4 \cdot 10\%) + (0.3 \cdot 5\%) + (0.3 \cdot 0\%) = 6.5\%$$

$$P_{\text{кор}} = 15,000 \cdot (1 + 0.065) = 15,975 \text{ USD}$$

Для Ділянки 2:

$$\Delta = (0.4 \cdot 0\%) + (0.3 \cdot -10\%) + (0.3 \cdot -5\%) = -4.5\%$$

$$P_{\text{кор}} = 13,000 \cdot (1 - 0.045) = 12,415 \text{ USD}$$

Для Ділянки 3:

$$\Delta = (0.4 \cdot -10\%) + (0.3 \cdot -20\%) + (0.3 \cdot -15\%) = -14.5\%$$

$$P_{\text{кор}} = 11,000 \cdot (1 - 0.145) = 9,405 \text{ USD}$$

Узагальнена ринкова вартість.

Ринкова вартість визначається як середньозважена ціна

$$V = \frac{\sum(P_{\text{кор}} \cdot W)}{\sum W}$$

де  $W$  — ваги (враховуємо якість даних та схожість об'єктів).

Припустимо:

$$W_1 = 0.5, W_2 = 0.3, W_3 = 0.2.$$

$$V = \frac{(15,975 \cdot 0.5) + (12,415 \cdot 0.3) + (9,405 \cdot 0.2)}{0.5 + 0.3 + 0.2}$$

$$V = \frac{7,987.5 + 3,724.5 + 1,881}{1} = 13,593 \text{ USD}$$

**Результат.**

Оцінена ринкова вартість земельної ділянки становить 13,593 USD.

Розрахунок виглядає логічним і структурованим. Робимо перевірку основних аспектів розрахунку, щоб переконатися в коректності:

**Вхідні дані:**

Ціни аналогів: 15,000 USD, 13,000 USD, 11,000 USD.

Коригування виконані для параметрів: район, інфраструктура, доступність.

**Розрахунок коригувань:**

Формули для коригувань та сумарного впливу виглядають правильними.

Кориговані ціни для кожного аналога розраховані з урахуванням ваги впливу параметрів.

**Узагальнення ринкової вартості:**

Ваги для аналогів (0.5, 0.3, 0.2) коректно враховують рівень схожості об'єктів.

Формула для середньозваженої ціни застосована правильно.

**Результат:**

Отримана ринкова вартість  $V=13,593 \text{ USD} = 13,593$  відповідає очікуваній логіці: вона знаходиться між скоригованими цінами аналогів і ближча до більш релевантного аналога (Ділянка 1).

Розрахунок виконаний правильно. Методологія відповідає стандартам порівняльного підходу.

**3.2. Збір та аналіз даних для оцінки нерухомості**

Збір та аналіз даних – це один із ключових етапів процесу оцінки нерухомості. Від якості зібраної інформації та її обробки залежить точність і об'єктивність результатів оцінки. Цей етап включає збирання первинних та

вторинних даних, їхню перевірку, аналіз і подальше використання для обґрунтування вартості об'єкта.

### **Основні види даних**

#### **Первинні дані:**

Полюві дослідження:

- огляд об'єкта нерухомості на місці;
- фотофіксація технічного стану, розташування, інфраструктури;
- спілкування з власниками або орендарями для уточнення характеристик.

Опитування учасників ринку:

- власники, покупці, ріелтори, забудовники;
- виявлення ринкових тенденцій, попиту та пропозиції.

#### **Вторинні дані:**

Ринкові дані:

- інформація про ціни продажу або оренди аналогічних об'єктів;
- статистика попиту та пропозиції у регіоні.

Дані державних реєстрів:

- інформація з Реєстру речових прав на нерухоме майно;
- дані кадастру про земельні ділянки.

Технічна документація:

- проекти, плани, акти введення в експлуатацію.

Соціально-економічна інформація:

- дані про демографічну ситуацію, рівень доходів населення, розвиток інфраструктури.

### **Етапи збору та аналізу даних.**

#### **А. Збір даних:**

*Підготовка до збору:*

- визначення мети оцінки (купівля, продаж, страхування, компенсація збитків);
- встановлення переліку необхідних даних.

*Джерела даних:*

- відкриті платформи нерухомості (OLX, DOM.RIA);

- агенції нерухомості, консалтингові компанії;
- публікації у ЗМІ, звіти про ринок нерухомості.

### **В. Перевірка достовірності:**

- **актуальність:** чи є дані актуальними для поточного ринку?
- **повнота:** чи достатньо інформації для проведення оцінки?
- **надійність джерел:** чи викликає довіру джерело інформації?

### **С. Аналіз даних:**

#### *Порівняння даних:*

- виявлення схожих об'єктів для оцінки (розташування, площа, стан);
- коригування цін відповідно до особливостей об'єкта.

#### *Аналіз ринкових тенденцій:*

- визначення динаміки цін (зростання чи падіння);
- аналіз попиту на певні види нерухомості.

#### *Розрахунок економічних показників:*

- рівень орендної плати;
- коефіцієнт капіталізації.

### **Інструменти для збору та аналізу даних**

#### *Геоінформаційні системи (GIS):*

- візуалізація ринкових змін у певних регіонах;
- моніторинг доступності інфраструктури.

#### *Дрони та супутникові знімки:*

- виявлення пошкоджень об'єктів у зоні бойових дій;
- створення детальних карт місцевості.

#### *Блокчейн:*

- збереження та перевірка даних про права власності та транзакції.

#### *Штучний інтелект (ШІ):*

- аналіз великих обсягів даних для прогнозування цін;
- пошук аналогічних об'єктів на основі характеристик.

### **Виклики збору та аналізу даних в умовах воєнного стану.**

#### *Обмежений доступ до об'єктів:*

- небезпека для життя оцінювачів у зонах бойових дій;

- відсутність технічної документації через втрату чи знищення.

*Зміни у ринковій ситуації:*

- невизначеність щодо стабільності цін через міграцію населення;
- вплив економічної кризи на купівельну спроможність.

*Проблеми з достовірністю:*

- застарілі чи спотворені дані через пошкодження реєстрів.

### **Висновки та рекомендації**

*Якісний збір даних* є основою для об'єктивної оцінки нерухомості.

Увага має бути зосереджена на перевірці достовірності інформації.

*Інноваційні технології* (GIS, дрони, блокчейн) допомагають компенсувати обмеження традиційних методів збору даних.

В умовах воєнного стану необхідно створювати державні бази даних про пошкоджену нерухомість для оперативного відновлення ринку.

Поєднання кількох методів збору та аналізу даних дозволяє підвищити точність оцінки навіть за нестабільних умов.

### **3.3. Проведення оцінки нерухомості: порівняльний, дохідний та витратний методи**

Оцінка нерухомості є важливою складовою економічної діяльності, що використовується для встановлення ринкової вартості об'єкта нерухомого майна. Існує кілька основних методів оцінки: **порівняльний, дохідний та витратний**, які застосовуються залежно від типу об'єкта, мети оцінки та доступності інформації.

#### **Порівняльний метод оцінки нерухомості**

Обчислювальна формула **порівняльного методу оцінювання**

$$V = \frac{\sum (P_{ан,i} \cdot K_i \cdot W_i)}{\sum W_i}$$

де:

$V$  — ринкова вартість оцінюваного об'єкта;

$P_{ан,i}$  — ціна  $i$ -го об'єкта-аналога;



$K_i$  — коригувальний коефіцієнт для  $i$ -го аналога, що враховує різницю в характеристиках;

$W_i$  — ваговий коефіцієнт  $i$ -го аналога, що враховує його релевантність;

$\sum W_i$  — сума вагових коефіцієнтів усіх аналогів.

Для оцінки вартості об'єкта ми будемо використовувати **порівняльний метод**, який ґрунтується на порівнянні з подібними об'єктами, що нещодавно були продані або виставлені на продаж в аналогічному районі.

### **Етапи проведення:**

*Підбір аналогів:* вибір об'єктів, які схожі за розташуванням, площею, призначенням і станом.

*Коригування:* врахування відмінностей між оцінюваним об'єктом і його аналогами (розташування, рік побудови, технічний стан).

*Розрахунок вартості:* узагальнення скоригованих цін аналогів для визначення середньої вартості.

### **Застосування:**

Найефективніший для об'єктів із розвиненим ринком (житлова нерухомість у великих містах).

Використовується для оцінки квартир, будинків, земельних ділянок.

### **Переваги:**

Висока точність у стабільному ринковому середовищі.

Простота та прозорість розрахунків.

### **Недоліки:**

Неможливість застосування за відсутності достатньої кількості аналогів.

Складнощі з пошуком достовірної інформації про ціни.

### **Аналіз ринку:**

Перед оцінкою необхідно зібрати дані про продажі схожих квартир в тому ж районі, для того щоб визначити орієнтовну ринкову вартість. За останній місяць було продано кілька квартир в новобудовах у Голосіївському районі, ось деякі приклади:

**Квартира 1:** Площа — 85 м<sup>2</sup>, 3 кімнати, 6-й поверх, євроремонт. Ціна — 3,500,000 грн ( $\approx 41,176$  грн/м<sup>2</sup>).

**Квартира 2:** Площа — 75 м<sup>2</sup>, 2 кімнати, 5-й поверх, стандартний ремонт. Ціна — 3,100,000 грн ( $\approx 41,333$  грн/м<sup>2</sup>).

**Квартира 3:** Площа — 90 м<sup>2</sup>, 3 кімнати, 4-й поверх, євроремонт. Ціна — 3,600,000 грн ( $\approx 40,000$  грн/м<sup>2</sup>).

**Квартира 4:** Площа — 80 м<sup>2</sup>, 3 кімнати, 8-й поверх, євроремонт. Ціна — 3,300,000 грн ( $\approx 41,250$  грн/м<sup>2</sup>).

### **Коригування для нашого об'єкта:**

Тепер, коли ми маємо ціни для подібних квартир, необхідно здійснити коригування для нашої квартири з урахуванням певних відмінностей:

- **Площа:** Наша квартира має 80 м<sup>2</sup>, що відповідає середньому показнику для обраних аналогів.

- **Поверх:** Наша квартира розташована на 4-му поверсі, що є середнім рівнем у будинку (на відміну від 8-го та 6-го поверхів у прикладах, де квартири можуть бути дорожчими через кращий вигляд і більшу приватність).

- **Стан ремонту:** Квартира має євроремонт, що збільшує її вартість порівняно з квартирами зі стандартним ремонтом.

- **Інфраструктура та додаткові зручності:** Наявність підземного паркінгу підвищує привабливість об'єкта. Крім того, квартири в нових будинках зазвичай коштують дорожче через кращу якість будівництва та інженерних систем.

### **Визначення вартості:**

З огляду на надані дані про ціни та коригування, можна визначити орієнтовну вартість нашої квартири:

Середня ціна за м<sup>2</sup> для подібних квартир становить  $\approx 41,200$  грн/м<sup>2</sup>.

**Вартість квартири:**  $80 \text{ м}^2 \times 41,200 \text{ грн/м}^2 = 3,296,000 \text{ грн}$ .

### **Використання інших методів оцінки**

Крім порівняльного підходу, для більш точного визначення вартості можна використати й інші методи, такі як **дохідний підхід** або **витратний підхід** (особливо у випадку з новобудовами). Проте для житлової

нерухомості порівняльний підхід зазвичай дає найкращі результати, оскільки ринок вже сформував попит на конкретні типи житла.

### **Дохідний метод оцінки.**

Обчислювальна формула дохідного методу оцінки нерухомості:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

де:

*V* — ринкова вартість об'єкта нерухомості;

*NOI* (Net Operating Income) — чистий операційний дохід за рік;

*R* - ставка капіталізації (у десятковій формі, наприклад, 8% = 0.08).

Дохідний підхід базується на припущенні, що вартість об'єкта визначається величиною доходу, який він може приносити в майбутньому.

### **Етапи проведення:**

*Аналіз доходів:* оцінка потенційного доходу від об'єкта (орендна плата, продаж продукції).

*Оцінка витрат:* визначення витрат на утримання об'єкта.

*Розрахунок чистого доходу:* чистий дохід = валовий дохід - витрати.

*Капіталізація доходу:* використання коефіцієнта капіталізації для переведення доходу у вартість.

*Формула:*

$$\text{Вартість об'єкта} = \frac{\text{Чистий дохід}}{\text{Ставка капіталізації}}$$

$$V = \frac{NOI}{R}$$

де:

*V* — ринкова вартість об'єкта;

*NOI* — чистий операційний дохід за рік (Net Operating Income);

*R* — ставка капіталізації, виражена у частках або відсотках.

### **Застосування:**

Підходить для комерційної нерухомості (торгові центри, офіси, готелі).

Використовується для оцінки об'єктів, що генерують стабільний дохід.

**Переваги:**

Орієнтація на реальну здатність об'єкта приносити прибуток.

Урахування перспективного використання нерухомості.

**Недоліки:**

Труднощі з прогнозуванням доходів у нестабільних умовах.

Залежність від правильного визначення ставки капіталізації.

**Витратний метод оцінки.**

Обчислювальна формула витратного методу оцінки нерухомості:

$$V = C_{\text{будівлі}} - D + V_{\text{землі}}$$

де:

$V$  - ринкова вартість об'єкта нерухомості;

$C_{\text{будівлі}}$  - вартість будівництва (відновлення або заміщення);

$D$  - сума зносу об'єкта;

$V_{\text{землі}}$  - ринкова вартість земельної ділянки.

Витратний метод визначає вартість нерухомості як суму витрат на її створення з урахуванням зносу.

**Етапи проведення:**

*Розрахунок відновної вартості:* визначення витрат на відтворення об'єкта з нуля.

*Аналіз зносу:* врахування фізичного, морального та функціонального зносу.

*Додавання вартості землі:* оцінка вартості ділянки, на якій розташований об'єкт.

**Застосування:**

Ефективний для спеціалізованих об'єктів (заводи, склади, об'єкти інфраструктури).

Використовується для оцінки нерухомості у випадках відсутності ринкових аналогів.

**Переваги:**

Підходить для оцінки унікальних або нових об'єктів.

Можливість оцінки навіть за відсутності ринку.

**Недоліки:**

Не враховує ринкову ситуацію.

Трудомісткість і залежність від точності розрахунків зносу.

Вибір методу оцінки залежить від типу об'єкта, мети оцінки та ринкової ситуації. Порівняльний метод найкраще підходить для житлової нерухомості, дохідний – для комерційної, а витратний – для спеціалізованих об'єктів. Поєднання цих підходів дозволяє отримати більш об'єктивний результат.

**Юридична та технічна перевірка об'єкта**

Для завершення оцінки також важливо провести перевірку юридичної та технічної документації:

**Юридичний статус:** Перевірка реєстрації права власності, відсутність обтяжень або боргів.

**Технічний стан:** Перевірка стану інженерних систем (водопостачання, електрика, опалення), наявність дефектів будівлі, потенційні витрати на утримання.

**Висновок:**

На основі проведеного аналізу ринку та порівняння з подібними об'єктами, а також урахування додаткових факторів, таких як розташування, технічний стан та інфраструктура, орієнтовна ринкова вартість квартири становить 3,296,000 грн.

Цей результат дозволяє прийняти обґрунтоване рішення щодо продажу або придбання нерухомості, а також може бути використаний для цілей іпотечного кредитування, страхування або інших фінансових операцій.

**Оцінка земельної ділянки в Миколаєві**

У цьому прикладі розглянемо оцінку земельної ділянки в Миколаєві, зокрема для житлового будівництва. Оцінка буде проведена за

допомогою **порівняльного підходу** — методу, який є найбільш поширеним для земельних ділянок.

### **Опис об'єкта оцінки**

**Тип об'єкта:** Земельна ділянка для житлової забудови.

**Місце розташування:** Миколаїв, центральний район міста, вулиця Шевченка.

**Площа:** 0,5 га (5000 м<sup>2</sup>).

**Призначення:** Земля призначена для житлової забудови.

**Юридичний статус:** Ділянка має чітко оформлене право власності, без обтяжень.

**Інфраструктура:** Земельна ділянка має зручний доступ до центральних доріг, електрика, водопостачання та газ в межах ділянки.

### **Аналіз ринку земельних ділянок в Миколаєві**

Для оцінки використовуємо **порівняльний підхід**, що полягає в аналізі продажу подібних земельних ділянок у тому ж районі та порівнянні їх цін.

За останні кілька місяців на ринку Миколаєва були зафіксовані наступні продажі земельних ділянок, які можна використовувати для порівняння:

#### **Земельна ділянка 1:**

- Площа: 0,4 га (4000 м<sup>2</sup>).
- Розташування: Миколаїв, район Варварівка.
- Ціна: 1,200,000 грн.
- **Ціна за м<sup>2</sup>:**  $1,200,000 \text{ грн} / 4000 \text{ м}^2 = 300 \text{ грн/м}^2$ .

#### **Земельна ділянка 2:**

- Площа: 0,6 га (6000 м<sup>2</sup>).
- Розташування: Миколаїв, район Ліски.
- Ціна: 1,500,000 грн.
- Ціна за м<sup>2</sup>:**  $1,500,000 \text{ грн} / 6000 \text{ м}^2 = 250 \text{ грн/м}^2$ .

#### **Земельна ділянка 3:**

- Площа: 0,5 га (5000 м<sup>2</sup>).
- Розташування: Миколаїв, центральний район.

Ціна: 1,450,000 грн.

Ціна за м<sup>2</sup>: 1,450,000 грн / 5000 м<sup>2</sup> = 290 грн/м<sup>2</sup>.

### **Коригування вартості для оцінюваної ділянки**

Для коригування вартості необхідно врахувати кілька факторів, які можуть змінювати вартість ділянки, порівняно з іншими.

#### Формула для розрахунку коригувального коефіцієнта

$$K = \frac{P_{\text{оцін}}}{P_{\text{ан}}}$$

де :

$K$  — коригувальний коефіцієнт;

$P_{\text{оцін}}$  — ціна або значення параметра для оцінюваного об'єкта;

$P_{\text{ан}}$  — ціна або значення аналогічного параметра для об'єкта-аналога.

*Скоригована ціна аналога:*

$$P_{\text{кор}} = P_{\text{ан}} \cdot K$$

Ціна за одиницю площі оцінюваної ділянки ( $P_{\text{оцін}}$ ) = 250 USD;

Ціна за одиницю площі аналогічної ділянки ( $P_{\text{ан}}$ ) = 200 USD.

*Розрахунок коефіцієнта:*

$$K = \frac{250}{200} = 1.25$$

Скоригована ціна аналога, якщо його початкова вартість ( $P_{\text{ан}}$ ) = 60,000 USD:

$$P_{\text{кор}} = 60,000 \cdot 1.25 = 75,000 \text{ USD.}$$

**Розташування:** Земельна ділянка знаходиться в центральному районі Миколаєва, що зазвичай підвищує її вартість. Центральні райони міста можуть мати вищу вартість за м<sup>2</sup> порівняно з віддаленими районами.

**Призначення:** Земля має призначення для житлової забудови, що може бути привабливим для забудовників, оскільки в центральних районах часто спостерігається високий попит на нові житлові комплекси.

**Інфраструктура:** наявність усіх комунікацій (електрика, вода, газ), а також зручний доступ до транспортних артерій, підвищує вартість ділянки.

Враховуючи це, можна застосувати коригування на **20%** до ціни за м<sup>2</sup> для ділянки, розташованої в центральному районі.

### **Визначення вартості земельної ділянки**

Для визначення ринкової вартості земельної ділянки в 0,5 га використовуємо середнє значення ціни за м<sup>2</sup> з проведеного аналізу.

Середня ціна за м<sup>2</sup> з трьох аналогічних ділянок:

$$(300 \text{ грн/м}^2 + 250 \text{ грн/м}^2 + 290 \text{ грн/м}^2) / 3 = \mathbf{280 \text{ грн/м}^2}.$$

Враховуючи коригування на розташування, для центрального району додаємо 20%:

$$\mathbf{\text{Коригована ціна за м}^2 = 280 \text{ грн/м}^2 \times 1,20 = 336 \text{ грн/м}^2}.$$

$$\mathbf{\text{Вартість ділянки} = 336 \text{ грн/м}^2 \times 5000 \text{ м}^2 = 1,680,000 \text{ грн}.}$$

### **Висновок:**

Оцінка земельної ділянки площею 0,5 га в Миколаєві для житлового будівництва в центральному районі на вулиці Шевченка становить 1,680,000 грн.

Ця вартість є орієнтовною і може змінюватися в залежності від конкретних умов ринку, попиту на землю та змін у зовнішній інфраструктурі.

### **Порівняння методів**

<b>Метод</b>	<b>Сфера застосування</b>	<b>Переваги</b>	<b>Недоліки</b>
<i>Порівняльний</i>	Житлова нерухомість	Простота, орієнтація на ринок	Залежність від наявності аналогів
<i>Дохідний</i>	Комерційна нерухомість	Орієнтація на дохід	Складність у прогнозуванні
<i>Витратний</i>	Спеціалізовані об'єкти	Оцінка нових/унікальних об'єктів	Ігнорування ринкових факторів



### **3.4 Оцінка ринкової вартості на основі ринкових досліджень.**

Оцінка ринкової вартості нерухомості базується на аналізі даних про ринкові угоди, що відображають реальні ціни на аналогічні об'єкти в подібних умовах.

#### **Основні аспекти процесу:**

##### **Використання порівняльного підходу.**

Цей підхід є основним для оцінки ринкової вартості, оскільки враховує:  
*Дані про продажі подібних об'єктів (аналогів).*

*Коригування для врахування відмінностей у характеристиках, таких як розташування, стан об'єкта, площа тощо.*

*Оцінка трендів ринку, включаючи динаміку попиту і пропозиції.*

##### **Дослідження ринку.**

Ринкові дослідження включають збір та аналіз даних з відкритих джерел (реєстри, агентства нерухомості, онлайн-платформи) для виявлення цінових тенденцій. Уточнюється:

*Середня ціна за квадратний метр у регіоні.*

*Популярність певних типів нерухомості.*

*Вплив економічних і політичних факторів.*

##### **Фактори коригування.**

Оцінювачі враховують такі фактори, що впливають на вартість:

*Місце розташування (центр міста, передмістя, екологічні умови).*

*Інфраструктура (доступ до транспорту, закладів освіти, медицини).*

*Стан об'єкта (новобудова чи вторинний ринок).*

*Наявність додаткових зручностей (паркінг, охорона, ліфт).*

##### **Джерела даних.**

Оцінювачі використовують:

*Статистику укладених угод.*

*Дані державного реєстру речових прав на нерухоме майно.*

*Інформацію з баз агентств нерухомості та спеціалізованих платформ (OLX, DOM.RIA).*

## **Оцінка промислової нерухомості: Складські приміщення в місті Миколаєві**

У цьому прикладі ми проведемо оцінку складських приміщень для промислового використання в місті Миколаєві. Оцінка буде виконана за допомогою порівняльного підходу та дохідного підходу, з урахуванням специфічних характеристик промислових об'єктів.

### **1. Опис об'єкта оцінки**

**Тип об'єкта:** Складські приміщення.

**Місце розташування:** Миколаїв, промисловий район, вулиця Промислова.

**Площа:** 2000 м<sup>2</sup>.

**Висота стель:** 7 м.

**Стан:** Будівля в хорошому стані, потребує незначного ремонту.

**Інфраструктура:** Під'їзди для вантажного транспорту, підключення до всіх основних комунікацій (електрика, водопостачання, газ), наявність складських полиць і стелажів, система безпеки (відеоспостереження, сигналізація).

**Земельна ділянка:** 0,8 га (8000 м<sup>2</sup>), на ділянці є місце для маневрування вантажівок і паркування.

### **Особливості приміщення:**

Високий попит на складські приміщення в промислових районах міста через зручне розташування для транспортування товарів.

Є можливість розділити склад на окремі зони для різних видів товарів.

Наявність адміністративних приміщень для управління складом.

### **Аналіз ринку складських приміщень в Миколаєві**

Перед оцінкою важливо провести аналіз ринку складських приміщень, що базується на цінах продажу та оренди подібних об'єктів в цьому районі.

**Аналог 1:** Складські приміщення площею 1500 м<sup>2</sup> в промисловому районі Миколаєва, вартість — 6,000,000 грн.

**Аналог 2:** Склад площею 2500 м<sup>2</sup>, вартість — 9,500,000 грн.

**Аналог 3:** Складські приміщення площею 2000 м<sup>2</sup> в Миколаєві, вартість — 7,800,000 грн.

**Ціна за м<sup>2</sup> для складських приміщень:**

**Аналог 1:** 6,000,000 грн / 1500 м<sup>2</sup> = 4000 грн/м<sup>2</sup>.

**Аналог 2:** 9,500,000 грн / 2500 м<sup>2</sup> = 3800 грн/м<sup>2</sup>.

**Аналог 3:** 7,800,000 грн / 2000 м<sup>2</sup> = 3900 грн/м<sup>2</sup>.

Середня ціна за м<sup>2</sup> для складських приміщень в цьому районі:

$(4000 \text{ грн/м}^2 + 3800 \text{ грн/м}^2 + 3900 \text{ грн/м}^2) / 3 = \underline{3900 \text{ грн/м}^2}$ .

**Коригування вартості для оцінюваного об'єкта**

Для коригування вартості необхідно врахувати кілька факторів:

**Розмір об'єкта:** Оцінювана площа складських приміщень — 2000 м<sup>2</sup>, що відповідає середньому розміру складських приміщень на ринку.

**Стан приміщень:** Оскільки склад в хорошому стані з мінімальними витратами на ремонт, це може підвищити вартість порівняно з приміщеннями, що потребують серйозних вкладень.

**Інфраструктура та доступність:** Наявність під'їздів для вантажних автомобілів і зручний доступ до основних транспортних артерій збільшують привабливість приміщення.

**Розташування:** Оцінюваний склад розташований в промисловому районі з хорошою транспортною доступністю.

Враховуючи ці фактори, можна застосувати коригування +5% до середньої ціни за м<sup>2</sup> (на основі хорошого стану та інфраструктури).

**Визначення вартості складських приміщень**

Коригована ціна за м<sup>2</sup>:

**Коригована ціна за м<sup>2</sup>** = 3900 грн/м<sup>2</sup> × 1,05 = **4095 грн/м<sup>2</sup>**.

**Вартість складських приміщень** = 4095 грн/м<sup>2</sup> × 2000 м<sup>2</sup> = **8,190,000** грн.

**Оцінка доходу від оренди (дохідний підхід)**

Для додаткової оцінки об'єкта можна використати **дохідний підхід**, який ґрунтується на потенційних доходах від оренди приміщень. Для цього потрібно визначити орендну ставку для складських приміщень у Миколаєві.

**Орендна ставка** для складських приміщень у Миколаєві: 50 грн/м<sup>2</sup> на місяць.

**Місячний дохід від оренди** = 2000 м<sup>2</sup> × 50 грн = 100,000 грн.

**Річний дохід від оренди** = 100,000 грн × 12 = 1,200,000 грн.

Застосуємо множник капіталізації для промислової нерухомості (наприклад, 10):

**Орієнтовна вартість об'єкта** = 1,200,000 грн × 10 = **12,000,000 грн.**

**Висновок:**

Оцінка вартості складських приміщень за **порівняльним підходом**: **8,190,000 грн.**

Оцінка вартості складських приміщень за **дохідним підходом**: **12,000,000 грн.**

Різниця в оцінках може бути пов'язана з різними методами оцінки (продаж/оренда), однак ці результати дають уявлення про вартість складських приміщень в промисловому районі Миколаєва, в залежності від того, чи зважаємо ми на можливість отримання доходу від оренди чи на поточну ринкову ціну.

Для фінальних висновків та конкретних рішень рекомендується також враховувати інші фактори, такі як рівень попиту на складські приміщення в даному регіоні, стан економіки та можливі зміни в інфраструктурі міста.

### **3.5 Оформлення висновків та рекомендацій за результатами оцінки.**

Оформлення висновків та рекомендацій є завершальним етапом експертної оцінки нерухомості. Воно забезпечує клієнта чіткою, структурованою та зрозумілою інформацією про результати оцінки об'єкта нерухомого майна.

**Структура висновків за результатами оцінки**

**Вступна частина:**

Мета проведення оцінки (наприклад, продаж, оренда, судові розгляди, страхування тощо).

Методологія, використана під час оцінки (порівняльний, доходний чи витратний метод).

Вихідні дані та джерела інформації (ринкові дані, нормативно-правові акти, технічна документація).

**Основні результати:**

Ринкова вартість об'єкта:

Конкретна оцінка ринкової вартості, зазначена у валюті оцінки (наприклад, гривні).

*Приклад:* Ринкова вартість об'єкта нерухомості станом на 01 грудня 2024 року складає 12 500 000 грн.

Оцінка відновної вартості:

Для об'єктів, що зазнали пошкоджень, наводиться вартість відновлення.

Інші результати:

Наприклад, залишкова вартість, ліквідаційна вартість, прогнозована орендна ставка тощо.

**Фактори, що вплинули на оцінку:**

- локація об'єкта (транспортна доступність, інфраструктура);
- стан ринку нерухомості на момент оцінки;
- фізичний стан об'єкта;
- юридичні аспекти (наявність обмежень чи обтяжень).

**Рекомендації:**

Стратегії використання об'єкта:

*Приклад:* рекомендується продаж об'єкта за ринковою вартістю через агентство нерухомості.

Додаткові дії:

*Приклад:* для підвищення вартості рекомендується проведення косметичного ремонту фасаду.

Юридичні чи технічні рекомендації:

*Приклад: усунути неузгодженості у правовій документації.*

**Зміст висновків.**

Висновки повинні бути зрозумілими для клієнта, не містити спеціалізованих термінів без їх пояснення, а також включати таблиці, діаграми та фотографії (за потреби) для візуалізації результатів.

**Приклад тексту висновків та рекомендацій.**

**Висновки:**

На підставі проведеного аналізу визначено, що ринкова вартість житлового будинку за адресою м. Київ, вул. Центральна, 15 станом на 01 грудня 2024 року складає 12 500 000 грн.

*Основними факторами, які вплинули на вартість, є:*

Зручна транспортна доступність об'єкта та наявність розвиненої соціальної інфраструктури.

Задовільний технічний стан будинку.

Поточна ситуація на ринку нерухомості у Києві, яка характеризується високим попитом на житло комфорт-класу.

**Рекомендації:**

Рекомендується здійснити продаж об'єкта через агентство нерухомості із застосуванням сучасних цифрових платформ.

Для підвищення ліквідності об'єкта рекомендується провести косметичний ремонт прибудинкової території (приблизні витрати – 100 000 грн).

Забезпечити актуалізацію правової документації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

**Загальні вимоги до оформлення висновків:**

*Використання ділового стилю.*

*Відповідність висновків нормативно-правовій базі (наприклад, стандартам оцінки майна).*

*Відсутність суперечностей між розрахунковими частинами та підсумковими висновками.*

*Прозорість та обґрунтованість рекомендацій.*

### **Роль висновків для клієнта.**

#### **Оформлені висновки та рекомендації дозволяють клієнту:**

Приймати обґрунтовані рішення щодо використання чи розпорядження об'єктом.

Мінімізувати юридичні, фінансові чи ринкові ризики.

Застосовувати результати оцінки для юридичних або фінансових процедур (продаж, кредитування, страхування тощо).

Таким чином, якісно підготовлені висновки та рекомендації є ключовим етапом у процесі експертної оцінки нерухомості, сприяючи досягненню поставлених цілей клієнта.

### **Висновки до третього розділу**

Практична частина, присвячена оцінці конкретного об'єкта нерухомості, демонструє застосування теоретичних знань та методологічних підходів до реального об'єкта. Вона надає обґрунтовані результати, які враховують усі ключові аспекти оцінюваного майна, такі як його фізичні характеристики, ринкові умови, правовий статус та інші фактори.[15]

#### **Вихідні дані та характеристики об'єкта**

У процесі оцінки розглянуто детальний опис об'єкта нерухомості, включаючи:

**Фізичні характеристики:** місцезнаходження, площа, планування, технічний стан, будівельні матеріали.

**Інфраструктуру:** транспортна доступність, наявність поблизу освітніх, медичних та комерційних закладів.

**Правовий статус:** форма власності, наявність обмежень чи обтяжень.

Даний аналіз дозволив сформулювати комплексне розуміння об'єкта і його потенціалу на ринку.

Вибір методів оцінки, у практичній частині були застосовані найбільш відповідні методи оцінки, враховуючи специфіку об'єкта:

Порівняльний підхід: проведено аналіз ринкових угод з продажу аналогічних об'єктів нерухомості. Враховано коригувальні коефіцієнти, що відображають відмінності між оцінюваним об'єктом і порівняними зразками.

Витратний підхід: розраховано вартість відтворення або заміщення будівлі з урахуванням фізичного зносу. Цей підхід виявився особливо корисним для аналізу технічного стану нерухомості.

Доходний підхід: оцінено потенційний дохід від здачі об'єкта в оренду. Виконано розрахунок поточної вартості майбутніх доходів із врахуванням ринкових ризиків. У результаті оцінки отримано три значення вартості (за кожним із підходів), які були узгоджені для визначення підсумкової оцінки.[22]

Підсумкове значення враховувало:

Вагомість кожного підходу залежно від призначення оцінки.

Реалії ринкової ситуації на момент оцінювання.

Особливості об'єкта, які мали значний вплив на його цінність.

Підсумкова ринкова вартість була представлена у звіті, а також зазначено інтервал вартості для врахування можливих коливань ринку. Проведене дослідження об'єкта нерухомості дозволило зробити такі висновки:

Об'єкт має значний потенціал на ринку завдяки своїм фізичним характеристикам та місцезнаходженню.

Найбільш доцільним методом оцінки для даного об'єкта виявився порівняльний підхід, оскільки він найкраще відображає поточну ринкову ситуацію.



Використання витратного підходу дозволило оцінити стан будівлі, а доходний підхід надав прогноз прибутковості об'єкта у разі комерційного використання.

Для максимізації вартості рекомендується покращити технічний стан об'єкта, що зменшить рівень фізичного зносу.

У разі продажу об'єкта доцільно орієнтуватися на підсумкову ринкову вартість, враховуючи попит у цьому сегменті ринку.

У випадку здачі об'єкта в оренду варто розглянути інвестиції у модернізацію, що дозволить отримувати вищий дохід.

Практична частина оцінки конкретного об'єкта нерухомості демонструє, що точна та обґрунтована оцінка можлива лише за умови комплексного аналізу та використання різних методів оцінювання. Застосовані підходи дозволили врахувати всі ключові характеристики об'єкта і ринкові умови, що забезпечило отримання достовірного результату. Виконана оцінка є основою для прийняття стратегічних рішень щодо управління даним об'єктом, забезпечуючи прозорість і ефективність подальших дій власника чи інвестора.[12]

## **РОЗДІЛ 4**

### **ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ**

#### **4.1. Основні проблеми експертної оцінки нерухомості в Україні**

Експертна оцінка нерухомості є важливим процесом для ринку нерухомості та економіки країни в цілому. Однак в Україні оцінювачі стикаються з рядом серйозних проблем, які впливають на точність та прозорість оцінок. Розглянемо основні з них.

##### **Недосконалість законодавства**

Однією з основних проблем є **недосконалість законодавчої бази**, яка регулює діяльність оцінювачів та експертів. Ось кілька аспектів цієї проблеми:

- **Відсутність чітких стандартів і норм.** В Україні існують загальні нормативи, проте багато з них залишаються занадто загальними або неохопленими конкретними ситуаціями, що виникають при оцінці нерухомості. Законодавство не завжди забезпечує належний рівень деталізації критеріїв для оцінки різних типів нерухомості, що може спричиняти суперечливі та неточні оцінки.

- **Часті зміни в законодавстві.** Зміни у податковому законодавстві, земельному кодексі та інших нормативних актах часто відбуваються без належної координації. Це створює нестабільність і невизначеність у роботі оцінювачів.

- **Протиріччя між різними нормативними актами.** Різноманітні закони та підзаконні акти, що стосуються оцінки нерухомості, можуть суперечити один одному, що ускладнює процес оцінки. Це також ускладнює створення єдиної бази для проведення оцінок, яка могла б бути надійною і стабільною.

### **Відсутність стандартизованих критеріїв оцінки**

Іншою серйозною проблемою є **відсутність єдиного стандартизованого підходу** до оцінки нерухомості:

- **Різноманіття методик оцінки.** У процесі оцінки нерухомості можуть використовуватися різні методики та підходи (порівняльний, доходний, витратний тощо), однак часто вони не стандартизовані або не адаптовані до специфіки конкретного ринку, що знижує точність результатів.

- **Відсутність єдиних критеріїв для оцінки різних видів нерухомості.** В Україні не існує єдиних критеріїв оцінки для різних видів нерухомості (земельних ділянок, комерційних, житлових, промислових об'єктів). Це ускладнює роботу оцінювачів та може призводити до помилок у процесі оцінки. Наприклад, критерії для оцінки земельних ділянок можуть значно

відрізнятися від критеріїв для оцінки комерційної нерухомості або промислових об'єктів.

- **Незадовільна стандартизація методів оцінки.** Методики оцінки не завжди є достатньо точними або адаптованими до українських реалій, що може призвести до помилкових висновків при оцінці вартості об'єктів.

#### ***Корупція та неефективність контролю за діяльністю оцінювачів***

*Корупційні ризики* в сфері оцінки нерухомості залишаються значною проблемою. У деяких випадках можуть бути спроби маніпулювати оцінками на користь замовників. Це може включати нечесне використання оцінок для податкових маніпуляцій або заниження вартості для зменшення витрат на податки.

Також важливим аспектом є **недостатня ефективність контролю** за діяльністю оцінювачів. В Україні існує кілька органів, які здійснюють контроль, але їх діяльність часто є неефективною через брак ресурсів або корупційні ризики.

#### **Низька кваліфікація оцінювачів**

У деяких випадках *недостатність професійних стандартів* призводить до того, що оцінювачі не завжди мають достатній рівень кваліфікації для проведення комплексних оцінок. Відсутність регулярного підвищення кваліфікації, а також недостатня кількість тренінгів і курсів можуть впливати на якість оцінок. Це особливо важливо, коли оцінювач має проводити оцінки складних об'єктів, таких як промислові, комерційні або великі земельні ділянки.

#### **Перспективи розвитку експертної оцінки нерухомості в Україні**

Незважаючи на існуючі проблеми, в Україні є кілька напрямків для покращення системи оцінки нерухомості та забезпечення її більшої точності та прозорості.

#### **Розвиток законодавства та нормативної бази**

Одним із основних кроків для покращення оцінки нерухомості є розвиток та удосконалення законодавства. Важливо створити чітку і прозору систему нормативних актів, які регулюють оцінку, зокрема:

Запровадити стандартизовані критерії оцінки для різних видів нерухомості.

Визначити чіткі правила для проведення оцінки за всіма методами (порівняльним, доходним, витратним).

Створити систему контролю за діяльністю оцінювачів та забезпечити їх незалежність від замовників.

### **Стандартизація критеріїв оцінки**

Для досягнення більшої точності та прозорості оцінок слід розробити **уніфіковані методики та критерії** для різних видів нерухомості, що дозволить забезпечити стабільність та однакові умови для оцінювачів і замовників. Стандартизація підходів до оцінки нерухомості допоможе знизити ймовірність помилок і суперечливих результатів.

### **Покращення професійних стандартів і кваліфікації оцінювачів**

Зростаюча вимога до високої якості оцінок вимагає створення системи сертифікації оцінювачів і **постійного професійного розвитку**. Необхідно проводити регулярні курси підвищення кваліфікації для оцінювачів, а також запровадити незалежну акредитацію оцінювачів, що дозволить підвищити довіру до їх висновків.

### **Впровадження технологій і цифрових рішень**

З метою покращення точності та прозорості оцінок необхідно **впроваджувати новітні технології**. Цифровізація ринку нерухомості, використання **аналітичних платформ та баз даних** для збору та обробки інформації про ринок нерухомості дозволить оцінювачам отримувати більш точну та актуальну інформацію для проведення оцінок.

### **Покращення контролю за діяльністю оцінювачів**

Забезпечення належного контролю за діяльністю оцінювачів через **незалежні органи та систему сертифікації** є важливим кроком у забезпеченні надійності оцінок. Це дозволить знизити рівень корупційних ризиків та підвищити якість оцінки.

## **4.2 Вплив економічних та політичних факторів на оцінку нерухомості**

Оцінка нерухомості є складним процесом, на який впливає безліч факторів. Одними з найбільш важливих є **економічні** та **політичні** чинники. Вони визначають не лише поточну вартість об'єкта нерухомості, а й прогнозують її зміну в майбутньому. Розглянемо, як ці фактори можуть впливати на оцінку нерухомості в Україні.

### **Економічні фактори**

Економічна ситуація в країні безпосередньо впливає на попит і пропозицію на ринку нерухомості, що, у свою чергу, позначається на оцінці вартості об'єктів.

### **Інфляція**

*Інфляція* є важливим економічним фактором, який впливає на вартість нерухомості. Висока інфляція призводить до знецінення національної валюти, що може спричинити підвищення цін на нерухомість. Це відбувається через те, що вартість будівельних матеріалів, робочої сили та інших ресурсів зростає, що впливає на кінцеву вартість будівель чи земельних ділянок.

**Приклад:** У період високої інфляції в Україні вартість будівельних матеріалів може збільшуватися на 15-20% щорічно, що призводить до росту ціни на новобудови.

### **Процентні ставки та кредити**

*Процентні ставки за іпотечними кредитами* безпосередньо впливають на доступність нерухомості для покупців. Високі процентні ставки зменшують попит на житлову та комерційну нерухомість, оскільки кредити стають менш доступними. У разі низьких процентних ставок, навпаки, попит може зрости, що підвищує ціну на об'єкти нерухомості.

**Приклад:** Якщо в Україні Національний банк підвищує облікову ставку, це веде до збільшення процентних ставок по кредитах, зменшуючи попит на нерухомість і знижуючи її вартість.

### **Економічне зростання чи спаду**

Під час **економічного зростання** зростає попит на нерухомість, як для житла, так і для комерційних або промислових об'єктів. У цей період люди і компанії готові інвестувати в нерухомість, що веде до збільшення її вартості.

Водночас під час **економічного спаду** попит зменшується, що може призвести до зниження вартості нерухомості.

**Приклад:** Під час економічного спаду (наприклад, внаслідок кризи чи пандемії) знижується попит на офісні приміщення та комерційну нерухомість, що веде до зниження орендних ставок і вартості таких об'єктів.

### **Безробіття та рівень доходів**

Високий рівень безробіття або зниження рівня доходів населення знижує платоспроможний попит на нерухомість. У свою чергу, це може призвести до зниження цін на житлову нерухомість або зменшення обсягів інвестицій у комерційну нерухомість.

**Приклад:** Під час економічної кризи зниження доходів громадян може зменшити попит на нові житлові комплекси або преміум-нерухомість.

### **Політичні фактори**

Політична ситуація в країні також має великий вплив на оцінку нерухомості. Політичні рішення, законодавчі зміни та рівень стабільності держави можуть значно змінити умови для інвесторів та власників нерухомості.

### **Політична стабільність**

Політична стабільність є ключовим фактором, який визначає довіру інвесторів і покупців до ринку нерухомості. У країнах з високим рівнем політичної нестабільності інвестори можуть уникати великих інвестицій у нерухомість через ризики, пов'язані з можливими змінами у законодавстві або кризами.

**Приклад :** У разі політичної нестабільності в Україні, наприклад, під час військових конфліктів чи змін влади, попит на нерухомість може різко знизитись через страхи щодо збереження капіталу.

### **Податкова політика та регулювання**

Зміни в податковій політиці можуть мати істотний вплив на ринок нерухомості. Наприклад, введення нових податків на нерухомість або на доходи від оренди може вплинути на рішення інвесторів або власників нерухомості щодо продажу чи купівлі об'єктів.

**Приклад:** Зміни у податковому законодавстві, наприклад, збільшення податків на землю або нерухомість, можуть знизити привабливість інвестицій в комерційну або житлову нерухомість.

### **Законодавчі ініціативи та реформи**

В Україні постійно впроваджуються нові *законодавчі ініціативи* щодо ринку нерухомості, які можуть мати як позитивний, так і негативний вплив на ринок. Наприклад, реформи в сфері земельних відносин, введення нових норм для будівництва або запровадження обмежень на продаж нерухомості іноземцями можуть вплинути на вартість нерухомості.

**Приклад:** Прийняття законодавства, яке дозволяє або обмежує продаж землі іноземцям, може значно змінити попит на земельні ділянки, а отже, й на їхню вартість.

### **Іноземні інвестиції**

*Політика щодо залучення іноземних інвестицій* може також впливати на ринок нерухомості. В Україні законодавчі зміни, які сприяють залученню іноземних інвестицій у нерухомість, можуть стимулювати попит на нерухомість, особливо в великих містах.

**Приклад:** Лібералізація законодавства для іноземних інвесторів може призвести до збільшення попиту на комерційну нерухомість в Києві, Львові чи Одесі, підвищуючи її вартість.

Економічні та політичні фактори мають значний вплив на оцінку нерухомості в Україні. Зокрема, такі чинники, як рівень інфляції, процентні ставки, економічний стан країни, політична стабільність та податкова політика можуть суттєво змінювати попит і пропозицію на ринку нерухомості, а отже, й її вартість. Ретельний аналіз цих факторів є необхідним для правильного визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості, а також для прогнозування можливих змін на ринку в майбутньому. Оцінка нерухомості значною мірою залежить від економічних і політичних факторів, особливо в умовах України, де такі обставини можуть швидко змінюватися. Основні аспекти впливу включають:

**Економічна стабільність:** інфляція, валютний курс і облікова ставка Національного банку прямо впливають на вартість нерухомості. Наприклад, зростання інфляції може збільшити вартість будівельних матеріалів і, як наслідок, підвищити ціни на нерухомість.[]

**Політична ситуація:** військові дії, законодавчі зміни та політична нестабільність знижують довіру інвесторів і попит на ринку. Зокрема, війна в Україні змінила структуру попиту: зріс інтерес до нерухомості в західних регіонах і суттєво знизився в прифронтових областях.[]

**Соціальні фактори:** міграція, викликана війною, збільшила попит на оренду житла в певних регіонах. Це, у свою чергу, впливає на розмір орендних ставок і вартість нерухомості.[]

**Рівень будівельної активності:** у кризових умовах скорочується кількість нових проєктів, що підвищує попит і ціни на існуючі об'єкти.[]

#### **4.3 Перспективи розвитку ринку нерухомості та його вплив на оцінку**

Ринок нерухомості є одним з основних секторів економіки, що впливає на загальний рівень економічної стабільності та розвитку країни. Перспективи розвитку цього ринку безпосередньо впливають на процеси оцінки нерухомості, зокрема, на методи, критерії та фактори, які визначають ринкову вартість об'єктів. У цьому контексті важливо розглянути основні фактори, що визначають розвиток ринку нерухомості в Україні, а також те, як ці зміни впливають на оцінку нерухомості.[23]

##### **Перспективи розвитку ринку нерухомості в Україні**

Ринок нерухомості України, як і більшість ринків пострадянських країн, переживає періоди різкого зростання та спаду. Однак завдяки певним факторам можна виділити кілька основних тенденцій розвитку:

##### **Інвестиції в житлову нерухомість**

Житловий ринок в Україні продовжує залишатися одним із найдинамічніших секторів. Перспективи зростання цього сегмента, зокрема в великих містах, визначаються наступними чинниками:



**Зростання попиту на доступне житло.** З огляду на відносно низький рівень забезпечення житлом у порівнянні з розвиненими країнами, попит на доступне житло в Україні залишатиметься високим.

**Інвестування в новобудови та ЖК.** Згідно з прогнозами, будівництво нових житлових комплексів буде продовжувати зростати, оскільки зростає попит на сучасні квартири в нових будинках з інфраструктурою.

### **Розвиток комерційної нерухомості**

Комерційний сектор нерухомості (офісні приміщення, торгові площі, склади тощо) також переживає зміни, орієнтуючись на нові тренди:

**Зростання попиту на складські та логістичні приміщення.** Розвиток електронної комерції та логістики вимагає збільшення кількості складських приміщень, що стане важливим фактором розвитку ринку.

**Офісна нерухомість.** Після пандемії COVID-19 в Україні спостерігається тенденція до гібридної моделі роботи, що може привести до зниження попиту на великі офісні приміщення і водночас збільшення попиту на невеликі офіси та коворкінг-простори.[25]

### **Земельний ринок**

Земельний ринок в Україні, зокрема, після прийняття закону про обіг сільськогосподарських земель, має величезний потенціал для розвитку:

**Лібералізація земельного ринку** відкриває можливості для збільшення інвестицій у земельні ділянки, зокрема для сільськогосподарських потреб та розвитку інфраструктури.

**Зростання попиту на земельні ділянки під будівництво.** Відкриття земельного ринку для фізичних осіб та іноземців може суттєво збільшити попит на земельні ділянки під забудову, особливо в районах великих міст та їх передмістях.

### **Вплив розвитку ринку нерухомості на оцінку**

Перспективи розвитку ринку нерухомості безпосередньо впливають на процеси оцінки вартості об'єктів. Оцінка нерухомості є важливою складовою

інвестиційних та бізнесових рішень, а тому зміни на ринку можуть призвести до адаптації методів та підходів до оцінки.

### **Зміни в попиті та пропозиції**

Збільшення попиту на певні типи нерухомості (житло, склади, офіси) зумовлює зміни в оцінці вартості таких об'єктів. Оцінювачі повинні враховувати поточні тенденції на ринку та прогнозувати їх вплив на майбутнє ціноутворення.

**Приклад:** Якщо зростає попит на земельні ділянки під будівництво, то земельна оцінка буде враховувати цей тренд і коригуватися відповідно до прогнозованого збільшення вартості таких об'єктів.

### **Використання нових методів оцінки**

З розвитком ринку нерухомості та появою нових технологій, таких як **цифрові платформи, великі дані (Big Data)** та **штучний інтелект**, оцінка нерухомості стає більш точною та швидкою. Оцінювачі використовують нові інструменти для збору та аналізу даних, що дозволяє більш точно враховувати ринкові тренди і фактори.

**Приклад:** Використання цифрових платформ для аналізу продажів нерухомості в реальному часі дозволяє оцінювачам коригувати свої оцінки згідно з актуальними змінами на ринку.

### **Адаптація до змін на ринку оренди**

Попит на оренду нерухомості може змінюватися залежно від економічних та соціальних факторів. Зокрема, зміни у **поведінці споживачів** (наприклад, перехід на дистанційну роботу) можуть призвести до зменшення попиту на офісні приміщення і збільшення на оренду житлових площ. Це необхідно враховувати під час оцінки вартості оренди.

**Приклад:** У великих містах, де спостерігається зменшення попиту на офісні приміщення, зниження вартості оренди може стати основним фактором при оцінці комерційних об'єктів.

### **Тенденція до екологічності та сталого розвитку**

Зростання уваги до екологічності, енергоефективності та сталого розвитку в будівництві веде до зміни критеріїв оцінки нерухомості.

Оцінювачі починають враховувати такі фактори, як наявність енергоефективних рішень, використання відновлювальних джерел енергії та інші характеристики, що можуть підвищити цінність нерухомості.

**Приклад:** Більше інвесторів звертають увагу на сертифікацію будівель за екологічними стандартами (наприклад, LEED), що може значно підвищити ринкову вартість таких об'єктів.

### **Зміни в законодавстві та регулюванні**

Перспективи розвитку ринку нерухомості також пов'язані з можливими змінами в законодавчому регулюванні. Лібералізація земельного ринку, зміни в податковій політиці чи нові правила щодо забудови можуть впливати на оцінку нерухомості. Оцінювачі повинні бути готові адаптуватися до нових норм, оскільки це може призвести до зміни вартості об'єктів.

**Приклад:** Введення нових законів, які дозволяють продаж сільськогосподарських земель, може вплинути на оцінку земельних ділянок і підвищити їх вартість на фоні збільшення попиту.

### **Відновлення та реконструкція інфраструктури**

У зв'язку з руйнуваннями внаслідок війни очікується активізація будівництва в мирних регіонах та в місцях, що будуть відновлюватись. Це створює попит на новобудови, а також збільшує вартість земельних ділянок для будівництва.

### **Розвиток внутрішньої міграції**

Тенденція до переміщення населення у більш безпечні регіони, особливо західні області України, стимулює попит на житло та підвищує його вартість. Це зокрема стосується як продажу, так і оренди житлової нерухомості.

### **Інтеграція з Європейським Союзом**

Перспектива інтеграції України до ЄС стимулює інвестиції в нерухомість, зокрема в інфраструктурні проекти та житлові комплекси. Це створює довгострокову позитивну динаміку для ринку.

Перспективи розвитку ринку нерухомості в Україні мають значний вплив на оцінку нерухомості. Зростання попиту на житло, розвиток комерційної нерухомості, лібералізація земельного ринку, технологічні інновації та зміни в законодавстві вимагають постійного оновлення методів оцінки та адаптації до нових реалій. Оцінка нерухомості повинна враховувати ці фактори, оскільки зміни в попиті, пропозиції та економічних умовах безпосередньо впливають на ринкову вартість об'єктів.

### **Вплив на оцінку нерухомості**

Зростаючий попит у безпечних регіонах підвищує ціни та вартість орендної плати.

Поліпшення економічних умов та інфраструктури додає вартості нерухомості навіть у менш привабливих регіонах.

У регіонах із високим рівнем руйнувань вартість нерухомості залишатиметься низькою до початку активного відновлення.

### **4.4 Вдосконалення методик оцінки нерухомості та інтеграція новітніх технологій**

Оцінка нерухомості є важливим етапом у процесах купівлі-продажу, оренди, інвестування та забезпечення фінансування на ринку нерухомості. Враховуючи швидкий розвиток технологій, а також постійні зміни в економічному та юридичному середовищі, методики оцінки нерухомості потребують вдосконалення. Інтеграція новітніх технологій, таких як **геоінформаційні системи (ГІС), Big Data та штучний інтелект (ШІ)**, може значно покращити точність, ефективність і швидкість оцінки. Розглянемо основні напрямки вдосконалення методик оцінки нерухомості за допомогою цих технологій.

#### **Використання геоінформаційних систем (ГІС)**

*Геоінформаційні системи (ГІС)* — це потужні інструменти, що дозволяють здійснювати просторовий аналіз даних, пов'язаних з географічним розташуванням об'єктів. Вони дають змогу інтегрувати різноманітні дані (картографічні, демографічні, екологічні) і аналізувати їх у контексті місця розташування конкретної нерухомості.[38]

### **Аналіз місцезнаходження об'єкта**

ГІС дозволяють оцінювачам точно аналізувати розташування об'єкта нерухомості щодо ключових інфраструктурних елементів: транспортних вузлів, шкіл, лікарень, торгових центрів, парків та ін. Такі просторові дані допомагають більш точно оцінити вартість нерухомості, враховуючи близькість до важливих об'єктів, що підвищує її привабливість для покупців або орендарів.

**Приклад** : якщо квартира знаходиться в районі з поганою транспортною доступністю або далеко від основних точок інфраструктури, її вартість може бути значно знижена порівняно з об'єктами в більш зручних локаціях.

### **Оцінка ризиків і впливу природних катастроф**

ГІС дозволяють проводити аналіз ризиків, пов'язаних з природними катастрофами: повенями, землетрусами, селищами на схилах гір чи в зонах підвищеної сейсмічної активності. Оцінка таких ризиків важлива для визначення майбутніх витрат на відновлення та технічне обслуговування об'єкта, що може вплинути на його вартість.[38]

**Приклад:** Нерухомість, що знаходиться в зоні підвищеного ризику повені або іншої природної катастрофи, може бути оцінена як менш приваблива для інвесторів, що знижує її вартість.

### **Динамічний моніторинг та оновлення даних**

ГІС-системи дозволяють проводити динамічний моніторинг ринку нерухомості, оновлюючи дані про зміни в інфраструктурі, розвитку нових проектів або зміні статусу земельних ділянок у реальному часі. Це забезпечує більш актуальну оцінку вартості нерухомості, оскільки ціни можуть змінюватися залежно від нових умов.

**Приклад:** Оцінювач може швидко реагувати на нові інфраструктурні проекти, такі як будівництво нового метро чи відкриття великого торгового центру, що підвищує привабливість району.

### **Використання Big Data та аналітики для оцінки нерухомості**

*Big Data* — це технологія, яка дозволяє працювати з великими обсягами даних і здійснювати їх обробку для отримання цінних інсайтів. У контексті оцінки нерухомості, *Big Data* надає нові можливості для збору, аналізу та прогнозування ринкових трендів.[27]

### **Аналіз ринкових трендів на основі історичних даних**

Завдяки *Big Data* можна проводити аналіз історичних даних про ціни на нерухомість, зміни попиту та пропозиції на ринку, що дозволяє оцінити майбутні зміни ринку. Таке прогнозування важливе для довгострокових інвестиційних рішень.

**Приклад:** Використовуючи дані за кілька років, можна прогнозувати зростання або зниження цін на ринку нерухомості в певному районі або навіть на конкретному типі об'єкта (житлового чи комерційного).

### **Моделювання попиту та пропозиції**

Аналіз великих масивів даних дозволяє оцінювачам більш точно передбачити попит на різні типи нерухомості в конкретному регіоні або сегменті ринку, що важливо для формування більш точних прогнозів і оцінок вартості.

**Приклад:** Якщо аналітика показує зростаючий попит на невеликі офісні приміщення в певному місті, оцінка вартості таких об'єктів буде більш точною і відповідатиме реальному ринку.

### **Інтеграція даних з різних джерел**

*Big Data* дозволяє збирати інформацію не лише з традиційних джерел (заявки на покупку чи оренду), але й з різних альтернативних джерел, таких як соціальні медіа, оголошення про продаж, відгуки споживачів тощо. Це дозволяє оцінювачам отримати більш повну картину ринку та враховувати різноманітні фактори, що можуть впливати на оцінку вартості.[27]

**Приклад:** Оцінювач може врахувати відгуки клієнтів на квартири, які були продані або здані в оренду, що дозволяє точніше оцінити об'єкт.

### **Штучний інтелект (ШІ) та автоматизація оцінки**

Штучний інтелект дозволяє автоматизувати процес оцінки нерухомості, забезпечуючи високу точність і швидкість обчислень. З

використанням алгоритмів машинного навчання ШІ може обробляти величезні обсяги даних, проводити аналіз на основі різних змінних і надавати прогностичні оцінки вартості об'єктів.

### **Автоматизовані системи оцінки (AVM)**

Автоматизовані системи оцінки нерухомості (AVM, Automated Valuation Model) на основі ШІ використовують величезні бази даних і алгоритми для визначення ринкової вартості об'єкта на основі порівняльного аналізу, історичних даних та актуальних ринкових трендів.

**Приклад:** Система AVM може визначити орієнтовну вартість квартири в залежності від таких характеристик, як її розмір, розташування, стан ринку, інфраструктура, наявність ремонту тощо, за лічені хвилини.

### **Прогнозування та сценарне планування**

З використанням технологій машинного навчання ШІ може не тільки проводити поточну оцінку, але й прогнозувати зміни вартості в майбутньому, враховуючи різноманітні фактори — економічні умови, політичні зміни, тенденції на ринку.

**Приклад:** Оцінка комерційних об'єктів може бути доповнена прогнозами щодо зміни попиту на певні типи нерухомості через кілька років, що допомагає інвесторам приймати стратегічні рішення.

Інтеграція новітніх технологій у процес оцінки нерухомості дозволяє значно підвищити точність, швидкість і ефективність оцінок. Використання **геоінформаційних систем (ГІС)** для аналізу місцезнаходження об'єкта, **Big Data** для аналізу ринкових трендів, та **Штучного інтелекту** для автоматизації оцінки — все це відкриває нові можливості для розвитку ринку нерухомості. Такі технології дозволяють оцінювачам приймати більш обґрунтовані рішення та забезпечувати точніші прогнози вартості об'єктів.[38]

### **Висновки та підсумки проведеного дослідження**

Проведене дослідження показало, що оцінка нерухомості є важливою складовою функціонування ринку нерухомості та відіграє ключову роль у прийнятті інвестиційних рішень, укладанні угод, визначенні вартості майна

для кредитування або податкових цілей. Оцінка нерухомості базується на багатьох методах і підходах, серед яких найбільш популярними є порівняльний, витратний та дохідний методи. Кожен з цих підходів має свої переваги й обмеження, що вимагає ретельного вибору під час оцінки конкретного об'єкта нерухомості.

У ході дослідження було визначено основні фактори, які впливають на вартість нерухомості: розташування об'єкта, технічний стан будівлі, рівень інфраструктури, юридична чистота та багато інших. Врахування цих чинників є важливим для точного визначення ринкової вартості нерухомості. Також було розглянуто проблеми, з якими стикаються оцінювачі, такі як недосконалість законодавства, відсутність стандартизованих критеріїв оцінки, а також необхідність інтеграції новітніх технологій для підвищення точності оцінки.

### **Рекомендації щодо покращення процесу оцінки нерухомості.**

#### **Автоматизація процесів**

Використання цифрових інструментів, таких як програмні комплекси для аналізу ринку, геоінформаційні системи (GIS) та бази даних з відкритим доступом, значно підвищує точність і об'єктивність оцінки. Наприклад, інтеграція алгоритмів машинного навчання дозволяє прогнозувати ціни з урахуванням історичних даних і трендів. *«Цифровізація процесів оцінки нерухомості є ключовою для підвищення її точності та скорочення часу на виконання завдань»*[38]

#### **Законодавчі реформи**

*Спрощення процедур:* необхідно вдосконалити механізми реєстрації нерухомості та уніфікувати методика оцінки для уникнення подвійних стандартів.

*Прозорість даних:* відкритий доступ до кадастрової інформації та статистики ринку нерухомості підвищує довіру до результатів оцінки.

#### **Удосконалення законодавчої бази.**



В Україні необхідно розробити єдині стандарти оцінки нерухомості, що базуватимуться на міжнародних практиках. Це дозволить забезпечити більшу прозорість і точність оцінок, а також зменшить ризики шахрайства на ринку.

Запровадження інтеграції новітніх технологій. Враховуючи сучасні технологічні можливості, важливо активно використовувати геоінформаційні системи (ГІС), Big Data, а також штучний інтелект (ШІ) для покращення точності оцінки. Це дозволить швидше та точніше аналізувати різноманітні фактори, які впливають на ринок нерухомості, а також робити прогнози щодо майбутніх тенденцій.[27]

### **Підвищення кваліфікації оцінювачів.**

Важливо проводити регулярні тренінги для оцінювачів, щоб вони могли працювати з новими методами та інструментами. Особливо це стосується використання технологій, таких як Big Data та автоматизовані системи оцінки нерухомості (AVM), що дозволяють значно підвищити точність і швидкість оцінки.

### **Впровадження більшої прозорості в процес оцінки.**

Створення відкритих баз даних, що містять інформацію про продажі нерухомості, дозволить забезпечити більш прозорий ринок, а також зменшить вплив суб'єктивних чинників на оцінку об'єктів.

### **Залучення міжнародних стандартів**

Впровадження принципів **Міжнародних стандартів оцінки (IVS)** сприяє уніфікації підходів і підвищенню конкурентоспроможності українських оцінювачів на міжнародному ринку. *«Впровадження міжнародних стандартів оцінки сприяє зростанню довіри іноземних інвесторів до українського ринку нерухомості»*[38]

### **Перспективи розвитку експертної оцінки на основі сучасних тенденцій**

Сучасні тенденції на ринку нерухомості, такі як розвиток технологій, зміни в поведінці споживачів і розширення доступу до даних, створюють значний потенціал для розвитку експертної оцінки нерухомості. Впровадження новітніх інструментів, таких як геоінформаційні системи, Big

Data, машинне навчання та штучний інтелект, дозволить не лише поліпшити точність і об'єктивність оцінки, а й зробити сам процес більш швидким і доступним.

Зокрема, інтеграція технологій дозволяє не тільки зібрати та обробити велику кількість даних, а й здійснювати прогнозування розвитку ринку нерухомості, що може суттєво покращити прийняття рішень інвесторами та покупцями. Прогнозування цін на нерухомість на основі історичних даних і трендів, з використанням аналітичних систем, допоможе знизити ризики та забезпечити більш ефективну оцінку вартості об'єктів.

Окрім того, розширення використання автоматизованих систем оцінки (AVM) дозволить швидко отримувати орієнтовну вартість об'єкта на основі реальних даних ринку. Це зробить процес оцінки доступнішим і зменшить кількість помилок, що можуть виникати через людський фактор.[38]

Таким чином, перспектива розвитку експертної оцінки нерухомості безпосередньо пов'язана з технологічними інноваціями. Впровадження новітніх інструментів дозволить зробити ринок нерухомості більш прозорим, ефективним і доступним для всіх учасників.

У підсумку, можна стверджувати, що для подальшого розвитку процесу оцінки нерухомості в Україні необхідно активно впроваджувати новітні технології, удосконалювати законодавчу та методологічну базу, а також підвищувати кваліфікацію фахівців. Тільки таким чином можна досягти високої точності та об'єктивності в оцінці нерухомості, що сприятиме розвитку ринку та підвищенню його стабільності.

### **Висновки до четвертого розділу**

Четвертий розділ дослідження висвітлює актуальні проблеми, які стоять перед сферою експертної оцінки нерухомості в Україні, а також перспективи її розвитку в умовах сучасного ринку. Аналіз показав, що, попри наявні складнощі, галузь має значний потенціал для вдосконалення та адаптації до європейських стандартів.

## Основні проблеми експертної оцінки нерухомості в Україні

*Нестабільність ринку нерухомості:* часті економічні коливання, політична нестабільність та інфляційні процеси створюють труднощі для прогнозування вартості об'єктів.

*Недосконалість законодавчої бази:* чинні нормативно-правові акти часто є застарілими або суперечливими, що ускладнює проведення оцінки.

*Обмежений доступ до інформації:* відсутність єдиної бази даних ринкових угод та недостатня прозорість інформації про об'єкти нерухомості знижують точність оцінювання.

*Відсутність стандартизації методологій:* недостатня уніфікація підходів до оцінки призводить до різниці у результатах, отриманих різними експертами.

*Недостатній рівень професійної підготовки:* в Україні існує потреба в підвищенні кваліфікації оцінювачів та їх відповідності міжнародним стандартам.

### **Перспективи розвитку експертної оцінки нерухомості в Україні**

Гармонізація з міжнародними стандартами: інтеграція до європейських практик оцінювання (наприклад, IVS, EVS) підвищить якість експертної оцінки та довіру до результатів.

Цифровізація галузі: впровадження автоматизованих програм, баз даних, а також штучного інтелекту дозволить оптимізувати процес оцінки, зменшити ризик помилок та прискорити роботу.

Розробка єдиної бази даних: створення відкритої бази угод з нерухомістю сприятиме прозорості ринку та підвищенню точності оцінювання.

Удосконалення законодавчої бази: внесення змін до нормативно-правових актів, що враховують сучасні реалії ринку та міжнародні стандарти, дозволить створити сприятливі умови для розвитку галузі.

Професійне навчання: організація спеціалізованих курсів та тренінгів для оцінювачів сприятиме підвищенню їхньої кваліфікації.

Інтеграція з фінансовими та інвестиційними інструментами: розвиток співпраці з банками, інвесторами та іншими учасниками ринку підвищить роль експертної оцінки у прийнятті економічно важливих рішень.

### **Стратегічні напрями розвитку**

Для подолання існуючих проблем і реалізації перспектив необхідно:

Реформувати систему оцінки на основі державної підтримки та співпраці з професійними спільнотами.

Створити умови для обміну досвідом між українськими експертами та їхніми закордонними колегами.

Підвищувати рівень довіри громадськості до експертної оцінки через прозорість і обґрунтованість її результатів.

### **Загальний висновок**

Експертна оцінка нерухомості в Україні знаходиться на етапі значних змін і розвитку. На сьогоднішній день система оцінки стикається з численними викликами, які пов'язані як з економічними умовами, так і з технологічними і нормативними аспектами. Проте в цих складних умовах є величезний потенціал для вдосконалення, що дозволяє сподіватися на подальший розвиток галузі та інтеграцію з міжнародними стандартами. Реалізація новітніх підходів та технологій, а також впровадження чітких і прозорих стандартів оцінки, може значно підвищити ефективність і конкурентоспроможність української системи оцінки нерухомості, як на внутрішньому, так і на міжнародному ринку.

Перш за все, необхідно відзначити, що український ринок оцінки нерухомості має значний потенціал для вдосконалення завдяки модернізації процесів та інтеграції сучасних технологій. Це включає впровадження новітніх цифрових інструментів, таких як системи автоматизованого збору і аналізу даних, геоінформаційні системи, а також технології штучного інтелекту для обробки великих даних. Такі інструменти значно покращують точність оцінки, зменшують ймовірність людських помилок і дозволяють

проводити оцінку швидше, що в свою чергу збільшує загальну ефективність ринку нерухомості.

Другим важливим напрямом є інтеграція української системи оцінки нерухомості з міжнародними стандартами. Це дозволить забезпечити більш високу прозорість і об'єктивність оцінки, а також підвищити рівень довіри як з боку внутрішніх, так і зовнішніх інвесторів. Впровадження міжнародних стандартів оцінки, таких як Міжнародні стандарти оцінки (IVS) та Європейські стандарти (EVS), не лише зробить систему оцінки більш зрозумілою і стандартизованою, а й дозволить знизити ризики для всіх учасників ринку, від покупців до банків і державних органів.

Крім того, важливим аспектом є підвищення кваліфікації оцінювачів. В Україні наразі існує проблема з різним рівнем підготовки фахівців, що негативно впливає на якість та достовірність оцінок. Запровадження системи сертифікації оцінювачів, а також регулярне підвищення їх кваліфікації через навчання та тренінги, значно покращить якість послуг в галузі і дозволить досягти більшого рівня довіри з боку учасників ринку.

Покращення системи оцінки нерухомості також допоможе підвищити ефективність ринку в цілому. Завдяки більш точним і прозорим оцінкам, з'явиться можливість точніше визначати вартість об'єктів нерухомості, що в свою чергу дозволить приймати обґрунтованіші рішення щодо інвестицій та кредитування. Для банків це означає можливість оцінки заставних об'єктів з мінімальними ризиками, а для покупців і продавців — прозорість та справедливу ціну угод. Це сприятиме розвитку більш стабільного і конкурентоспроможного ринку нерухомості в Україні.

Окремо варто зазначити, що підвищення прозорості та ефективності оцінки нерухомості також дозволить зміцнити економічну стабільність в країні. Точні та обґрунтовані оцінки знижують ризики на ринку, а це сприяє більш ефективному використанню капіталу та залученню інвестицій. Це, в свою чергу, позитивно впливає на економіку в цілому, оскільки залучення

інвестицій в нерухомість стимулює будівництво, розвиток інфраструктури та створення нових робочих місць.

Ще одним важливим аспектом є те, що розвиток системи оцінки нерухомості в Україні дозволить зробити її більш конкурентоспроможною на міжнародному ринку. Це відкриває можливості для залучення міжнародних інвесторів, які шукають стабільні та прозорі ринки для своїх вкладень. Інтеграція з міжнародними стандартами, а також підвищення довіри до оцінювачів, дозволить українському ринку нерухомості стати привабливим для іноземних інвесторів та партнерів.

Таким чином, впровадження сучасних технологій, підвищення кваліфікації оцінювачів, інтеграція з міжнародними стандартами та підвищення прозорості та ефективності системи оцінки нерухомості дозволить Україні значно поліпшити ситуацію в цій галузі. Це створить умови для стабільного розвитку ринку нерухомості, зміцнення економічної ситуації в країні та збільшення її конкурентоспроможності на міжнародній арені. Розвиток цієї сфери стане важливим етапом у процесі модернізації української економіки та забезпечить сталий економічний ріст у майбутньому.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андреев, І. О. "Оцінка майна та нерухомості". — Київ: Техніка, 2022.
2. Барна, О. В. "Експертна оцінка нерухомості: методи і практика". — Львів: Фенікс, 2020.
3. Бойко, І. М. "Теорія і практика оцінки нерухомості". — Харків: Право, 2019.
4. Глобальні тенденції на ринку нерухомості / International Real Estate Trends (2023).
5. Голубєва, Н. О. "Економіка нерухомості". — Львів: ЛНУ, 2020.
6. Державний реєстр оцінювачів України.
7. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".
8. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» (в редакції 2024 року).
9. Захаров, О. В. "Експертні оцінки та їх роль на ринку нерухомості". — Київ: Юріст, 2020.
10. Калюжний, С. В. "Методи оцінки нерухомості: теорія та практика". — Одеса: Остром, 2021.
11. Калюжний, С. В. "Оцінка нерухомості в умовах ринкової економіки". — Київ: Аверс, 2021.
12. Кириченко, С. М. "Оцінка нерухомості: методи і підходи". — Харків: Право, 2019.
13. Кондрашев, П. І. "Ринок нерухомості: аналіз та оцінка". — Київ: Наукова думка, 2021.

14. Міністерство економіки України (2019). "Методичні рекомендації з оцінки вартості нерухомості".
15. Мінфін України (Методичні рекомендації щодо оцінки нерухомості, 2020).
16. Національний стандарт оцінки № 1 "Оцінка нерухомості" (2022).
17. Нормативно-правові акти, що регулюють діяльність оцінювачів нерухомості в Україні (2024 рік).
18. Пантелеймонов, І. О. "Юридичні аспекти оцінки нерухомості". — Київ: Юридична книга, 2020.
19. Постанова Кабінету Міністрів України № 210 від 10.03.2022 "Про затвердження Порядку проведення оцінки нерухомого майна".
20. Савченко, Л. І. "Основи оцінки нерухомості в Україні". — Чернівці: Чернівці Університет, 2018.
21. Смирнов, А. Ю. "Оцінка комерційної нерухомості". — Харків: Юрінком, 2022.
22. Сонін, С. В. "Основи економіки та оцінки нерухомості". — Київ: Вища школа, 2021.
23. Тимошенко, І. П. "Оцінка нерухомості в умовах ринку". — Львів: Академія, 2018.
24. Фонди та інвестиції в нерухомість: проблеми та перспективи розвитку / За ред. В. М. Степаненко. — Київ: КНТЕУ, 2022.
25. Чернухін, О. В. "Методи оцінки вартості комерційної нерухомості". — Одеса: КНУ, 2019.
26. Шевчук, Т. В. "Порівняльна оцінка нерухомості на ринку". — Харків: Нова думка, 2021.
27. Big Data and Real Estate Market: Innovations and Trends / Journal of Property Research (2022).
28. Пограничний, М. М. "Нерухомість як економічна категорія: ринкові та правові аспекти". — Київ: Науковий світ, 2018.
29. Ukraine's Real Estate Market in 2024: An Analytical Overview / Deloitte, 2024.



30. Feldman, K. "Global Real Estate Valuation and Appraisal Standards". — Springer, 2021.
31. Zhang, Y. & Wang, J. "Real Estate Market and its Valuation Methods". — Routledge, 2020.
32. Shapiro, P. "Real Estate Market Analysis and Property Valuation". — Wiley, 2019.
33. National Standards of Property Appraisal in European Countries / OECD Report (2022).
34. Big Data Technologies in Real Estate Valuation: Opportunities and Challenges / Journal of Real Estate Research (2022).
35. Geospatial Data for Property Appraisal / Journal of GIScience (2021).
36. Shafirov, M. "Technology of Real Estate Valuation Using AI and Machine Learning". — Springer, 2023.
37. Jansen, M. "Evaluating the Real Estate Market: Economic Factors and Trends". — Cambridge University Press, 2022.
38. Geospatial Information Systems (GIS) in Real Estate Valuation: Applications and Future Perspectives / Journal of Real Estate Studies (2023).
39. "Property Valuation with Big Data" / International Journal of Real Estate Studies, 2021.
40. Big Data and Real Estate Analytics / Data Science Journal, 2023.
41. Аналіз ринку нерухомості в Україні 2024 / Real Estate Ukraine Report.
42. Динаміка розвитку ринку нерухомості в Україні: виклики та перспективи / Аналітика, 2024.
43. Застосування методів машинного навчання в оцінці вартості нерухомості / AI in Real Estate Valuation, 2023.
44. Нормативно-правові документи щодо стандартизації оцінки нерухомості в ЄС та США.
45. Проектування і оцінка об'єктів нерухомості: сучасні підходи та інструменти / Ukrainian Journal of Property Assessment, 2023.
46. Сайт Міністерства економіки України: нормативні акти та методичні рекомендації щодо оцінки нерухомості. — [www.me.gov.ua](http://www.me.gov.ua).

47. Сайт Національної асоціації оцінювачів України. — [www.nao.org.ua](http://www.nao.org.ua).
48. Сучасні технології в оцінці нерухомості: можливості та виклики / Real Estate Today.
49. Штучний інтелект в оцінці нерухомості: тенденції та перспективи розвитку / AI in Real Estate, 2023.
50. Штучний інтелект та оцінка нерухомості / AI in Property Valuation, 2022.

## ДОДАТКИ ДО ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ

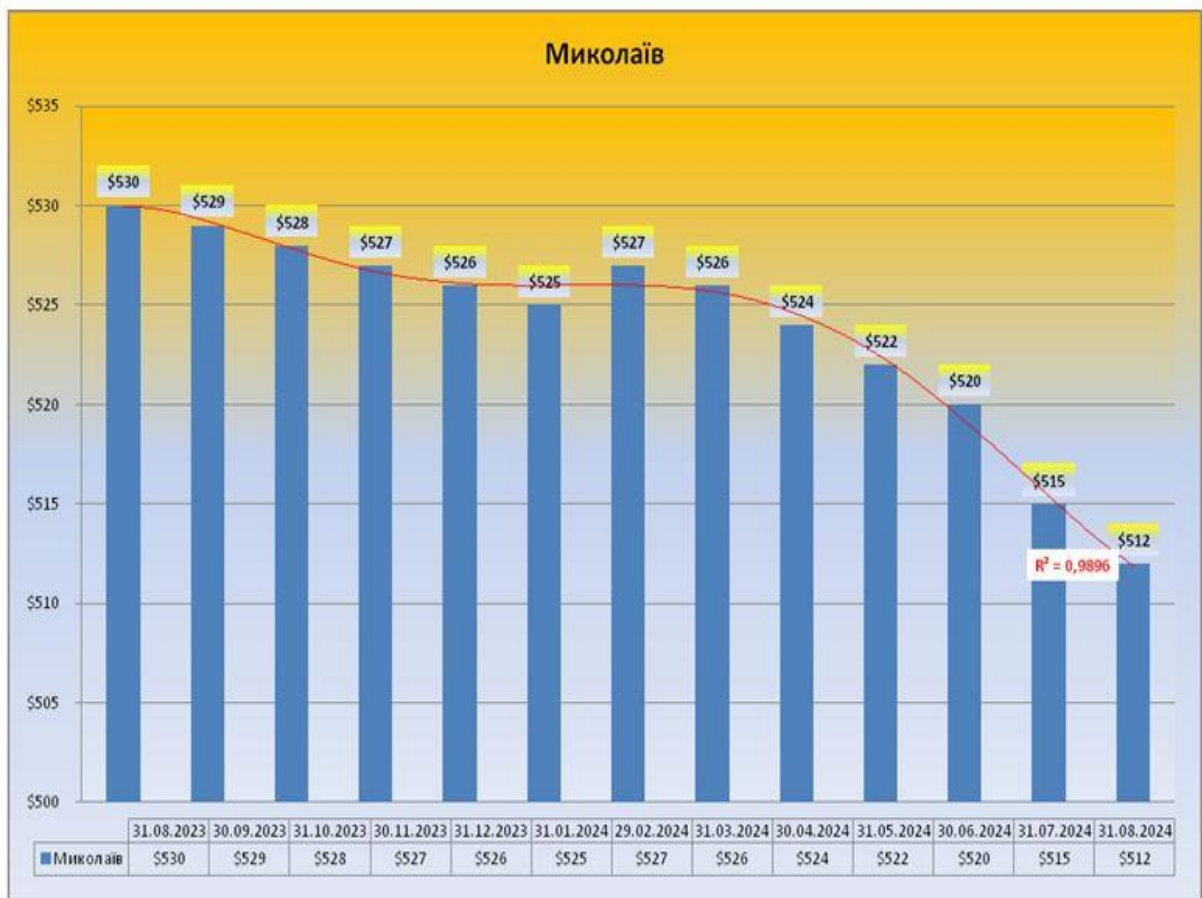
### Додаток 1

**Таблиця: Основні методи оцінки нерухомості**

<b>Метод оцінки</b>	<b>Опис</b>	<b>Переваги</b>	<b>Недоліки</b>
Порівняльний	Оцінка на основі порівняння з аналогічними об'єктами на ринку	Простота використання, об'єктивність	Потрібні дані про подібні об'єкти
Витратний	Оцінка вартості на основі витрат на будівництво або заміщення об'єкта	Використовується для нових або унікальних об'єктів	Не підходить для старих або амортизованих об'єктів
Дохідний	Оцінка на основі очікуваного доходу від об'єкта нерухомості	Підходить для комерційної нерухомості	Потребує точних даних про доходи
Змішаний	Комбінація методів порівняння, витратного та дохідного	Повний підхід до оцінки об'єкта	Складність в обробці даних

## Додаток 2

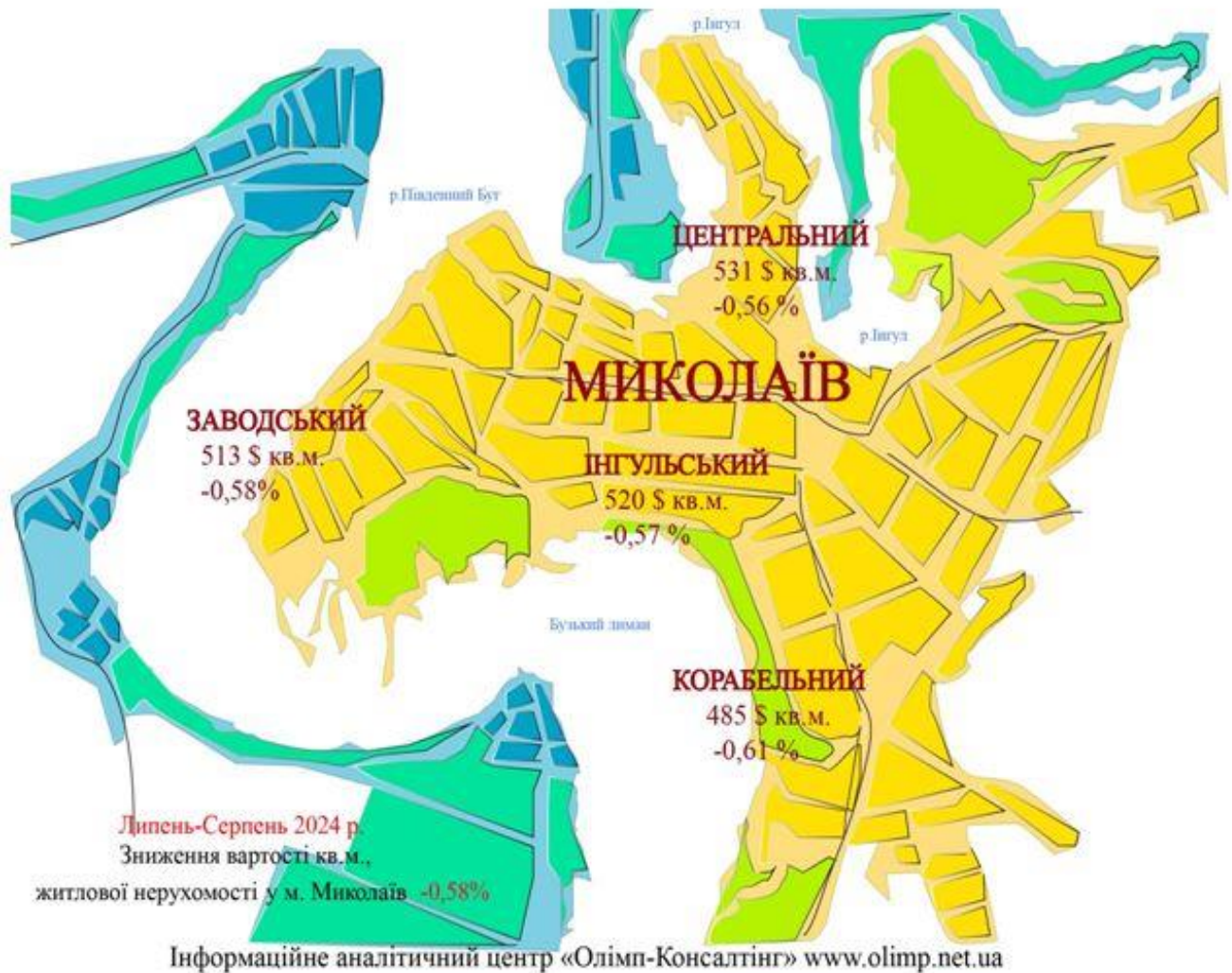
## РИНОК ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ МІСТО МИКОЛАЇВ, СЕРПЕНЬ 2024 РІК



***R 2 Величина достовірності апроксимації 0,9896***



**Зниження середньої вартості кв. м., житлової нерухомості (соціальне житло)  
в місті Миколаїв -0,58 %**



## Період дослідження липень-серпень 2024 рік

<b>м. Миколаїв економ, комфорт, бізнес клас</b>	<b>Серпень</b> Середня вартість кв. м. <b>659 \$</b>	<b>Зниження</b> у відсотках % <b>-0,75%</b>
---------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------

Адміністративні райони	Серпень середня вартість кв. м. жил. нерухомості	Зниження у доларах \$ липень-серпень 2024р.	Зниження у відсотках % липень-серпень 2024 р.
Заводський	\$645	-\$4,0	-0,62%
Корабельний	\$633	-\$5,0	-0,78%
Інгульський	\$612	-\$5,0	-0,81%
Центральний	\$745	-\$5,0	-0,67%

## Квартири економ, комфорт, бізнес клас.

## Період дослідження липень-серпень 2024 рік

<b>м. Миколаїв первинний ринок комфорт, бізнес клас</b>	<b>Серпень</b> Середня вартість кв. м. <b>661 \$</b>	<b>Зниження</b> у відсотках % <b>-0,30 %</b>
-----------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------

Адміністративні райони	Серпень середня вартість кв. м. жил. нерухомості	Зниження у доларах \$ липень-серпень 2024 р.	Зниження у відсотках % липень-серпень 2024 р.
Заводський	\$674	-\$1,5	-0,22%
Корабельний			
Інгульський	\$620	-\$1,7	-0,27%
Центральний	\$691	-\$1,7	-0,24%

## Первинний ринок квартири комфорт, бізнес клас.

## Період дослідження липень-серпень 2024 рік

<b>м. Миколаїв первинний ринок економ клас</b>	<b>Серпень</b> Середня вартість кв. м. <b>443 \$</b>	<b>Зниження</b> у відсотках % <b>-0,45%</b>
--------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------

Адміністративні райони	Серпень середня вартість кв. м. жил. нерухомості	Зниження у доларах \$ липень-серпень 2024 р.	Зниження у відсотках % липень-серпень 2024 р.
Заводський	\$455	-\$2,0	-0,44%
Корабельний	\$425	-\$2,0	-0,47%
Інгульський	\$415	-\$2,0	-0,48%
Центральний	\$475	-\$2,0	-0,42%

## Первинний ринок квартири економ клас.

## Період дослідження липень-серпень 2024 рік

<b>м. Миколаїв соціальне житло</b>	<b>Серпень</b> Середня вартість кв. м. <b>512 \$</b>	<b>Зниження</b> у відсотках % <b>-0,58 %</b>
----------------------------------------	------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------

Адміністративні райони	Серпень середня вартість кв. м. жил. нерухомості	Зниження у доларах \$ липень-серпень 2024р.	Зниження у відсотках % липень-серпень 2024 р.
Заводський	\$513	-\$3,0	-0,58%
Корабельний	\$485	-\$3,0	-0,61%
Інгульський	\$520	-\$3,0	-0,57%
Центральний	\$531	-\$3,0	-0,56%

## Соціальне житло, (житло, побудоване в період з 1950 року по 1992 рік).

## Додаток 3

## Схема: Процес оцінки нерухомості

1. Збір інформації про об'єкт нерухомості
2. Вибір методу оцінки (порівняльний, витратний, дохідний)
3. Проведення аналізу ринку та факторів, що впливають на оцінку
4. Розрахунок вартості об'єкта за обраним методом
5. Складання звіту та висновків
6. Подача результатів замовнику або у відповідний орган



## Додаток 4

## Приклад розрахунку вартості квартири за порівняльним методом

Об'єкт: Квартира в центрі Миколаєва, 2-кімнатна, площею 50 м<sup>2</sup>.

Параметри	Оцінка для аналогічного об'єкта 1	Оцінка для аналогічного об'єкта 2	Оцінка для аналогічного об'єкта 3
Площа (м <sup>2</sup> )	50	52	48
Рік побудови	2015	2017	2016
Стан квартири	Хороший	Середній	Хороший
Ціна продажу (грн)	1,000,000	1,050,000	950,000

Розрахунок середньої вартості: Середня ціна за 1 м<sup>2</sup>:

$$(1,000,000 + 1,050,000 + 950,000) / 3 = 1,000,000 \text{ грн.}$$

Вартість оцінки 50 м<sup>2</sup>:

$$1,000,000 \text{ грн} / 50 \text{ м}^2 = 20,000 \text{ грн/м}^2$$

$$\text{Оцінка квартири: } 20,000 \text{ грн/м}^2 * 50 \text{ м}^2 = 1,000,000 \text{ грн.}$$



## Додаток 5

Таблиця: Оцінка земельної ділянки в Миколаєві

<b>Параметри ділянки</b>	<b>Значення</b>
Місцезнаходження	Центральна частина міста
Площа	10 соток
Призначення	Для будівництва житлового будинку
Ціна за 1 сотку	35,000 грн
Вартість ділянки	350,000 грн

## Додаток 6

### Інтерфейс програми для автоматизованої оцінки нерухомості

Завдання: Опис програмного забезпечення для автоматизованої оцінки на основі бази даних з Big Data.

#### Кроки:

1. Введення даних об'єкта (тип, площа, місце розташування).
2. Автоматичний вибір методу оцінки (порівняльний, витратний, дохідний).
3. Генерація звіту з результатами оцінки.

(Скріншот інтерфейсу програми).



**Додаток 7****Законодавчі акти, що регулюють оцінку нерухомості в Україні**

- Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність".
- Постанова Кабінету Міністрів України № 210 про затвердження порядку проведення оцінки нерухомого майна.
- Національні стандарти оцінки майна (2024).
- Ліцензійні умови здійснення оцінки майна.