

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Чорноморський національний університет

імені Петра Могили



Кафедра управління земельними ресурсами

Фесенко Карина Миколаївна

«ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ В ПІСЛЯВОЄННИЙ ПЕРІОД.
ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ»

Дипломна робота
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:
Лазарева О.В., д-р екон. наук, професор

Рецензент:
Борисевич К.Ю.
Директор
ТОВ «Агенство землевпорядкування та оцінки»

Миколаїв 2024

ЗМІСТ

Вступ.....	3
Розділ 1. Теоретичні аспекти оцінки нерухомого майна.....	7
1.1. Історичні етапи розвитку оцінки нерухомості в Україні.....	7
1.2. Правове регулювання оціночної діяльності в ринкових умовах.....	15
1.3. Тенденції оцінки нерухомого майна в ринкових умовах.....	24
Висновки до розділу 1.....	28
Розділ 2. Аналіз та оцінка тенденцій оцінки нерухомого майна в умовах воєнного стану.....	30
2.1. Аналіз існуючого стану ринку нерухомості	30
2.2. Оцінка технічного стану нерухомого майна в умовах воєнного часу	35
2.3. Основні аспекти та методичні підходи визначення вартості нерухомості.....	43
Висновки до розділу 2.....	49
Розділ 3. Об'єктивна необхідність удосконалення процесу оцінки нерухомості в післявоєнний період	51
3.1. Обґрунтування стратегії удосконалення оцінки нерухомості в післявоєнний період	51
3.2. Моделювання процесів оптимізації оцінки нерухомості.....	56
Висновки до розділу 3.....	76
Висновки.....	78
Список використаних джерел.....	81
Додатки.....	—

ВСТУП

Одним із найважливіших економічних аспектів в умовах післявійськового стану в Україні є проблема оцінки збитків внаслідок знищення та пошкодження майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності.

Задля удосконалення механізму визначення шкоди та збитків, які завдані Україні внаслідок військових дій, є необхідність впровадження універсального методу визначення заподіяної шкоди нерухомому та рухомому майну України внаслідок військової агресії РФ з урахуванням досвіду Європейських країн. Необхідність впровадження даної методики обумовлена зверненням саморегульованих організацій оцінювачів, а також суб'єктів оціночної діяльності до Фонду державного майна України.

Проблемам вивчення аналізу стану території присвятили низку праць такі відомі вчені, як Вознюк А.А., Грига М.А. (2022). Експертне забезпечення визначення розміру шкоди і руйнування будівель споруд та інших об'єктів інфраструктури внаслідок збройної агресії РФ. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. № 73 С. 123-130. DOI: 10.24144/2307-3322.2022.73.51), Малолеткова О.О.((2022, серпень 09) Росія заплатить за скоєне. Урядовий кур'єр.), Брус В. В., Ващенко Д. О., Кришталь Т. М.((2022, квітень 21). Поняття та структура збитків від наслідків війни. Матеріали Всеукраїнської наукової конференції. С. 294. м. Черкаси) та ін.

В їхніх працях Проаналізовано кілька підходів до оцінки збитків від війни та запропоновано використовувати витратний підхід з урахуванням залишкової вартості заміщення. Запропоновані етапи оцінки пошкодженого та зруйнованого майна при застосуванні витратного підходу. Авторами здійснено аналіз впливу інфляційних процесі на вартість оцінюваного нерухомого та рухомого майна, а також конкретизовано та проведено

угруповання напрямків визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації.

Мета і завдання дослідження. Метою магістерської роботи є узагальнення та розвиток науково-методичних засад щодо особливостей виконання незалежної оцінки нерухомості в умовах післявоєнного періоду.

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність розв'язання таких завдань:

- дослідити історичні етапи розвитку оцінки нерухомості;
- проаналізувати тенденції та особливості оцінки нерухомості в умовах воєнного стану;
- здійснити аналіз існуючого стану нерухомості в прифронтових регіонах ;
- здійснити оцінку розвитку ринку продажу нерухомості в умовах воєнного стану ;
- проаналізувати екологічні наслідки ушкодження нерухомості в прифронтових регіонах;
- сформувати блок-схему стратегії розвитку оцінки нерухомості на основі поділу його на підсистеми та інструменти;
- розробити модель оптимізації оцінки нерухомого майна, в тому числі оцінки рівня технічного ушкодження .

Об'єктом дослідження є процес огляду, оцінки технічного стану, ушкодження та визначення вартості нерухомого майна.

Предметом дослідження є теоретико-методичні та практичні аспекти оцінки нерухомого майна.

Методи дослідження. Теоретико-методологічну основу дослідження складають проблема оцінки збитків внаслідок знищення та пошкодження майна в умовах воєнного стану та післявоєнного періоду з метою удосконалення механізму визначення вартості нерухомості, праці провідних вітчизняних та зарубіжних спеціалістів в галузі оцінки майна.

Дослідження виконуватись на основі таких методів та прийомів:

монографічного – при вивченні та теоретичному узагальненні досліджень;

системного аналізу – при аналізі механізму визначення шкоди та обсягів збитків, що впливають на вартість нерухомості;

порівняльного аналізу – дослідження тенденцій удосконалення механізму визначення шкоди та збитків, які завдані Україні внаслідок збройної агресії;

статистичного – для аналізу даних, що характеризують стан об'єкту дослідження;

абстрактно-логічного – при формуванні висновків та пропозицій;
графічний – для унаочнення результатів магістерської роботи.

Інформаційну основу дослідження складають закони України, нормативно-правові акти Верховної Ради та Кабінету Міністрів України, інформаційні матеріали, що опубліковані у монографіях та інших працях вітчизняних і зарубіжних вчених, аналітичні розрахунки автора, що виконані у процесу наукових досліджень.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у наступному:

удосконалено:

- наукове обґрунтування теоретико-методичних основ стратегії розвитку оцінки, які базуються на органічній взаємодії його підсистем у складі принципів і методів реалізації стратегії та інструментів ринкової інфраструктури, нормативно-правового забезпечення оцінки нерухомого майна, фіскальних інструментів, фінансово-кредитного та економічного регулювання, комплексне використання яких забезпечує гармонію еколого-економічних та соціальних інтересів суспільства;

досягло подальшого розвитку:

- підходи до розуміння того, що трансформаційні процеси в сфері впровадження універсального методу визначення заподіяної шкоди нерухомому та рухомому майну України проведені в умовах постійних змін

та потреби у постійному удосконаленню, в тому числі в наслідок постійної зміни безпекової ситуації;

- методичні підходи щодо процесу визначення заподіяної шкоди нерухомому та рухомому майну;

- вдосконалення процесу оптимізації процедури визначення шкоди та збитків.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що вони можуть бути використані суб'єктами оціночної діяльності. Окремі положення можуть бути використані у підготовці практичних курсів з оцінки нерухомості.

Особистий внесок магістранта. Сформульовані в магістерській роботі наукові положення, висновки та пропозиції належать особисто автору.

Структура та обсяг магістерської роботи. Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків до кожного з розділів та загальних висновків і пропозицій, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 85 сторінок комп'ютерного тексту, з них основного - 77 сторінок, який містить 12 таблиць, 2 малюнки. Список використаних джерел із 50 найменувань викладено на 5 сторінках.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

1.1. Історичні етапи розвитку оціночної діяльності

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

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

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

Однак потреби державного управління майном сприяли розвитку розгалуженої системи директивних норм і нормативів, всебічно регламентують умови відтворення основних фондів. Одним з найбільш важливих для оцінювача зведених документів такого роду є будівельні норми і правила, вперше введені для загального застосування в 1955 р.

У радянський період (1918 - 1991 рр..) Оцінку об'єктів нерухомості виробляли з використанням нормативних методів, заснованих на визначенні

їх кошторисної та балансової вартості, типових для економіки командно-адміністративного типу, тобто не пов'язаних з ринковими умовами господарювання.

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

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

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

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

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

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

Практична оцінка нерухомості розпочалась в Україні з моменту переоцінки основних фондів підприємств та приватизації. У 1992 році вперше були залучені незалежні експерти для визначення ринкової вартості

майна підприємств, а перші роботи з оцінки цього періоду з'явилися в кінці 1992 – на початку 1993 року.

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

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

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

У цей же час почали формуватись та виникали перші консалтингові фірми, що поклато початок експертній (незалежній) оцінці майна. Свою діяльність такі фірми розпочали з визначення величини внесків української

сторони при створенні спільних підприємств і, в деяких випадках, - заставної вартості майна.

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

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

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

Слід зазначити, що першими кроками діяльності УТО була робота у напрямку легалізації, законодавчого визнання оціночної діяльності та формування цивілізованого ринку оціночних послуг, чому сприяла розробка та прийняття «Норм професійної діяльності в Україні» та ініціативні дії щодо внесення професії «оцінювач майна» до державного класифікатора професій.

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

Серед важливих напрямків діяльності УТО є цілеспрямована робота над впровадженням міжнародної методології оцінки, яка повинна гарантувати формування об'єктивної, відповідаючої потребам ринку вартості

майна. З цією ж метою в УТО було створено Комісію з методології та стандартів оцінки.

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

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

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

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

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

В подальшому, була Методика № 1554, яка стала шостою з початку приватизації державного майна в Україні. Методика вперше врегулювала

організаційні та методичні питання оцінки майна, заклала основу майбутніх положень експертної оцінки (Національних стандартів оцінки).

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

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

З моменту прийняття цей Закон став головним законодавчим актом, який понині регулює оцінку майна та майнових прав в Україні. Детальний аналіз показав, що з прийняттям вищезазначеного Закону в Україні було практично створено систему державного регулювання оціночної діяльності та запроваджено правові засади її здійснення, створено базу для регулювання оціночної діяльності саморегульованими організаціями оцінювачів.

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

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

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

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

Процес по створенню національних стандартів оцінки в подальшому не припинявся, 28 жовтня 2004 р. Постановою Кабінету Міністрів України № 1442 було затверджено Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна”. Стандарт № 2 дозволив подолати певні протиріччя у сфері оцінки нерухомості, надав значну низку переваг практичним оцінювачам та став важливим нормативним документом у даній сфері.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Правове регулювання оціночної діяльності в ринкових умовах.

Законодавче регулювання оцінки майна та майнових прав в Україні пройшло довгий та складний шлях, формуючи сучасну правову базу для цієї важливої сфери. Витоки оціночної діяльності на території України сягають ще часів Київської Русі. У той період оцінка майна здійснювалася при укладанні різноманітних угод, сплаті данини, визначенні розмірів штрафів тощо. Проте, як зазначають І. Л. Назаренко та В. О. Маслова, ця діяльність не мала системного характеру і ґрунтувалася переважно на звичаєвому праві. У період входження українських земель до складу Російської імперії оцінка майна регулювалася імперським законодавством. Зокрема, у 1864 році було прийнято Положення про земські установи, яке передбачало проведення оцінки нерухомості для визначення земських зборів. Оцінку здійснювали спеціальні комісії, до складу яких входили представники земств, міських дум та власники нерухомості. Після Жовтневої революції 1917 року та встановлення радянської влади приватна власність була ліквідована, а разом з нею фактично припинила існування і оціночна діяльність. У цей період оцінка державного майна проводилася з використанням нормативних методів, характерних для планової економіки. У радянський період оцінка державного майна здійснювалася з використанням нормативних методів, заснованих на розрахунку кошторисної і балансової вартості. Такі підходи були характерними для командно-адміністративної економіки і не враховували ринкові фактори. З появою ознак ринкової економіки на початку 1990-х років почала відроджуватися і українська оціночна діяльність. Становлення інституту оцінки майна та майнових прав в Україні нерозривно пов'язане з процесами переходу від планової до ринкової економіки та масштабною приватизацією державного майна, що розпочалися після здобуття незалежності. Відмова від командноадміністративної системи та

впровадження ринкових механізмів зумовили необхідність визначення реальної вартості активів для їх залучення в економічний обіг.

Приватизація державних підприємств, яка набула значних масштабів у 1990-х роках, потребувала розробки єдиних підходів та методології оцінювання вартості об'єктів, що підлягали роздержавленню. В. Р. Кучеренко та ін. автори зазначали, що без професійної та неупередженої оцінки майна процес приватизації міг призвести до численних зловживань та несправедливого розподілу колишньої суспільної власності. Окрім того, перехід прав власності на засоби виробництва до приватних суб'єктів господарювання зумовив розвиток таких ринкових інститутів як кредитування під заставу майна, страхування, інвестування, що також вимагало визначення об'єктивної ринкової вартості активів. Таким чином, запровадження засад ринкової економіки та приватизаційні процеси стали ключовими економічними передумовами для формування в Україні професійної оціночної діяльності. Поряд з економічними чинниками, важливу роль у становленні оцінки майна відіграло формування відповідної нормативноправової бази. Одним з перших кроків на цьому шляху стало прийняття у 1991 році Закону України «Про власність», який закріпив рівність і захист всіх форм власності, визначив об'єкти права власності громадян, юридичних осіб і держави. Наступним важливим етапом стало ухвалення у 1992 році Закону України «Про приватизацію майна державних підприємств», який визначив правові засади роздержавлення економіки. Згідно з цим законом, приватизація мала здійснюватися шляхом викупу майна трудовими колективами або через аукціони і комерційні конкурси. В обох випадках обов'язковою умовою був продаж об'єктів за ринковими цінами на основі їх попередньої оцінки. Таким чином, масштабна приватизація державної власності зумовила гостру потребу у професійному оцінюванні вартості майна, що підлягало роздержавленню.

У 1995 році було створено Українське товариство оцінювачів (УТО) – першу громадську організацію, що об'єднала фахівців у сфері оцінки майна.

Основними завданнями УТО стали:

- впровадження єдиних етичних норм і професійних прийомів роботи оцінювачів;
- навчання спеціалістів основам оцінки майна та бізнесу, їх сертифікація;
- захист інтересів оцінювачів;
- розробка нормативного і методологічного забезпечення оціночної діяльності.

Визначальним кроком у формуванні правових засад оціночної діяльності стало прийняття у 2001 році Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Цей закон встановив організаційні та методологічні засади здійснення оцінки майна, визначив випадки обов'язкового проведення оцінки, врегулював питання набуття права на заняття оціночною діяльністю. Фактично, з його прийняттям оцінка майна та майнових прав набула в Україні статусу окремого виду професійної діяльності з власним правовим регулюванням. Відповідно до ст. 3 Закону, оцінка майна – це процес визначення його вартості на дату оцінки за встановленою процедурою. Незалежною оцінкою майна вважається оцінка, що проведена суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання. Законом було встановлено випадки обов'язкового проведення оцінки майна, зокрема при приватизації та оренді державного та комунального майна, переоцінці основних фондів, визначенні розміру внеску до статутного капіталу, оподаткуванні майна, банкрутстві підприємств тощо.

Оскільки становлення оцінки майна як окремої сфери діяльності в Україні тісно пов'язане з процесами приватизації державного майна, що розпочалися після здобуття незалежності, то ключову роль у цьому процесі відіграв Фонд державного майна України (ФДМУ), створений у 1991 році постановою Кабінету Міністрів Української РСР № 158 для здійснення державної політики у сфері приватизації .

Місія новоствореного Фонду полягала у підвищенні інвестиційної привабливості та конкурентоспроможності економіки України шляхом прозорого і професійного розпорядження державним майном. Для реалізації цієї місії ФДМУ було наділено широкими повноваженнями щодо управління процесом приватизації, включаючи розробку нормативно-правової бази, організацію аукціонів з продажу державних об'єктів, контроль за виконанням умов приватизації тощо.

Одним із ключових завдань ФДМУ на початковому етапі було формування методологічних засад оцінки вартості державного майна, що підлягало приватизації. У 1992–1997 роках Фондом було розроблено та затверджено перші методики оцінки об'єктів приватизації, зокрема Тимчасове положення про порядок проведення експертної оцінки державного майна при приватизації, що заклали основу для подальшого розвитку нормативно-правової бази оціночної діяльності в Україні.

Отже, для забезпечення державного регулювання оціночної діяльності ключову роль відігравав Фонд державного майна України (ФДМУ).

Згідно зі ст. 24 Закону № 2658-III, ФДМУ здійснював:

- контроль за дотриманням вимог цього Закону суб'єктами оціночної діяльності та іншими суб'єктами під час проведення ними оцінки майна;
- рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав;
- ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності;
- визнання статусу саморегульованих організацій оцінювачів та делегування їм повноважень;
- участь у розробленні нормативно-правових актів з оцінки майна;
- узагальнення та поширення досвіду та інформації у сфері оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

Протягом 2001–2010 років ФДМУ активно реалізовував ці повноваження. Зокрема, було запроваджено процедуру сертифікації суб'єктів оціночної діяльності, розроблено типові форми для рецензування звітів про

оцінку майна, налагоджено співпрацю з саморегульованими організаціями оцінювачів.

Таким чином, на початковому етапі розвитку оцінки майна в Україні були закладені інституційні та методологічні основи для подальшого становлення цієї сфери. Завдяки зусиллям ФДМУ було сформовано базову нормативно-правову базу оцінки, розпочато підготовку професійних оцінювачів, забезпечено організаційну підтримку процесу приватизації. Водночас, цей період характеризувався певною фрагментарністю та незавершеністю системи регулювання оціночної діяльності, що потребувало подальшого удосконалення на наступних етапах.

У 2003–2007 роках Кабінетом Міністрів України було затверджено Національні стандарти оцінки майна №1, №2, №3 та №4, які встановили загальні вимоги до проведення оцінки різних видів майна – рухомих речей, нерухомості, цілісних майнових комплексів, пакетів акцій, майнових прав інтелектуальної власності, тощо.

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440. Цей стандарт є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності, визначає загальні вимоги до проведення оцінки майна, розкриває зміст основних понять і термінів, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей проведення оцінки майна залежно від мети оцінки, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування.

2. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442. Цей стандарт є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна суб'єктами оціночної діяльності, встановлює особливості застосування методичних підходів до оцінки нерухомого майна та вимоги до оформлення результатів такої оцінки;

3. Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 29.11.2006 р. № 1655. Цей стандарт є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності суб'єктами оціночної діяльності.

4. Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.10.2007 р. № 1185. Цей стандарт є обов'язковим для застосування суб'єктами оціночної діяльності під час проведення оцінки майнових прав інтелектуальної власності, визначає особливості застосування методичних підходів до оцінки зазначених прав та види вартості, що підлягають визначенню.

Важливу роль у розвитку оціночної діяльності, як уже зазначалося, відіграло Українське товариство оцінювачів, яке здійснює професійну підготовку та сертифікацію оцінювачів за міжнародними стандартами, розробляє методичні рекомендації, проводить науково-практичні конференції та семінари. У 2008 році Українське товариство оцінювачів (УТО) стало членом Міжнародної ради зі стандартів оцінки (IVSC). Це дозволило гармонізувати національні стандарти оцінки з міжнародними, підвищити якість оціночних послуг та сприяти інтеграції українського ринку оцінки у світовий.

Таким чином, інститут оцінки майна та майнових прав в Україні пройшов тривалий шлях розвитку – від зародження за часів Київської Русі до формування цілісної системи нормативного регулювання та методологічного забезпечення у період незалежності. Прийняття у 2001 році профільного Закону та створення спеціальних органів виконавчої влади дозволило упорядкувати оціночну діяльність, забезпечити її прозорість та об'єктивність. Розробка національних стандартів оцінки сприяла підвищенню якості послуг та довіри до результатів незалежної оцінки з боку держави та суспільства.

Сучасний етап розвитку оціночної діяльності в Україні характеризується активними процесами гармонізації національних стандартів оцінки з міжнародними нормами. Це зумовлено необхідністю підвищення якості та достовірності оцінки майна, забезпечення порівнянності її результатів на міжнародному рівні. Відбулося значне оновлення законодавчої бази у сфері оцінки. Зокрема, були прийняті нові редакції Податкового кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», інші важливі нормативно-правові акти. Це зумовило необхідність приведення базового Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» у відповідність до оновленого законодавства.

У 2022 році був зареєстрований законопроект № 7386 про викладення цього Закону в новій редакції. Законопроект був спрямований на врегулювання низки актуальних питань, зокрема:

- уточнення термінології та принципів оцінки;
- удосконалення процедури рецензування звітів про оцінку;
- посилення контролю за професійною підготовкою оцінювачів;
- розмежування повноважень державних органів у сфері оцінки;
- приведення у відповідність до вимог законодавства ЄС.

Важливою тенденцією розвитку оціночної діяльності в Україні на сучасному етапі є її цифровізація. Впровадження інформаційних технологій дозволяє підвищити ефективність роботи оцінювачів, забезпечити прозорість та доступність результатів оцінки, мінімізувати ризики шахрайства та корупції у цій сфері. Суттєвим кроком у розвитку інфраструктури оцінки стало запровадження у 2018 році Єдиної бази даних звітів про оцінку (ЄБДЗО). З метою спрощення процедур оцінки нерухомості у 2022 році ФДМУ запровадив сервіс автоматичного визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості. Цей сервіс дозволяє фізичним та юридичним особам безоплатно отримувати інформацію про оціночну вартість нерухомості на підставі даних Єдиної бази звітів про оцінку. У разі незгоди із результатами автоматичної оцінки, особа має право звернутися до суб'єкта оціночної

діяльності для проведення незалежної оцінки та визначення ринкової вартості об'єкта.

Економічна криза 2014–2015 років, військовий конфлікт на сході України (а нині широкомасштабна війна) зумовили необхідність удосконалення процедур оцінки майна в умовах нестабільності. Зокрема, у 2022 році ФДМУ надав роз'яснення щодо особливостей оцінки майна, що підлягає примусовому відчуженню в умовах воєнного стану. Фонд рекомендував до прийняття відповідної постанови Кабінету Міністрів України звертатися до суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання. Сьогодні оцінка майна та майнових прав є невід'ємним елементом ринкової інфраструктури України. Як уже зазначалося, вона застосовується в численних випадках, передбачених законодавством: під час приватизації, оренди державного та комунального майна, переоцінки основних засобів, визначення бази оподаткування, страхування, застави, внесення майна до статутних капіталів тощо. Оцінка забезпечує об'єктивне визначення вартості активів та сприяє ефективному функціонуванню ринків. Окрім цього, тривають роботи над удосконаленням інших національних стандартів оцінки, зокрема щодо оцінки цілісних майнових комплексів, нематеріальних активів, машин та обладнання тощо. При цьому особлива увага приділяється узгодженню методології оцінки з міжнародними підходами, забезпеченню прозорості та об'єктивності оціночної діяльності. Водночас, попри значний прогрес, оціночна діяльність в Україні стикається з низкою проблем. Серед них – недосконалість нормативно-правової бази, випадки заниження вартості майна недобросовісними оцінювачами, брак кваліфікованих кадрів у регіонах. Тому необхідно вдосконалювати організаційно-правові засади оціночної діяльності в Україні, зокрема: – чітко розмежувати повноваження державних органів у сфері регулювання оцінки, усунути дублювання функцій та забезпечити ефективну координацію їх діяльності; – посилити роль та відповідальність саморегулювних організацій оцінювачів щодо контролю за якістю оціночних послуг, дотриманням

оцінювачами професійних та етичних стандартів. – запровадити обов'язкове страхування професійної відповідальності оцінювачів для захисту інтересів споживачів оціночних послуг; – удосконалити систему професійної підготовки оцінювачів відповідно до міжнародних вимог, забезпечити визнання їх кваліфікації на європейському та світовому рівні; – розвивати міжнародне співробітництво у сфері оцінки, брати активну участь у діяльності міжнародних організацій з оцінки, впроваджувати кращі світові практики та стандарти.

1.3. Тенденції оцінки нерухомого майна в ринкових умовах

До повномасштабного вторгнення РФ на територію України на початку 2022 року, ринок нерухомості в Україні знаходився в стані стабільного зростання попиту на житло, особливо в містах. Однак, вартість нерухомості зросла на 20-30% порівняно з попереднім роком, що призвело до певного зниження активності на ринку. Великі міста, такі як Київ, Львів та Одеса, відзначили значний попит на новобудови, особливо на квартири середньої цінової категорії. За даними порталу OLX, у січні 2022 року кількість оголошень про продаж квартир у Києві зросла на 16%, а вартість на 27% порівняно з груднем 2021 року. Ринок нерухомості – сукупність відносин навколо операцій з існуючими об'єктами нерухомості. До основних особливостей ринку нерухомості можемо віднести :

- локальність ринку, тобто незмінне місцезоташування об'єктів нерухомості; - унікальність усіх об'єктів нерухомості, що обумовлює відмінність у їх цінах;

- низька ліквідність – тривалий час перебування на ринку. На ринку житлової нерухомості в середньому об'єкти експонуються 1–1,5 місяця, на ринку комерційної нерухомості терміни експонування досягають 6 місяців і більше;

- невідповідність високої ціни на об'єкти та фінансових можливостей покупців, що вимагає можливості отримання кредиту в більшості випадків на здійснення угод із нерухомим майном;

- низька взаємозаміняємість об'єктів, це обумовлено тим, що попит на об'єкти визначається не стільки споживчими якостями самих об'єктів, скільки їх місцем розташування, станом інфраструктури в районі, де знаходиться об'єкт (наявністю доріг, метрополітену, підприємств торгівлі, побутового обслуговування, місць відпочинку);

- низька еластичність пропозиції. Якщо є попит, то збільшити кількість пропозиції швидко – складно, оскільки будинки будуються довго (від декількох місяців до декількох років);

- необхідність державної реєстрації угод;

- вкладення капіталу в нерухомість: товари на ринку нерухомості є не лише засобом задоволення власних потреб покупця, але й об'єктом їх інвестиційної діяльності.

За способом здійснення операцій ринок нерухомості поділяють на первинний і вторинний. З розвитком ринку нерухомості формуються й нові види професійної підприємницької діяльності: управління комерційною нерухомістю; пайове будівництво; посередницька діяльність на первинному ринку житла; продаж конфіскованого майна; консалтинг та юридичні консультації; оцінка; дослідження, аналіз і прогнозування ринку; навчання тощо. Ріелторська діяльність – це професійна діяльність посередника на ринку нерухомості, пов'язана зі здійсненням ним в інтересах клієнта ріелторських послуг та цивільних угод з об'єктами нерухомості. Ріелтор – це фахівець з нерухомості, який веде об'єкт нерухомості від початку угоди та до її кінця. Він спеціалізується як на оренді, так і операціях купівлі-продажу нерухомості. Найчастіше досвідчені ріелтори займаються продажем, а новачки – орендою. Ріелторська послуга має певні складові, які слід розглядати з позицій двох учасників угоди: продавця та покупця.

Стан ринку нерухомості в Україні на початку 2022 року є результатом кількох факторів, таких як підвищення попиту на житло, зростання кредитного попиту, підвищення цін на будівельні матеріали та послуги. Особливо відчутною була зміна цін на будівельні матеріали, що призвело до зростання вартості новобудов та відповідно до зростання вартості житла. Також, значний вплив на стан ринку нерухомості в Україні мають політична та економічна ситуації в країні. Наприклад, зміни в податковому законодавстві, зміни валютного курсу, зміни в правовому регулюванні будівництва та інші події, що вплинули на ціни, на нерухомість та активність

на ринку. Нестабільність політичної та економічної ситуації також можуть мати значний вплив на ринок нерухомості в Україні. Відсутність стабільності в країні може впливати на довіру інвесторів та зменшувати їх бажання вкладати в нерухомість. При цьому, коливання цін на ринку можуть бути непередбачуваними та досить значними, що ускладнює процес укладання угод. Також одним із важливих аспектів є проблеми з нелегальною забудовою та екологією, вони є серйозним викликом для ринку нерухомості в Україні. Ці проблеми потребують рішучих заходів з боку держави, розвитку ефективної регуляторної бази та контролю за будівництвом, а також впровадження стратегій сталого розвитку для забезпечення екологічної стійкості та якості життя українців.

Військові дії на території України та пандемія COVID-19 внесли серйозні корективи в роботу ринку нерухомості, його стабільність залежить від багатьох факторів, таких як місцезнаходження, тип нерухомості, попит та пропозиція, тощо. Велика кількість внутрішньо переміщених осіб (ВПО) і руйнування міст та населених пунктів через військові дії мають серйозний вплив на ринок нерухомості в Україні. Нині необхідно, щоб почали працювати всі закони, які прийняті у напрямку реформи містобудування, тому що це один з найбільших чинників, який сьогодні стримує функціонування цієї галузі в нормальному режимі. 8 вересня 2022 року був підписаний Закон «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», покликаний захистити права інвесторів у нове житло. Відповідний законопроект № 5091 Верховна Рада ухвалила ще 15 серпня 2022 року. Цей закон регламентує можливість реєстрації чи обов'язок реєстрації тої нерухомості, яка буде збудована в майбутньому. У єдиному державному реєстрі прав на нерухоме майно повинен працювати окремий розділ, де кожен девелопер, забудовник мав би реєструвати об'єкти, які він буде зводити в майбутньому. Простіше кажучи, це майбутні квартири, на які б укладалася потім угоди з внутрішнім інвестором. На сьогодні цей реєстр ще не працює і це дуже стримує

активність забудовників на старті нових інвестиційних проєктів, будівництва нових житлових кварталів. Нині досі не зрозуміла ситуація із проектом Закону №5655 від 11.06.2021 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо реформування сфери містобудівної діяльності», який є достатньо дискусійний. Там є багато питань, які ще потребують обговорення і коригування. Українське законодавство у цій галузі має працювати так, щоб всі механізми, які мали б бути регламентовані підзаконними нормативними документами, були прийняті якнайшвидше.

Нині український ринок нерухомості переживає чи не найважчі часи. Після закінчення військових дій, та стабілізації національної економіки, відбуватиметься поступове відновлення активності покупців, особливо в житловій сфері. Зростатиме попит на житло в регіонах півдня та сходу, при цьому ВПО, що проживають в західних регіонах можуть вирішити придбати житло в поточних місцях проживання, що унеможливило повернення їх в місця, де вони проживали до війни. Оскільки найбільших втрат в перший рік війни зазнала саме житлова сфера, нерухомість в період відбудови буде мати актуальність. Національні інвестори, та закордонні вкладники продовжать діяльність в цій сфері. Крім того, очікується значний потік повернення тих, хто виїхав під час війни. Можливо навіть ті, хто не повернеться з закордону, будуть інвестувати в нерухомість в Україні. В довгострокових перспективах попит на ринку залежить від темпів стабілізації макроекономіки, особливостей післявоєнного відновлення, державних програм підтримки та відбудови. Крім того, важливим фактором залишається залучення іноземних інвесторів в нові інфраструктурні та житлові проєкти на території України. Також, важливою проблемою є необхідність у негайному функціонуванні законодавства, що було прийняте у напрямку реформи містобудування, тому що це один з найбільших чинників, який сьогодні стримує діяльність у цій галузі в нормальному режимі.

Висновки до 1 розділу.

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

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

Сьогодні оцінка майна та майнових прав є невід'ємним елементом ринкової інфраструктури України. Як уже зазначалося, вона застосовується в численних випадках, передбачених законодавством: під час приватизації, оренди державного та комунального майна, переоцінки основних засобів, визначення бази оподаткування, страхування, застави, внесення майна до статутних капіталів тощо. Оцінка забезпечує об'єктивне визначення вартості активів та сприяє ефективному функціонуванню ринків. Окрім цього, тривають роботи над удосконаленням інших національних стандартів оцінки, зокрема щодо оцінки цілісних майнових комплексів, нематеріальних активів, машин та обладнання тощо. При цьому особлива увага приділяється узгодженню методології оцінки з міжнародними підходами, забезпеченню прозорості та об'єктивності оціночної діяльності. Водночас, попри значний прогрес, оціночна діяльність в Україні стикається з низкою проблем. Серед них – недосконалість нормативно-правової бази, випадки заниження вартості майна недобросовісними оцінювачами, брак кваліфікованих кадрів у регіонах.

Нині український ринок нерухомості переживає чи не найважчі часи. Після закінчення військових дій, та стабілізації національної економіки,

відбуватиметься поступове відновлення активності покупців, особливо в житловій сфері.

В довгострокових перспективах попит на ринку залежить від темпів стабілізації макроекономіки, особливостей післявоєнного відновлення, державних програм підтримки та відбудови. Крім того, важливим фактором залишається залучення іноземних інвесторів в нові інфраструктурні та житлові проекти на території України. Також, важливою проблемою є необхідність у негайному функціонуванні законодавства, що було прийняте у напрямку реформи містобудування, тому що це один з найбільших чинників, який сьогодні стримує діяльність у цій галузі в нормальному режимі.

РОЗДІЛ 2.

АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА ТЕНДЕНЦІЙ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

2.1. Аналіз існуючого стану ринку нерухомості

Упродовж передвоєнного 2021 року пропозиція нового житла в Україні досягла піку. В експлуатацію було введено 11,4 млн кв. м житла, що стало найвищим показником за останні 30 років.

2022 рік також починався жваво і міг би продовжити цю тенденцію. До початку війни темпи введення нового житла в експлуатацію залишалися на рівні 2021 року. За перші півтора місяця загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, становила майже п'яту частину майбутнього річного обсягу.

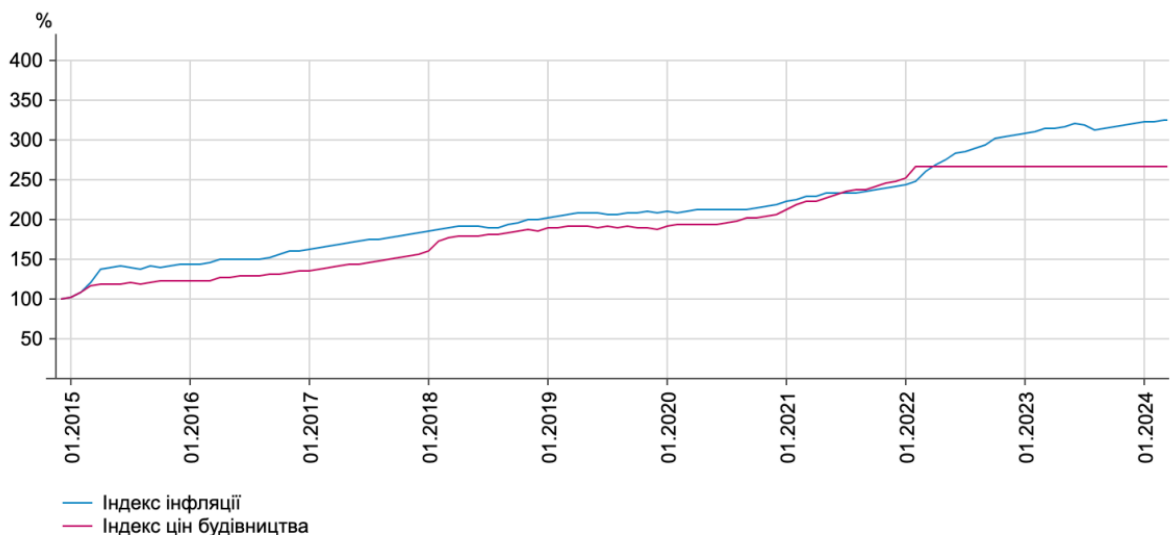
Після повномасштабного вторгнення практично всі забудовники призупинили роботу на будівельних майданчиках: деякі – на кілька тижнів, а деякі не відновили будівельні роботи й досі. Як результат, у 2022 році загальна площа введеного в експлуатацію житла становила 7,1 млн кв. м (18 300 приватних будинків і 74 300 квартир), що на 38% менше, ніж у 2021 році.

Скорочення обсягів нової пропозиції відбувалося практично по всій території України, за винятком кількох областей. Найбільшого спаду в будівництві зазнали східні та південні області: там обсяги введення в експлуатацію нового житла впали на 70–90% порівняно з попереднім роком.

Щодо нових житлових проєктів, то їх кількість прогнозовано зменшилася. На нових будівельних майданчиках розпочалося будівництво лише тих ЖК, проєкти яких вже були затверджені, готові до старту і мали початкове фінансування. Тож за перші три квартали 2022 року почали будуватися лише 68 200 квартир, що вдвічі менше, ніж за аналогічний період попереднього року.

Не тільки ризики фізичної безпеки вплинули на спад темпів будівництва в Україні. Суттєве зростання курсу валют і висока інфляція значно зменшили купівельну спроможність населення. А вартість будівництва зростає.

До початку повномасштабної війни Державна служба статистики регулярно публікувала індекс цін на будівельні роботи, за яким можна було відстежувати рух цін. З 2022 року дані не оновлюються, втім, як свідчить графік, динаміка індексу цін на будівельні роботи в цілому повторює динаміку індексу інфляції.



мал.. 1

Загалом, протягом повномасштабного вторгнення, ринок первинного житла не демонстрував зростання: у 2022 і 2023 роках обсяги введенного в експлуатацію житла становили по 7 мільйонів м², у той час, як у 2021 році цей показник сягав 11 мільйонів м². “Стан первинного ринку нерухомості прямо залежить від ситуації на лінії фронту”

Тому більшості девелоперських проєктів, особливо на початковій стадії, для продовження будівництва не вистачало коштів покупців/інвесторів. Окрім того, після руйнування частини промислових підприємств на ринку панувала нестача будівельних матеріалів та їх логістики.

Як зазначають більшість девелоперів, це питання наразі вирішене – забудовникам вдалося адаптуватися до нових реалій і налагодити нові логістичні ланцюги як з українськими, так і з іноземними постачальниками.

У жовтні–грудні 2022 року будівельні компанії зіткнулися з новим викликом: потрібно було підлаштуватися під графіки відключень електроенергії або закупити потужні генератори, які б забезпечили безперебійне будівництво. Деяким забудовникам виявилось доцільніше призупинити будівництво, що також стало фактором зниження обсягів.

Проте найтяжчою проблемою на ринку житлової нерухомості багатьох регіонів стали масові ракетні та артилерійські обстріли. Внаслідок активних бойових дій станом на вересень 2022 року було зруйновано або пошкоджено 74,1 млн кв. м житла, що становило більше 7% усього наявного житлового фонду.

Масштаби руйнувань величезні. Тільки за наявними даними, вони перевищують обсяги усього нового житла, введенного в експлуатацію за останні сім років. Враховуючи масовість ракетних обстрілів в останні місяці року, а також неможливість підрахунку збитків в окупованих районах, обсяги руйнації житла будуть ще більшими.

Війна змусила людей більш обґрунтовано ставитися до покупок, тим паче таких масштабних, як купівля житла. У перші місяці війни транзакції у секторі житлової нерухомості не відбувались ще й тому, що в учасників ринку не було доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. З травня 2022 року реєстри почали поступово відкривати, що стало початком хоч і повільного, але відновлення попиту.

Однак, з огляду на невизначеність та фізичні й економічні ризики, більшість потенційних покупців/інвесторів зайняли вичікувальну позицію, незалежно від регіону.

Як зазначають опитані забудовники, попит на квартири на первинному ринку становить лише 30% від довоєнних обсягів у західних областях, тоді як у Києві загальний попит становить 10–20% від довоєнних обсягів.

На вторинному ринку схожі тенденції: кількість укладених угод купівлі-продажу квартир та житлових будинків в Україні протягом 2022 року склала 101 000 транзакцій – лише третину минулорічного обсягу. Аналогічна динаміка у більшості регіонів країни, із трохи меншим спадом (-40–60%) у відносно безпечніших областях Центральної та Західної України та найбільшим падінням купівельної активності (-70–90%) на Сході та Півдні.

З жовтня 2022 року в Україні запрацювала державна програма доступного кредитування «єОселя». Зараз вона доступна лише для соціальних категорій населення: військових, правоохоронців, медиків та працівників освіти, які можуть отримати пільговий кредит на житло за ставкою 3% річних на строк до 20 років.

На початку 2023-го програма мала розширити категорії громадян, які зможуть отримати кредит на житло під 7%, однак, враховуючи воєнний стан і брак фінансування, запуск масової іпотеки не відбувся. Як зазначають керівники проєкту, його можна очікувати протягом 2023 року.

Згідно із заявами координатора проєкту «єОселя», компанії «Укрфінжитло», станом на 31 грудня 2022 року (тобто за перші три місяці роботи) 451 родина придбала власне житло через цю програму (переважна більшість з яких – сім'ї військовослужбовців та правоохоронців).

Проте вже 31 січня представники компанії «Укрфінжитло» повідомили, що кошти з першого раунду фінансування програми повністю розподілені та використані банками-учасниками, тож фінустанови поки що не видають кошти навіть тим, кого вже затвердили (а це близько 10 000 кандидатів). Наступний раунд кредитування має розпочатися після залучення додаткових ресурсів, що, як стверджують організатори, може статися наступної весни.

Нестабільність цін

Ринок нерухомості України є одним із секторів економіки, ціни на якому історично формувались в іноземній валюті. Тому українські інвестори досить часто вкладаються в нерухомість, вважаючи її безризиковою.

Станом на кінець 2023 року на ринку купівлі-продажу житла немає чіткої тенденції в динаміці цін. З одного боку, має місце зростання витрат на будівництво через руйнування деяких заводів – виробників будівельних матеріалів, ускладнення ланцюгів постачання сировини, девальвацію гривні та додаткові витрати на забезпечення роботи під час відключень електроенергії. З іншого – обмежений попит не дає забудовникам значно підвищити вартість продажу квартир.

Динаміка цін на продаж та оренду житла суттєво відрізнялась у різних регіонах країни. У більшості західних і північно-західних регіонів України, а також в областях з великим потоком внутрішньо переміщених осіб (Запорізька, Миколаївська, Дніпропетровська), ціни на квартири усіх класів зростали або залишалися на приблизно минулорічному рівні. На решті території країни житло стало в середньому на 2–10% дешевшим (із найбільшим падінням до 20% у Харківській області).

На вторинному ринку ситуація ще більш неоднозначна, адже власники надають перевагу вичікувальній позиції, щоб не втратити можливий дохід від продажу на тлі спаду ринку. Проте у разі реальної зацікавленості власники нерідко йдуть на поступки покупцям, яких зараз і так небагато.

Вплив економічних і політичних факторів на ринок нерухомості

Війна в Україні суттєво вплинула на ринок нерухомості, створивши нові виклики та можливості. Через бойові дії відбувається значна міграція населення, що сприяє зростанню попиту на житло в західних регіонах, тоді як у східних ринок залишається фактично замороженим. Економічна невизначеність також впливає на забудовників: високі витрати на будівельні матеріали й інфляція ускладнюють реалізацію нових проєктів.

Проте після війни український ринок може стати привабливішим для міжнародних інвесторів завдяки реформам і відбудові міст. У політичній сфері визначальним чинником стане інтеграція до ЄС, що сприятиме залученню іноземних інвестицій і фінансуванню для відбудови інфраструктури. До 2025 року очікується поступове відновлення ринку

нерухомості, зокрема в постраждалих регіонах. Чи будуть падати ціни на нерухомість у західних областях, здебільшого залежатиме від ситуації на фронтах і можливості мешканців східних регіонів повернутися до рідних міст.

2.2. Оцінка технічного стану нерухомого майна в умовах воєнного часу

Загальні положення по обстеженню технічного стану будівель і споруд.

Цілі і задачі обстеження.

Технічний стан будівлі (споруди) - сукупність якісних та кількісних показників, що характеризують експлуатаційну придатність будівлі та її частин у порівнянні з їх гранично допустимими значеннями.

Технічне обстеження - процес отримання якісних та кількісних показників експлуатаційної придатності будівлі (споруди), його частин та конструкцій шляхом візуального огляду, інструментальних вимірів у натурі та лабораторних визначень.

Обстеження технічного стану будівель та споруд виконуються для визначення та документування у встановлений термін їх стану та придатності (або непридатності) до подальшої експлуатації.

Обстеженням об'єкта встановлюють фактичні фізико-механічні характеристики несучих та огорожувальних конструкцій, зусилля в елементах та перерізах, дефекти та пошкодження, які знижують несучу здатність та довговічність або перешкоджають нормальній реалізації захисних функцій (забезпечення герметичності, тепло-, звуко-, гідроізоляції тощо).

Усі будівлі (споруди), незалежно від їх призначення, форми власності, віку, капітальності, технічних особливостей підлягають періодичним обстеженням з метою оцінки їх технічного стану та паспортизації, а також

прийняття обґрунтованих заходів до забезпечення надійності та безпеки при подальшій експлуатації чи консервації.

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

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

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

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

Дефект - відхилення якості, форми або фактичних розмірів елементів та конструкцій від вимог нормативно-технічної чи проектної документації, яке виникає при проектуванні, виготовленні, транспортуванні та монтажі.

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

Нормальна експлуатація - експлуатація здійснюється (без обмежень) відповідно до передбачених у нормах або завданнях на проектування технологічних чи побутових умов.

Надійність - властивість будівельного об'єкта виконувати задані функції протягом потрібного проміжку часу.

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

Ремонт - комплекс операцій з відновлення стану об'єкта та (або) збільшення його довговічності.

За результатами обстеження об'єкта складають науково-технічний звіт, технічний звіт або висновок, що визначається в технічному завданні на обстеження в залежності від його складності.

Технічний стан окремої будівельної конструкції згідно з ДБН характеризують однією з чотирьох категорій:

"1" - нормальний;

"2" - задовільний;

"3" - не придатний до нормальної експлуатації;

"4"- аварійний.

Категорія "1": фактичні зусилля в елементах та перерізах конструкції не перевищують допустимих за розрахунком, відсутні дефекти та пошкодження, які знижують несучу здатність та довговічність або перешкоджають нормальній експлуатації.

Категорія "2": за експлуатаційними якостями конструкція відповідає категорії технічного стану "1", але мають місце часткові відхилення від вимог проекту, дефекти або пошкодження, які можуть знизити довговічність конструкції або частково порушити вимоги другої групи граничних станів, що в конкретних умовах експлуатації конструкції не обмежує використання об'єкта за призначенням.

Категорія "3": конструкція не відповідає категоріям технічного стану "1" та "2" щодо несучої здатності або нормальної реалізації захисних функцій, але аналіз дефектів і пошкоджень з перевірними розрахунками виявляє можливість забезпечення її цілісності до проведення ремонту, підсилення або заміни. Необхідно виконати ремонт, підсилення або заміну конструкції, а до завершення цих заходів використовувати об'єкт за обмеженим режимом експлуатації, контролюючи стан конструкції, навантаження та впливи.

Категорія "4": порушені вимоги першої групи граничних станів (або неможливо запобігти цим порушенням), і аналіз дефектів та пошкоджень з перевірними розрахунками показує неможливість гарантувати цілісність конструкції до проведення її ремонту, підсилення або заміни, або остаточно втрачена можливість нормальної реалізації захисних функцій конструкції. Необхідно негайно виключити перебування людей в зоні можливого

обвалення та/або вжити заходів, які унеможливають таке обвалення до проведення ремонту, підсилення або заміни конструкції або до ліквідації об'єкта.

Технічний стан об'єкта в цілому оцінюють в залежності від технічного стану несучих та огорожувальних конструкцій та розділяється на 4 категорії:

"1" - нормальний;

"2" - задовільний;

"3" - не придатний до нормальної експлуатації;

"4" - аварійний.

Види обстежень. Методи обстеження конструкцій.

Види обстежень:

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

Обстеження детальне - вид обстеження, за якого як основний метод визначення показників експлуатаційної придатності використовують інструментальні тести конструкцій і матеріалів будівель (споруд).

Обстеження спеціальні - вид обстежень, за яких як основні методи визначення показників експлуатаційної придатності використовують спеціальні вишукування, дослідження, натурні або модельні випробування та ін.

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

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

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

Обстеження позачергове - обстеження, яке виконується як наслідок виникнення будь-яких різних порушень експлуатаційного регламенту.

Попереднє обстеження, яке містить:

- збір та аналіз технічної документації;
- загальний огляд з оцінкою стану конструкцій та виявленням найбільш зношених, а також аварійних конструкцій;
- складання програми інструментальних спеціальних обстежень та технічного завдання на виконання робіт з обстеження;

Детальне обстеження, яке містить:

- уточнення обміром перерізів елементів, конструктивних схем навантажень, визначення приладами фактичних фізико-механічних характеристик матеріалів (міцність, відносне подовження, модуль пружності, щільність, теплопровідність та ін.);
- виявлення, обмір, ескізування дефектів та пошкоджень конструкцій (зміщення в плані, осідання, крени, прогини та ін.);
- визначення розмірів деформацій швів та стиків, ширини розкриття та глибини тріщин, перерізів арматури, товщини захисного шару бетону;
- аналіз результатів попередніх та інструментальних обстежень.

Спеціальні обстеження містять:

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

При візуальному огляді слід керуватися тим правилом, що найбільш імовірні ділянки пошкоджень конструкцій у виробничих будівлях (спорудах) спостерігаються:

- для основ - у зонах складування важких вантажів; біля дуже навантажених колон, стін, фундаментів, опор; у місцях зволжених ґрунтів; у місцях можливих вібраційних чи ударних навантажень;

- для фундаментів - у зонах зволжених ґрунтів особливо агресивними рідинами; у зонах дії вібрацій, ударних навантажень, привантажень; при спорудженні важких прибудов; при влаштуванні близько розташованих котлованів; при невпоряджених водовідливі та водозниженні;

- для колон - у найбільш напружених зонах стику з фундаментом, біля консолей, у стиках збірних колон по висоті, поблизу підлоги, де можливе попадання агресивної рідини або механічне пошкодження транспортом та вантажо-розвантажувальними засобами, у вузлах стикування з ригелями перекриттів та покриттів;

- для ригелів та плит перекриттів - у зоні дії максимальних згинальних моментів, поперечних сил, передачі зосереджених зусиль, дії вібраційних та ударних навантажень, агресивних рідин, газів, пилу, в місцях стикування;

- для покриттів - у місцях підвищеного зволоження та пошкоджень з боку приміщень та накопичень технологічного пилу, на ділянках з підвищеною щільністю або насиченого вологою утеплювача;

- для стін - у місцях підвищеного зволоження з заморожуванням та відтаванням, у стиках панельних стін, у приляганнях до підлоги та перекриття.

До найбільш характерних дефектів та пошкоджень конструкцій, які належить виявити при візуальному огляді, належать:

- дефекти, які пов'язані з недоліками проекту (невідповідність розрахункової схеми дійсним умовам, відхилення від норм проектування);

- дефекти виготовлення конструкцій, які допущені на заводах-виготовлювачах;

- дефекти монтажу конструкцій та зведення будівель (споруд);

- механічні пошкодження від порушення умов експлуатації; пошкодження від непередбачених проектом статичних, динамічних, температурних впливів;

- пошкодження від зовнішніх агресивних впливів робочого та навколишнього середовища.

Ступінь придатності конструктивних елементів будівлі (споруди) для подальшого використання визначають за результатами, у тому числі, технічного обстеження будівлі чи споруди.

Технічне обстеження може проводитись за ініціативою і на замовлення власника такого об'єкта. У разі виконання робіт з технічного обстеження на замовлення власника (управителя) пошкодженого об'єкта – про початок робіт з такого обстеження замовник письмово повідомляє уповноважений орган.

Роботи з технічного обстеження проводяться сертифікованими виконавцями згідно Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва» (затв. ПКМУ №257 від 12.04.2017), ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану» та Методики обстеження будівель та споруд, пошкоджених внаслідок надзвичайних ситуацій, бойових дій та терористичних актів (затверджена Наказом Міністерства розвитку громад та територій України 06.08.2022 року №144).

За результатами обстеження робляться висновки про фактичний загальний стан будівлі на поточному етапі її існування та наводяться рекомендації щодо її відновлення. Складається звіт і акт обстеження, який містить детальну інформацію щодо технічного стану і категорії пошкоджень об'єкта в цілому і його конструктивних елементів, фотофіксацію пошкоджень.

Відновлення пошкоджених об'єктів будівництва здійснюється власником (управителем), уповноваженим органом чи іншим замовником будівництва на підставі звіту технічного обстеження відповідно розробленої

та затвердженої в установленому законодавством порядку проектної документації:

- шляхом поточного ремонту – у випадку незначних пошкоджень;
- шляхом капітального ремонту або реконструкції – якщо наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, що вимагають часткового демонтажу, заміни або підсилення їх частин.

Звіт також містить рекомендації щодо виконання невідкладних робіт з демонтажу об'єкта або його частин (небезпека аварійного обвалення).

Проект Закону «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією російської федерації» №7198 від 24.03.2022, поки що залишається прийнятим за основу.

Разом з тим, Постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 р. № 326, затверджений «Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії російської федерації», який встановлює процедуру визначення шкоди та збитків відповідно до методик, які наразі не прийняті/не розроблені.

Міністерство розвитку громад та територій України оприлюднило для громадського обговорення Проект «Методики визначення шкоди та збитків, завданих об'єктам житлового фонду України внаслідок збройної агресії російської федерації».

Згідно оприлюдненого проекту вихідними даними для проведення оцінки збитків є документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки, в тому числі звіт і акт про технічне обстеження пошкоджених та/або знищених об'єктів (ПКМУ №257).

Технічне обстеження проводиться з метою обґрунтування рішень щодо подальшої експлуатації пошкодженого об'єкта будівництва, зокрема:

- підтвердження можливості подальшої безпечної експлуатації об'єкта;
- планування ремонтних та протиаварійних робіт;

- обґрунтування прийняття рішення щодо припинення експлуатації, виконання робіт із демонтажу (ліквідації) об'єкта;
- звіт з технічного обстеження є вихідними даними на проектування, наявність звіту обов'язкова для розроблення проекту капітального ремонту в скороченому складі і за спрощеною процедурою.

Результатом технічного обстеження є звіт і акт, що містить таку інформацію:

- аналіз архівних даних, наданих Замовником (проектні рішення, плани БТІ);
- детальна фотофіксація конструкцій та їх пошкоджень;
- контрольні заміри геометричних розмірів основних несучих конструкцій;
- відомість дефектів конструкцій та рекомендації щодо їх усунення;
- визначення обсягів руйнування конструкцій для можливості подальшої оцінки матеріальних збитків;
- за необхідності – інструментальні дослідження (перевірка суцільності бетону, наявності армування, захисного шару бетону в несучих елементах із залізобетону тощо);
- виконання перевірочних розрахунків основних несучих конструкцій (у випадку необхідності);
- підтвердження можливості подальшої безпечної експлуатації вцілілих частин будівлі або обґрунтування прийняття рішення щодо припинення експлуатації, виконання робіт із демонтажу (ліквідації);
- планування невідкладних протиаварійних робіт, консервації частин об'єкта.

2.3. Основні аспекти та методичні підходи визначення вартості нерухомості.

З введенням на всій території України 24 лютого 2022 року воєнного стану ринок нерухомості перестав повноцінно працювати. З метою

гарантування безпеки даних та недопущення зі сторони країни-агресора будь-яких несанкціонованих дій роботареєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України, фактично на два місяці була тимчасово зупинена. Зокрема відсутність доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно унеможливило укладання угод щодо купівлі-продажу будь-якої нерухомості.

На початку травня ситуація у галузі нерухомості почала поступово покращуватися. 19 квітня 2022 року Кабінетом Міністрів України була прийнята постанова №480 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану». Так, фактично, із прийняттям даного нормативно-правового акту відновилося функціонування Державних реєстрів та з'явилася можливість здійснення купівлі чи продажу нерухомості під час воєнного стану за певних умов.

В умовах воєнного стану купівля-продаж як житлової, так і комерційної нерухомості є можливою виключно з дотриманням оновлених законодавчих вимог щодо оформлення правочинів купівлі-продажу нерухомого майна. Чинне правове регулювання безсумнівно сприяє поступовому відновленню функціонування ринку житла в умовах воєнного стану. В свою чергу, ряд запроваджених обмежень сприятиме мінімізації шахрайських схем у сфері нерухомості, що забезпечить захищеність операцій з купівлі-продажу житла впродовж війни.

Фінансова криза в Україні, спричинена воєнним станом, вплинула практично на всі сектори економіки, що, в свою чергу, зумовило особливості надання послуг з незалежної оцінки майна та майнових прав, які полягають в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна та майнових прав, розгляді та підготовці висновків щодо вартості за напрямками та спеціалізаціями, визначеними Фондом державного майна України.

Найбільш гостро поточна ситуація проявляється в оцінці комерційної/житлової нерухомості. Велика невизначеність та динаміка зміни вартості таких об'єктів потребує їх переоцінки в нових економічних реаліях. Всі існуючі міжнародні та українські стандарти оцінки розроблені для ринкових умов при стабільних економічних відносинах, але в умовах воєнного стану оцінка вартості нерухомого майна прирівнюється, в багатьох випадках, до умов невизначеності.

Залежно від ситуації сертифікований фахівець-оцінювач найчастіше буде використовувати один з трьох найпоширеніших підходів:

1. Прибутковий підхід полягає у тому, що розмір вартості нерухомості буде залежати від прибутку, одержуваного від використання об'єкта оцінювання.

2. Витратний підхід передбачає визначення суми витрат, які будуть необхідні для того, щоб замінити або відновити майно, яке підлягає оцінці (з урахування сукупного зносу об'єкта).

3. Порівняльний підхід характеризується тим, що фахівець аналізує та порівнює оцінювану нерухомість з вартостями інших об'єктів на ринку, на основі чого встановлює вартість замовленого майна.

Крім того, при проведенні оцінки майна при його примусовому відчуженні в умовах воєнного стану, треба враховувати положення Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану». Законом передбачено, що у разі неможливості залучити до оцінки майна суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання така оцінка проводиться суб'єктами оціночної діяльності – органами державної влади або органами місцевого самоврядування за погодженням із власником майна. У разі відмови або відсутності власника майна зазначені органи мають право проводити таку оцінку самостійно. В процесі примусового відчуження майна в умовах правового режиму воєнного стану оцінка такого майна здійснюється, в першу чергу, шляхом проведення незалежної оцінки майна,

яка забезпечується суб'єктом оціночної діяльності—суб'єктом господарювання. Оцінка зазначеного майна суб'єктами оціночної діяльності—органами державної влади або органами місцевого самоврядування здійснюється виключно у випадку неможливості залучення до оцінки майна суб'єктів оціночної діяльності—суб'єктів господарювання. При цьому, треба звинути увагу, що під час проведення оцінки майна, що підлягає примусовому відчуженню, економічний (зовнішній) знос не застосовується.

Незважаючи на війну Росії проти України, на ринку нерухомості починають з'являтися певні позитивні зміни—поступово оговтуючись від ворожої навали та пристосовуючись до воєнного стану, ринок потроху відроджується. І навіть ці перші кроки з відновлення будівництва поки що у "безпечніших" містах нашої держави вкрай важливі для підтримки національної економіки, яка вже прилаштовується до нових реалій, а в подальшому—продовжить структурно перебудовуватися для майбутнього відновлення. Державна підтримка основних секторів економіки цьому сприятиме, а законодавчі ініціативи у сфері містобудівної діяльності та нові програми з відновлення житла допоможуть адаптуватися та вивести будівельну галузь на новий рівень роботи у період воєнного стану з подальшою післявоєнною розбудовою країни. Наразі від влади є позитивні меседжі щодо запуску іпотечної програми, різних видів банківського кредитування та появи іпотечних фондів, на які чекали понад 10 років. Все це дасть можливість людям отримати дешеві гривневі кредити під 3 або 5%. А також сприятиме відновленню самого ринку нерухомості, але він буде зовсім іншим, бо зміниться попит на певні види об'єктів. Наприклад, якщо раніше у житловому комплексі 50% займали однокімнатні квартири, 30%—двокімнатні і 20%—трёхкімнатні квартири, то тепер це буде змінено тому, що з'явиться більше людей, які потребують не просто однокімнатні квартири, а квартири для сімейного проживання. Державні програми запрацюють протягом 2-3-х місяців після Перемоги України у війні, й держава буде відшкодовувати ці відсотки, тоді банки зможуть кредитувати, а ринок нерухомості запрацює у

повному обсязі. Як тільки відновиться економіка України, чи з'являться всі ознаки того, що вона починає відновлюватися, тоді можна буде спрогнозувати повернення інвестицій у будівельну галузь. Інвестування житла може відновитися тільки тоді, коли інвестори матимуть стабільний і регулярний дохід у майбутньому. Однак, вже сьогодні держава оголосила не тільки для забудовників, а й для всіх підприємств різних галузей, які працюватимуть та мають в наявності застави, можливість взяти до 60 млн. грн. кредитів для поповнення обігових коштів. До того ж з боку держави пропонуються й різні моделі зі зменшення податкового навантаження. Усе заради того, щоб бізнес запрацював. І це дуже позитивні кроки. Що стосується пропозиції влади, за якої держава почне викуповувати у забудовників квартири і таким чином підтримувати будівельну галузь, то це незовсім правильний крок, тому що регулювання чи встановлення цін з боку держави є прямим втручанням у цілий сектор економіки. Держава має надати можливість для придбання квартир переселенцям чи тимчасово переміщеним громадянам, а не купувати для них житло. Можна припустити, якщо людина втратила житло, і можна розрахувати цю вартість, людині треба надати можливість цю суму отримати для прийняття подальшого рішення та вибору місця нового проживання. В післявоєнних умовах знадобиться кваліфікована експертна оцінка збитків нерухомого майна фахівцями, що дасть можливість зрозуміти всім зацікавленим сторонам фінансові можливості відновлення існуючого чи придбання нового житла, а також розміри компенсацій втрат. Таким чином, в умовах сучасної турбулентності, спричинених воєнним станом рівень вимог до якості проведення оцінки значно зростає, що, в свою чергу, потребує від суб'єктів оціночної діяльності вдосконалення системи надання оціночних послуг та підвищення рівня їх технологічності.

Оцінка нерухомості є важливим етапом у ряді фінансових та правових операцій, таких як купівля-продаж, оренда, страхування та інші. Для успішного завершення таких операцій важливо розуміти процес та критерії, за якими проводиться оцінка нерухомості.

Процес оцінки нерухомості включає кілька ключових етапів, серед яких:

1. Огляд об'єкта: оцінювач проводить огляд нерухомості, де визначається його фізичний стан, технічні характеристики та інші важливі параметри.
2. Збір і аналіз інформації: На цьому етапі збирається та аналізується різноманітна інформація про нерухомість, така як документи про право власності, технічні паспорти, історія та стан ринку нерухомості.
3. Вибір методики оцінки: Оцінювач вибирає необхідний метод оцінки в залежності від типу нерухомості, її призначення та мети оцінки.
4. Проведення оцінки: На основі зібраної інформації та вибраної методики експерт проводить оцінку нерухомості.
5. Підготовка звіту: Оцінка фіксується у вигляді письмового звіту, який містить інформацію про процес, використані методи, отримані результати та рекомендації експерта.

Оцінка нерухомості здійснюється з використанням різних методик, серед яких найбільш поширені:

1. Порівняльний аналіз: Цей метод полягає у порівнянні об'єкта оцінки з аналогічними об'єктами, які вже мають відому вартість.
2. Дохідний підхід: Оцінка базується на потенційних доходах, які може здати об'єкт, наприклад, при оренді.
3. Вартість заміщення: Визначення вартості на основі витрат на відтворення або заміщення об'єкта.

Експертна оцінка нерухомості: основні критерії

Під час проведення експертної оцінки нерухомості враховуються різні критерії, серед яких основними є:

1. Розташування: Географічне розташування об'єкта та його доступність до інфраструктури.
2. Фізичний стан: Стан будівлі та земельної ділянки, їх технічні характеристики.

3. Призначення: Цільове призначення нерухомості та можливість його зміни.
4. Ринкова ситуація: Стан та тенденції ринку нерухомості в даному регіоні.
5. Правові аспекти: Визначення юридичної чистоти та правового статусу об'єкта.

Врахування цих критеріїв дозволяє здійснити об'єктивну та точну оцінку нерухомості, що є важливим етапом у різних сферах діяльності, пов'язаних з нерухомістю.

Узагальнюючи, процес оцінки нерухомості включає кілька важливих етапів та враховує різні критерії, що дозволяє здійснити об'єктивну та точну оцінку, необхідну для прийняття важливих фінансових та правових рішень.

Основні документи законодавчої бази України, що регулюють загальні положення процесів оцінки:

1. Постанова КМУ №1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11.10.2002р.
2. Закон України №1808-IV «Про оцінку земель» від 17.06.2004р.
3. Закон України №1992-IV «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 09.09.2004р.
4. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003р. №1440.
5. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» від 24.10.2004р. №1442.
6. Національний стандарт №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» від 29.11.2006р. №1655.

Висновки до 2 розділу.

Оцінка нерухомого майна — це складний процес оцінювання майна на основі таких факторів, як функціональне призначення, розташування, стан, тенденції на ринку та економічна ситуація. Однак за умов існування суттєвої

невизначеності оцінити вартість нерухомості може стати надзвичайно складним завданням. Такі умови можуть виникати через низку факторів, як-от: економічна криза, політична нестабільність або непередбачені події, наприклад, коронавірусна пандемія або воєнні операції.

Невизначеність є невіддільною частиною ринку нерухомості, проте під час кризи вона стає дедалі помітнішою. У такі часи покупці, продавці та інвестори часто намагаються визначити реальну ціну нерухомого майна. Невизначеність також може призвести до зменшення обсягів транзакцій та підвищення мінливості на ринках нерухомості.

Технічне обстеження - процес отримання якісних та кількісних показників експлуатаційної придатності будівлі (споруди), його частин та конструкцій шляхом візуального огляду, інструментальних вимірів у натурі та лабораторних визначень.

Обстеження технічного стану будівель та споруд виконуються для визначення та документування у встановлений термін їх стану та придатності (або непридатності) до подальшої експлуатації.

Оцінка нерухомості здійснюється з використанням різних методик, серед яких найбільш поширені:

1. Порівняльний аналіз: Цей метод полягає у порівнянні об'єкта оцінки з аналогічними об'єктами, які вже мають відому вартість.
2. Дохідний підхід: Оцінка базується на потенційних доходах, які може здати об'єкт, наприклад, при оренді.
3. Вартість заміщення: Визначення вартості на основі витрат на відтворення або заміщення об'єкта.

Врахування цих критеріїв дозволяє здійснити об'єктивну та точну оцінку нерухомості, що є важливим етапом у різних сферах діяльності, пов'язаних з нерухомістю.

Узагальнюючи, процес оцінки нерухомості включає кілька важливих етапів та враховує різні критерії, що дозволяє здійснити об'єктивну та точну оцінку, необхідну для прийняття важливих фінансових та правових рішень.

РОЗДІЛ 3

ОБ'ЄКТИВНА НЕОБХІДНІСТЬ УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСУ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В ПІСЛЯВОЄННИЙ ПЕРІОД

3.1. Обґрунтування стратегії удосконалення оцінки нерухомості в післявоєнний період

Ринок нерухомості – це живий організм, який змінюється, адаптується, а також страждає під впливом криз.

Якщо бути відвертим, ринок нерухомості сьогодні дещо важкий. Якщо у вашому місті активно будують – це радше завершення вже розпочатих об'єктів.

Нових проєктів сьогодні компанії не починають, через що у майбутньому, на жаль, ми зіштовхнемось з суттєвим дефіцитом квартир. У довготривалій перспективі не буде нових якісних об'єктів і відбудеться стрибок цін у готових будинках.

Насправді важко спрогнозувати, коли ринок запрацює хоча б на половину потужності. Як і не зовсім зрозуміло, яким він буде після перемоги. Все залежить від тривалості війни, від руйнувань, яких ще може зазнати Україна та у яких кордонах залишиться, зрештою.

Тенденції не зазнають радикальних змін. Запит клієнта буде таким, як і до війни: компактні квартали або змішана забудова різної поверховості, де крім житла передбачена уся необхідна сервісна інфраструктура (продуктовий ритейл, кав'ярні, аптеки, дитячі освітні заклади й простори для розвитку і розваг, офіси тощо), зони відпочинку, прогулянкові алеї, дитячі та спортивні майданчики, безпечні двори без автомобілів тощо.

Звісно, війна і її наслідки вплинуть на запит покупця. Окрім вищезгаданих зручностей клієнт буде звертати увагу на безпечність комплексу, зокрема, наявність підземних паркінгів, які повинні бути адаптовані під функції бомбосховища. Як на мене, це не тренд, а наша реальність. Маємо бути готовими до всього.

Також буде велика увага до інклюзивності житла й інфраструктури: зручна прибудинкова територія, комфортний доступ до квартир тощо. Про це йде мова давно, але після війни інклюзивність та безбар'єрність будуть ще більш актуальними.

До речі, 90% людей, які мають змогу придбати квартиру сьогодні хочуть вже готове житло, або те, що буде введено в експлуатацію у 2022 році. Звісно, набагато менше покупців згодні почекати до кінця 2023. І це нормально. Адже у час війни кожен клієнт хоче мати певність у надійності вкладення своїх коштів.

Вже зараз вартість квартир зросла, зокрема, в гривневому еквіваленті. Ціна квадратного метра в середньому більша за ту, яка була у лютому. І це нормально у країні, в якій йде війна. У післявоєнний період тенденція зростання продовжиться.

Адже на вартість безпосередньо впливають: купівельні настрої клієнтів, послаблення гривні відносно долара, темпи відновлення будівництва та віддаленість регіону від бойових дій.

А якщо додати до того всього ще здорожчання будівельних матеріалів та ускладнену логістику – ціна квадратного метра на нові проекти будівництва суттєво збільшиться.

Але зараз можна зазначити, оскільки об'єкти в яких здійснюється продаж здебільшого не нові, а були розпочаті минулого року, тому і подорожчання вартості матеріалів сьогодні не настільки агресивно впливає на ціну. Тобто правило "Cash is the king" сьогодні актуальне як ніколи на ринку нерухомості.

Ціна, попит та пропозиція. Питання житла після перемоги України у війні стоятиме особливо гостро. Суттєве сповільнення темпів будівництва, відсутність нових об'єктів, хоч і слабкий, але попит, призведе до певного дефіциту якісних житлових проектів, та відповідно дефіциту комфортної та ліквідної житлової нерухомості на ринку.

Після перемоги зі зростанням попиту, через велику кількість відкладених планованих угод, вимушених угод для покращення житлових умов та й в якості інвестиції девелопери не зможуть швидко задовольнити всі потреби покупців, оскільки цикл підготовки та виводу об'єкту на ринок триває 12-24 місяці. Разом зі здорожчання матеріалів це все призведе до суттєвого зростання цін.

Україну точно очікує скорочення купівельної спроможності населення і відповідно зменшення можливостей придбати нерухомість. Водночас у зв'язку з руйнуваннями житлового фонду внаслідок війни, нове житло вже потребують сотні тисяч українців.

Та, на жаль, вони не можуть собі дозволити придбати житло прямо зараз, не говорячи вже про зростання цін.

Ми отримаємо ситуацію, в яку повинні будуть втрутитись держава та місцеве самоврядування. Тут мова про комунальне житло, яке належатиме громаді міста, й яке може здаватися в довготермінову оренду саме незахищеним верствам населення, ВПО й тим групам людей, які потребують, але не можуть дозволити собі придбати його.

Таким чином міста отримають ринковий інструмент впливу на ринок оренди, шляхом регулювання цін оренди житла, та й певною мірою на вартість первинного житла.

Такі комунальні квадратні метри міській адміністрації зможуть придбати на вже наявному ринку, залучивши фінансування з державних гарантій, міжнародних грантів, ЄБРР тощо і це дасть певний можливість пожвавити сам ринок.

Другий блок, де потрібна участь держави, це іпотеки чи лізинг житла. Зараз маємо поодинокі подібні програми у фонді молодіжного кредитування, які досить успішно працюють, хоча мають великий брак фінансування з боку міст та уряду.

Безпека – головний фактор, який впливатиме на відновлення ринку нерухомості на перших етапах.

У західних областях України з'являються нові категорії покупців, що безпосередньо матиме вплив на відновлення ринку, це:

- тимчасово переміщені особи, які прожили довший проміжок часу в нових для себе містах, адаптувались, зрозуміли що їм комфортно, вони готові продовжувати життя саме тут і мають на це відповідний ресурс;
- працівники компаній, які здійснили релокацію на захід України;
- інвестори, які хочуть мати житло на заході України, через безпековий фактор;
- інвестори в нерухомість також змінять свій фокус інвестування в західні регіони, через фактор безпеки – з ціллю отримати ліквідний актив та прибуток.

До слова, припущення, що в перші місяці війни в західних областях скуплять всю нерухомість, виявились невиправданими. Відчувався ситуативний ріст попиту на купівлю й оренду житла протягом перших двох-трьох місяців, а далі знову спад.

У зв'язку з цим, у західних областях країни ринок нерухомості відновиться досить швидко, в Києві – також, після вирішення питання безпеки.

В інших регіонах, особливо тих, що потерпають від обстрілів, питання відновлення ринку нерухомості залежатиме від впевненості людей, які там проживають у завтрашньому дні та (дуже важливо) підтримці з боку держави.

Залучення інвестицій. Внутрішній інвестор.

На конференції у Лугано Україна презентувала план післявоєнного відновлення. За ним сума інвестицій, які будуть потрібні на відбудову країни після війни сягає 750 млрд доларів. Попередньо, кошти передбачені на реалізацію 850 проєктів.

Мова йде про відбудову всіх завданих росією збитків: міст та інфраструктури, пам'яток архітектури, розширення та інтеграцію логістики з

ЄС тощо. Сподіватись на іноземні інвестиції ми можемо лише після завершення війни.

Тому сьогодні, як суспільство, можемо розраховувати тільки на себе. Звісно, не можемо надіятись на заощадження пересічних українців, які економічно суттєво постраждали у війні.

Варто шукати внутрішнього інвестора, який буде жити і працювати в Україні – інвестиції великого бізнесу, капіталовкладення успішних підприємств тощо. Маємо схожий досвід успішних європейських країн, які проходили такий етап розвитку у другій половині ХХ ст.

3.2. Моделювання процесів оптимізації оцінки нерухомості

В рамках загальної теорії оцінки об'єктів відтворення, варто згадати три основних підходи – доходний, витратний та порівняльний. Останній ґрунтується на інформації про укладені угоди з аналогічними об'єктами і порівнянні з аналогами вартості об'єктів, що оцінюються (об'єктами порівняння). Наступним етапом є внесення виправлень з урахуванням розбіжностей має об'єктом, що оцінюється та його аналогами, що дозволяє вивести ціну продажу кожного об'єкта. Визначена ціна дає можливість зробити висновок, що ймовірна ціна на ринку аналогів визначає ринкову вартість об'єкта, що оцінюється.

Безумовно, фактична ціна продажу об'єкта може відхилитися від ринкової вартості через мотивацію учасників угоди, ступеня їхньої поінформованості, умов угоди. Однак, у переважній більшості випадків ціни індивідуальних угод мають тенденцію відбивати напрямок розвитку ринку.

Якщо існує достатня інформація великого числа угод і пропозицій на продаж, то можна визначити цінові тенденції, що служать індикатором динаміки ринкової вартості нерухомості.

З огляду на те, що даний підхід оцінки нерухомості ґрунтується на порівнянні продажів, його називають порівняльним. У силу того, що розглянутий підхід використовує дані про угоди на ринку, його ще називають ринковим.

В процесі оцінки відповідно до порівняльного підходу проведено наступний обсяг робіт (згідно стандарту "Оцінка нерухомого майна"):

- збір та організація аналізу інформації про продаж або пропозицію подібного нерухомого майна та характеристика об'єктів порівняння; зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів, що порівнюються з коригуванням ціни продажу або ціни пропозиції об'єктів порівняння;

- визначення вартості об'єкта нерухомого майна шляхом внесення поправок до вартості, що об'єкту порівнюється;

- узгодження результатів розрахунків.

Оцінювачі констатують, що на ринку відсутні або майже відсутні дані про реальні угоди по продажу-купівлі об'єктів нерухомості аналогічного функціонального призначення. Причиною являється укриття даних про умови продажу і реальної ціни продажу об'єкта. Тому, при порівняльному аналізі вартості об'єкта оцінювачі приймали за основу ціни пропозиції. Такий підхід, виправданий з точки зору потенційного покупця, який насамперед, проаналізує спочатку поточні ринкові пропозиції і прийде до висновку прореальну ціну (для себе) запропонованого об'єкта, враховуючи всі його вади та недоліки відносно об'єктів порівняння.

Звіт з незалежної оцінки нерухомого майна, на прикладі якої проводилось моделювання, була виконана ТОВ «Консалтингова група «Аналітик-Капітал»» м. Миколаїв.

Об'єкт оцінки - двокімнатна квартира №5, загальною площею 41,3 кв. м, житловою 23,2 кв. м, що розташована на другому поверсі чотирьохповерхового житлового будинку, по вулиці Нікольська, будинок 9А.

Критерієм відбору були ушкодження, що зазнав об'єкт в результаті обстрілу внаслідок збройної агресії РФ.

Мета: визначення величини ринкової (оціночної) вартості нерухомого майна з метою прийняття Замовником рішення про укладання цивільно-правової угоди.

Дата оцінки: 21 вересня 2023 року.

Вид вартості: ринкова (оціночна).

Методичні підходи: порівняльний підхід

Для пошуку ринкової вартості житлових приміщень, оцінювачами використано один методичний підхід: порівняльний.

Проведення аналізу та розрахунків, перш за все, ґрунтувалося на інформації про об'єкт оцінки, отриманої від Замовника, при візуальному огляді Об'єкту оцінки і в ході незалежних досліджень, проведених Виконавцем.

Передбачається, що представлена Замовником інформація є надійною і достовірною. Недолік інформації заповнюється відомостями з інших джерел, наявної бази даних Виконавця і власним досвідом Виконавця.

Кількісні та якісні характеристики об'єкта, що підлягають оцінці, встановлені за результатами огляду об'єкта оцінки, а також на підставі наступних правовстановлюючих та технічних документів, наданих Замовником:

1. Копія Свідоцтва про право на спадщину за законом;
2. Копія Витягу з Державного реєстру речових прав;
3. Копія Технічного паспорту БТІ;
4. Копії документів, що ідентифікують Замовника/Власника.

Оцінюване майно, двокімнатна квартира №5, загальною площею 41,3 кв. м, житловою 23,2 кв. м, що розташована на другому поверсі чотирьохповерхового житлового будинку, яке знаходиться за адресою: Миколаївська область, м. Миколаїв, вулиця Нікольська, будинок 9А, кв. 5.

Опис місцезрештування об'єкта оцінки



Мал.. 2

Миколаїв — місто в Україні, обласний центр Миколаївської області та адміністративний центр Миколаївського району. Миколаїв розташований в гирлі річки Інгул, де вона впадає до Південного Бугу, за

65 кілометрів від Чорного моря. Місто розташоване в Північному Причорномор'ї, при злитті річок Південний Буг та Інгул.

Станом на 1 березня 2015 чисельність населення Миколаєва становила 494,4 тис. осіб (42,5 % населення Миколаївської області). На початку 2014 р. за чисельністю населення серед міст України Миколаїв посідав 9 місце.

Місто складається з 4 районів:

Центральний — розташований на північному заході міста. Включає історичний центр міста, Ракетне Урочище, місцевості Соляні, Північний (Северний), Тернівка (тут діє власна селищна рада), Матвіївка, Варварівка.

Заводський — розташований на заході. Володіє значною промзоною. До нього також належать житлові «спальні» мікрорайони Намив, Ліски та новий мікрорайон Ліски-2.

Інгульський (до 19 лютого 2016 року — Ленінський) — розташований на сході. Включає, крім іншого, місцини ПТЗ (ЮТЗ), Новий Водопій і Старий Водопій. На території району містяться автобусний і залізничний вокзали, зоопарк.

Корабельний — розташований на півдні. Включає такі місцини: Широка Балка, Богоявленський (Вітовка), Балабанівка, Кульбакине.

Об'єкт оцінки розташований по вулиці Нікольська, будинок 9А в Центральному районі м. Миколаєва.

Відповідно до адміністративно-територіального зонування об'єкт оцінки відноситься до серединної зони Центрального району, район являє собою масив із середньою щільністю населення і достатньо розвинутою соціальною інфраструктурою, представленою в наступному обсязі: транспортні магістралі (вул. Нікольська), учбові заклади, офісні центри, медичні заклади.

Оточення об'єкта характеризується періодом рівноваги в розвитку.

Основна забудова малоповерхова та багатоповерхова житлова. Тип землекористування визначений і стабільний. У межах пішохідної доступності об'єкта оцінки розташовані зупинки громадського транспорту, представлені автобусними та трамвайними маршрутами. Земельна ділянка безпосередньо примикає до автодороги. Фронтальною лінією земельна ділянка орієнтована на проїжджу частину вул. Нікольська.

Таб. 1

Переважна забудова	Район характеризується щільною забудовою, (багатоповерхова забудова 50-90 років)
Стан прилеглої території (суб'єктивна оцінка)	Прилегла територія частково облаштована, знаходиться задовільному технічному та санітарному стані
Позитивні характеристики району	Доступність об'єктів соціальної інфраструктури
Негативні характеристики району	Перевищення рівня шуму від автодоріг

Табл. 2

Адреса (ідентифікація об'єкта)	
Область	Миколаївська
Район	Центральний
Населений пункт	м. Миколаїв
Вулиця / проспект	Нікольська
Номер будинку	9А
Номер квартири	5

Табл. 3

Загальні характеристики будівлі	
Тип будівлі	чотириповерховий житловий будинок
Рік побудови	Не встановлено (орієнтовно 1950-1960рр.)
Матеріал зовнішніх стін	Камінь черепашник
Матеріал перекриття	Залізобетонні плити
Зовнішній вигляд фасаду будинку	Задовільний
Стан під'їзду	Задовільний
Кількість поверхів у будинку	4
Наявність сміттєпроводу	ні
Наявність ліфта	ні

Наявність підвалу	так
Наявність горища / мансарди	ні
Наявність домофона	так
Організована стоянка особистого транспорту або підземні гаражі	Стихійне паркування
Інформація про аварійність будівлі	Будівля не в аварійному стані
Відсутність / наявність істотних дефектів конструктивних елементів	Відсутні
Відсутність / наявність істотних дефектів інженерного обладнання	Відсутні

Табл. 4

Фотофіксація об'єкта оцінки¹			
Фото №1 (зовнішній вигляд) 	Фото №2 (зовнішній вигляд) 	Фото №3 	Фото №4 
Фото №5 	Фото №6 	Фото №7 	Фото №8 
Фото №9 	Фото №10 	Фото №11 	Фото №12 

¹ Фотоматеріал наданий Замовником. Виконавець робіт за достовірність наданих Замовником документів та даних щодо стану оцінюваного об'єкта відповідальності не несе.



Табл. 5

Зовнішній вигляд	
Стіни	Фарбування водними розчином, оклеювання шпалерами
Стеля	Фарбування водними розчином
Підлога	Лінолеум
Заповнення отворів	Двері – дерев'яні, вікна дерев'яні
Додаткові відомості	ні
Висновок	Стан «незадовільний»: експлуатація елементів приміщення можлива лише при умові проведення їх ремонту
<p>Фізичний стан оцінюваного майна у вигляді двокімнатної квартири №, загальною площею 41,3 кв. м, житловою 23,2 кв. м, що розташована на другому поверсі чотирьохповерхового житлового будинку, як «Стан «незадовільний»: експлуатація елементів приміщення можлива лише при умові проведення їх ремонту» Транспортна доступність визначається як «задовільна». Доступність громадських центрів та об'єктів соціальної інфраструктури (лікарні, аптеки, дошкільні та шкільні заклади, магазини, банківські установи, кінотеатри і т.п.) визначається як «добра». Доступність місць прикладання праці визначається як «задовільна».</p>	

Табл. 6

Характеристика Об'єкта оцінки	
Площа об'єкта оцінки, кв. м	41,3
Розташування приміщень в будівлі	другий поверх
Кількість кімнат	2
Санвузол	сумісний
Житлова площа, кв. м	41,3
Середня висота стелі, м	2,95
Будівельний об'єм, куб. м	-
1 житлова кімната, кв. м	13,6
2 житлова кімната, кв. м	9,6

Санвузол, кв. м	3,6
Ванна кімната кв. м	-
Кухня, кв. м	6,9; 0,4
Коридор, кв. м	4,3; 1,8
Вбудована шафа/кладова, кв. м.	0,4
Балкон/лоджія, кв.м.	0,7/-
Тип приміщень	житлове
Опис внутрішнього оздоблення приміщень	
Підлогове покриття представлено: дерев'яними дошками, пофарбовані масляною фарбою; стіни: пофарбування водними розчинами та масляною фарбою; стеля: штукатурка, фарбування вапняними розчинами, вікна – дерев'яні, двері міжкімнатні - дерев'яні	
Висновок	Стан «незадовільний»: експлуатація елементів приміщення можлива лише при умові проведення їх ремонту

Табл.. 7 Розрахунок величини фізичного зносу квартири (Таблиця 23а. Житлові будинки чотириповерхові цегляні (УПВС №4))

№ п.п.	Конструктивний елемент	Питома вага	Величина зносу	Опис	Знос
1	Фундаменти	4	35	Тріщини у швах між блоками, висоли та сліди вогкості на поверхні стін підвалу (Таблиця 6.1.4, п.2)	1,4
2	Стіни	22	40	Глибокі тріщини, часткове випадання цегли з карниза, масове вивітрювання розчину зі швів кам'яної кладки, відпадання штукатурки (Таблиця 6.2.7, п.4)	8,8
3	Перегородки	5	40	Тріщини на поверхні, глибокі тріщини в місцях примикання до суміжних конструкцій (Таблиця 6.4.2, п.2)	2
4	Перекриття	11	30	Усадкові тріщини в нижніх плитах (Таблиця 6.5.4, п.3)	3,3
5	Покрівлі	5	50	Іржа на поверхні покрівлі, свищі, пробіи, викривлення і порушення кріплення огорожуючої решітки, велика кількість протікань (Таблиця 6.9.3, п.3)	2,5
6	Підлога	10	60	Прогини і просідання, місцями зломи (у чвертях) окремих дощок (Таблиця 6.10.4. п.3)	6,0
7	Сходи	4	40	Окремі вибоїни і відколи у сідцях, пошкодження поручнів, тріщини сходових площадок упоперек робочого прогону (Таблиця 6.6.3, п.2)	1,6
8	Вікна та двері	12	80	Повне порушення скління віконних отворів та рам. Повне розхитування дверних полотен і коробок (колод). Коробки місцями пошкоджені або уражені гнилизною, наличники місцями	9,6

				відсутні, обов'язка полотен пошкоджена (Таблиця 6.11.3, п.4)	
9	Оздоблювальні роботи	9	80	Сліди протікання, іржаві плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою, на поверхні глибокі тріщини, подряпини, вибоїни (Таблиця 6.12.1, п.4), Масові плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою (Таблиця 6.12.2, п.4) Масове відшарування шару штукатурки і листів, пошкодження основи (Таблиця 6.12.5, п.7)	7,2
10	Внутрішні санітарно-технічні пристрої	6,5	50	Несправність змішувачів і запірної арматури; сліди ремонту трубопроводів і магістралей (хомути, латки, заміна окремих ділянок); незадовільна робота рушникосушилок; значна корозія трубопроводів (Таблиця 7.1, п.3) Крапельні течі в приладах опалення і місцях їх врзки; сліди протікання в приладах опалення, сліди їх відновлення; велика кількість хомутів на стояках і магістралях, сліди їх часткового ремонту з вибірковою заміною; корозія трубопроводів магістралей; незадовільна робота калориферів (Таблиця 7.2, п.3) Розладнання арматури і змивних бачків (до 40%); сліди ремонту трубопроводів (хомути, заварювання, заміна окремих ділянок); значна корозія трубопроводів пошкодження до 10% змивних бачків (тріщини, втрата кришок, рукояток) (Таблиця 7.3, п.3) Масова течя у місцях приєднання приладів; пошкодження емальованого покриття мийок, раковин, умивальників, ванн до 30% їх поверхні; пошкодження керамічних умивальників і унітазів до 20% їх кількості; пошкодження чавунних трубопроводів; масове пошкодження трубопроводів з полімерних труб (Таблиця 7.4, п.3)	3,25
11	Електротехнічні пристрої	2,2	50	Повна втрата еластичності ізоляції дротів, значне пошкодження магістральних і внутрішньо квартирних мереж та приладів, сліди ремонту системи з частковою заміною мережі і приладів, наявність тимчасових прокладок, несправність ввідно-розподільних пристроїв (Таблиця 7.5, п.3)	1,1
12	Інші роботи	9,3	50		4,65
	Загалом	100			51,4
Стан «незадовільний»: експлуатація елементів приміщення можлива лише при умові проведення їх ремонту					

Висновок про найкращому використанні відображає думку Фахівців у відношенні найкращого і найбільш ефективного використання оцінюваних будівель, виходячи з аналізу стану ринку. Поняття «Найкращий і найбільш ефективно використання», вживане в даному Звіті, має на увазі таке використання, яке з усіх розумно можливих, фізично здійснених, фінансово-прийнятних, належним чином забезпечених і юридично допустимих видів використання оцінюваних будівель забезпечує максимально високу поточну вартість майбутніх грошових потоків від експлуатації нерухомості.

Як видно з наведеного вище визначення найкраще і найбільш ефективно використання нерухомості визначається шляхом аналізу відповідності потенційних варіантів її використання наступними критеріями: Потенціал місцеположення-доступність ділянки (під'їзд до нього), незручності розташування земельної ділянки, приховані небезпеки розташування.

Ринковий попит-наскільки планований варіант використання земельної ділянки становить інтерес на даному ринку і в даній місцевості. Аналізується рівень попиту та пропозиції на всі об'єкти нерухомості різного функціонального призначення. Аналізуються «достоїнства» нерухомості, що забезпечують її конкурентно спроможність і недоліки.

Допустимість з точки зору законодавства (правове обґрунтування) - характер передбачуваного використання не суперечить законодавству, що обмежує дії власника ділянок, і положенням зонування.

Фізична можливість-можливість зведення будівель з метою найкращого і найбільш ефективного використання їх на даному земельній ділянці.

Фінансова виправданість-розгляд тих фізично здійснених і дозволених законом варіантів використання, які будуть приносити дохід.

Максимальна ефективність (оптимальний варіант використання) - розгляд того, який з фізично здійснених, правомочних і фінансово

виправданих варіантів використання буде приносити максимальний чистий дохід або максимальну поточну вартість.

Виходячи з вищевказаних критеріїв аналізу найкращого використання, місця розташування, фізичного стану і ситуації, яка склалася на ринку майна, а також враховуючи проведений якісний аналіз можливих функцій використання оцінюваних об'єктів нерухомості приймається, що найкращим і найбільш ефективним використанням оцінюваного об'єкта є поточне використання в якості об'єкта житлового будівництва.

В рамках виконання робіт з визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості використовуються три основних підходи – доходний, витратний та порівняльний.

Кожний з підходів має свої переваги та недоліки.

Витратний підхід в розрахунках не застосовувався, оскільки, розрахунок базується на застосуванні даних збірників загальних показників відновної вартості для переоцінки основних фондів (УПВВ) та індексів змін вартості будівництва, визначених Держбудом України, не відображає сучасних реальних ринкових цін.

Достовірність доходного підходу знижується через те, що ринкові дані не дозволяють з найбільш достовірною точністю оцінити доходи від експлуатації об'єкта оцінки, ставку капіталізації і експлуатаційні витрати. В реальних умовах важко з достатньою точністю спрогнозувати майбутні доходи і витрати власника. Крім того, на точність результату оцінки впливає невизначеність умов угоди оренди, які часто носять конфіденційний характер, невизначений термін володіння об'єктом оцінки, орієнтовна прогнозованість зміни вартості нерухомості аналогічного призначення в часі тощо. Тому доходний підхід у даному звіті не застосовується.

Порівняльний підхід - це підхід заснований на порівнянні продаж, виходить з визнання, що ціни майна визначаються сучасним ринком. Тому показник ринкової вартості розраховується на основі вивчення ринкових цін об'єктів майна, що на нашу думку буде доречним саме у поствоєнний період.

Застосовуваний процес зіставлення являється основним для процесу оцінки. При наявності даних підхід, заснований на порівнянні продаж, являється найбільш простим і систематичним підходом до розрахунку вартості.

Оскільки аналоги об'єкта оцінки, присутні на вторинному ринку нерухомого майна, відповідають за своїми характеристиками об'єкту оцінки, оцінка за порівняльним підходом дає реальні результати про вартість оцінюваного майна, скорегований на потреби ринку. Оцінювачі визнали правомірним прийняти за ринкову вартість об'єкта оцінки вартість, визначену порівняльним (ринковим) підходом.

Порівняльний підхід. Одним з основних методів, що застосовуються оцінювачами для визначення ринкової вартості нерухомості, є метод порівняння продажів. Метод аналогів продажу являє собою процес аналізу інформації про продажі, що відбулися і порівнянні проданих об'єктів нерухомості з оцінюваною власністю. Процес заснований на принципі заміщення.

Одним з етапів порівняльного підходу є внесення поправок до відомих цін продажу об'єктів аналогів. Кожен корегуючий коефіцієнт повинен відображувати міру відміну об'єкта аналога від об'єкта оцінки по кожному з виділених властивостей.

Порівняння продаж – ключовий елемент порівняльного підходу. Як тільки знайдений об'єкт продажу, аналогічний оцінюваному, можна порівняти їх, виходячи з тих або інших виділених властивостей або параметрів.

В закордонній та вітчизняній оціночній практиці виділяють дев'ять основних елементів порівняння.

1. Передані права власності на нерухомість. Юрисдикція об'єкта грає ключову роль в установленні його вартості, внаслідок чого, і ціни продажу, тобто введення тих чи інших обмежень на право власності, отже, і ціну продажу;

2. Умови фінансування розрахунків на придбання нерухомості – угоди купівлі-продажу об'єктів нерухомості в аспекті фінансових розрахунків можуть бути різноманітні варіанти, з яких виділяють три типи:

а. Розрахунок покупця з продавцем за рахунок власних коштів і на дату продажу;

б. Отримання покупцем кредиту у фінансовій структурі на придбання об'єкту нерухомості;

с. фінансування угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості самим продавцем, тобто надання їм покупцеві іпотечного кредиту.

3. Умови продажу (вільний продаж, примусовий продаж). Даний елемент порівняння дозволяє або виключити об'єкти нерухомості з ряду порівнюваних, або провести по ним корегування цін продажу, при виявленні відхилень від ринкових умов продажу, що визначаються нетиповою мотивацією придбання нерухомості.

4. Динаміка угод на ринку. Цей елемент порівняння дозволяє виявити вплив часу в широкому контексті на динаміку угод на ринку нерухомості і, відповідно, на рівень цін продажу. Складовою фактора часу є інфляція або дефляція, зміна в законодавстві (прав власності, оподаткування і т.д.), зміна попиту та пропозиції на об'єкти нерухомості та ін...

5. Місце знаходження. Просторово – територіальні координати розміщення того чи іншого об'єкта нерухомості при визначенні його вартості трансформуються в ренту складову вартості (розміщення об'єкту оцінки описується цілим рядом характеристик – різниця в розташуванні земельних ділянок в різних природо-кліматичних зонах, в населених пунктах різних категорій і в межах населених пунктів в різних функціональних і економіко-планувальних зонах);

6. Фізичні характеристики визначають корисність (отже, і вартість) самого об'єкта нерухомості. Перелік фізичних характеристик – вік і стан будівлі або споруди, вид використаних будівельних матеріалів, розмір та форма земельної ділянки, архітектура и дизайнерське оформлення та інше.

7. Економічні характеристики. Цей елемент порівняння використовується для оцінки об'єктів нерухомості доходного типу. До економічних характеристик відносяться ті, які впливають на основні результати використання доходної нерухомості – умови і терміни оренди, застосовані знижки до орендної плати, коефіцієнти капіталізації або дисконтування для розрахунків орендного доходу.

8. Відхилення від цільового використання – наявність нецільового використання частини оцінюваного об'єкта приводить до зменшення вартості цього об'єкта.

9. Наявність рухомого майна. Відповідно визначенню категорії “нерухомість” необхідно проаналізувати угоди купівлі продажу порівняльних об'єктів на предмет виключення з ціни продажу оцінюваного об'єкту вартості рухомого майна.

Експертна вартість об'єкта визначається шляхом порівняння з об'єктом аналогом, введенням відповідних відсоткових поправок і виведенням ринкової вартості оцінюваного об'єкта:

$$C_{\text{експ.}} = C_{\text{ан.}} \times S \times K,$$

$C_{\text{ан.}}$ - вартість кв. м. площі споруди прийнятої в якості аналога

S – загальна площа об'єкта оцінки.

K – інтегрований коефіцієнт, що враховує відсоток поправки на відмінність об'єкта оцінки від об'єкта порівняння.

Розрахунок вартості порівняльним підходом

Порівняльний метод заснований на тому, що суб'єкти на ринку здійснюють угоди купівлі-продажу по аналогії, тобто засновуючись на інформації про подібні угоди. Звідси витікає, що цей метод засновується на принципі заміщення. В основі його лежить припущення, що розсудливий покупець за виставлену на продаж нерухомість заплатить не більшу суму, чим та, за яку можна придбати аналогічний по якості і придатності об'єкт. Метод включає збір даних про ринок продаж і пропозицій по об'єкта нерухомості, що наближені до оцінюваного. Ціни на об'єкти аналоги потім

коригуються з урахуванням параметрів, по яким об'єкти відрізняються один від іншого. Після коригування ціни можна використовувати для визначення ринкової вартості оцінюваного об'єкта.

На дату оцінки Оцінювачами ТОВ «КГ «Аналітик-капітал»» проведено аналіз ринка нерухомості, найбільш наближених по технічним характеристикам з оцінюваним об'єктом в якості аналогів. Аналізувались дані первинного і вторинного ринку нерухомого майна міста Миколаєва (<https://www.olx.ua/>, <https://dom.ria.com>)

Вибір об'єктів, що порівнюються проводився на підставі можливості порівняння їх з нерухомістю, що оцінюється. Критерії відбору об'єктів, що порівнюються були наступними:

- з усіх пропозицій продажу житлової нерухомості обирались ті, що пропонуються до використання як житлові будинку;
- обирались об'єкти порівняння, які мають щонайближче місце розташування до району (зони) розташування об'єкта оцінки;
- обирались об'єкти порівняння, які за конструктивною схемою та елементами, станом є подібними до оцінюваного об'єкта;
- площа об'єктів, що порівнюються та кількість кімнат наближена до розміру площ та кількості кімнат об'єкта оцінки. Для проведення оцінки за порівняльним підходом проведено аналіз ринку житлової нерухомості м. Миколаєва.

Вибір об'єктів, що порівнюються варто розпочати з попередньої оцінки та відбору, що наведена в таблиці 8

Табл.. 8

	<i>Об'єкти – аналоги</i>			
	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Місцезнаходження	Заводський район, р-н Варварівського мосту	Заводський р-н, Сухий фонтан, (шк..22)	Заводський р-н, Сухий фонтан	Заводський р-н, Сухий фонтан
Передане право на приміщення	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності
Фото				
Рік побудови	-	-	-	-
Дата пропозиції	06.09.2023	17.09.2023	06.09.2023	30.08.2023
Загальна площа кв. м.	43	52	41,3	44,9
Житлова площа, кв. м	27	-	-	28,6

Кухня кв. м	6	7	6	6,2
Функціональне призначення	2-кімнатна квартира	2-кімнатна квартира	2-кімнатна квартира	2-кімнатна квартира
Транспортна доступність	задовільна	задовільна	задовільна	задовільна
Технічний стан приміщень, рівень оздоблення	Задовільний жилий	добрий	Косметичний ремонт	Задовільний жилий
Інженерно-технічне облаштування	В задовільному стані	В задовільному стані	В задовільному стані	В задовільному стані
Поверховість	3 поверх 5	2 поверх 5	1 поверх 5	3 поверх 5
Матеріал стін	цегла	цегла	цегла	цегла
Джерело інформації	https://www.olx.ua ID: 803813513	https://www.olx.ua ID: 813642172	https://dom.ria.com ID: 781774712	https://www.olx.ua ID: 807116065
Вартість всього, \$	20000	30000	24500	28000
Вартість всього, грн.	731400	1097100	895965	1023960
Вартість, грн./кв. м	17009	21098	21694	22805

При співставленні об'єктів, що порівнюються з об'єктом оцінки оцінювачами були використані такі коригування;

Коригуюча поправка на торг

Проведені розрахунки ґрунтуються на даних пропозиції продажу нерухомості і включають той факт, що ринкова ціна зазвичай формується в процесі переговорів і є нижчою відносно цін пропозицій (тобто, передбачається зниження ціни при проведенні торгів).

Варіанти пропозицій продажу об'єктів, що порівнюються ТОВ «Консалтингова група «Аналітик-Капітал»» м. Миколаїв.

Коригування на обсяг прав, що передаються власникові. Для всіх об'єктів, що порівнюються пропонується при укладанні договору купівлі-продажу передача повного об'єму прав власності- При умові виконання припущень і обмежень, викладених у розділі 1 даного Звіту, передбачається повний об'єм прав власності для об'єкта оцінки. Тому коригування по цьому фактору не проводилося -(0%) - для всіх об'єктів порівняння.

У даний час на ринку нерухомості, в зв'язку з перевагою пропозиції над попитом, згідно аналізу ринку нерухомості та результатів інтернет - опитування представників агентств нерухомості було встановлено, що торг на житлову нерухомість, квартири, становить (-15% - -40%). Спостерігається «сонний» період, який властивий початку року. Тому коригування на торг для об'єктів, що порівнюються №1-4 було прийнято на меншому рівні (-15%).

Коригування на умови продажу.

Для всіх об'єктів, що порівнюються умови продажу являються ринковими, тобто вільний продаж без будь-яких обмежень (податкова чи банківська застава - примусовий продаж, банкрутство, арешт тощо). Передбачається, що у разі продажу об'єкта оцінки, умови продажу також будуть ринковими. Тому коригування по цьому фактору не здійснювалось - (0%) - для всіх об'єктів порівняння.

Коригування на дату продажу.

Оцінювачі, використовували інформації пропозицій станом на 21.09.2023 року. Виходячи з цього, коригування по даному фактору не здійснювалось - (0%) - для всіх об'єктів порівняння.

Коригування на функціональне призначення

Об'єкт оцінки і всі об'єкти порівняння розташовані в будинку, який введений в експлуатацію та експонується в якості майнових прав на двокімнатні будинку (житловий фонд), тому коригування по цьому фактору не здійснювалось - (0%) - для всіх об'єктів порівняння.

Коригуюча поправка на місце розташування

Оцінюючи вартість об'єкта, не можна не звернути увагу на місцерозташування. Місце розташування впливає на вартість у межах 2-10% в залежності від зони транспортної доступності та віддаленості від ділового центру міста (району).

Всі об'єкти порівняння та об'єкт оцінки розташовані в одній територіальній зоні м. Миколаєва. Тому коригування по цьому показнику не проводимо - (0%) - для всіх об'єктів порівняння.

Коригування на поверховість

Об'єкти порівняння №1,2,4 та об'єкт оцінки мають один поверх. Тому коригування по цьому показнику не проводимо - (0%); для об'єкта порівняння №3, що займає 1 поверх, коригування складає +5%.

Коригування на фізичний стан

Стан, в якому знаходиться об'єкт оцінки, безпосередньо впливає на його ціну. Простіше всього врахувати розходження по фактору «стан», врахувавши вартість ремонтних робіт, які необхідно виконати для того, щоб об'єкт порівняння був за станом рівний станіві об'єкта оцінки.

Стан об'єкта оцінки врахований як «незадовільний», стан об'єктів, що порівнюються №1,4 - «задовільний жилий» (детальний опис наведений у таблицях підбору об'єктів порівняння). Коригування складає -20%. Для обекта порівння №3 стан якого «кометичний ремонт», коригування складає -20%. Для обекта порівння №2, стан якого «добрий», коригування складає -30%.

Коригування на відміну площі (масштаб)

Об'єкт оцінки має загальну площу 41,3 кв. м., об'єкти порівняння № 1,3 мають площу 43 кв. м. та 41,3 кв. м. відповідно. Різниця між площею об'єкта оцінки і об'єктів, обраних для порівняння №1,3 не перевищує 10%, тому коригування для них не проводилось. Об'єкт порівняння № 2 має площу 52 кв. м, тому корируюча поправка для об'єкта порівняння №2 на рівні (+2%). Об'єкт порівняння № 2 має площу 44,9 кв. м, тому корируюча поправка для об'єкта порівняння №4 на рівні (+1%).

Інші коригування (на інженерно-технічне облаштування, матеріал стін та тип будинку, територіально-планувальні фактори) не застосовувались, оскільки вони були враховані в критерії вибору приміщень - об'єктів порівняння.

Розрахунок вартості одного квадратного метра будинку порівняльним підходом викладено в таблиці 9

Табл.. 9

Об'єкт оцінки		Двокімнатна квартира по вул. Нікольська, 9А в м. Миколаєві			
Загальна площа приміщення, м ²	41,3	43	52	41,3	44,9
ціна 1		17009	21098	21694	22805

КВ.М, ГРН.					
1. Правове відношення	приватна власність	1	1	1	1
2. Умови продажу (торг)		0,85	0,85	0,85	0,85
3. Дата оцінки (пропозиції)	21.09.2023р.	1	1	1	1
4. Місце розташування	вул. Нікольська, 9А	1	1	1	1
5. Функція використання	2 кімната квартира	1	1	1	1
6. Фізичний стан	незадовільний	0,8	0,7	0,8	0,8
7. Масштабність	41,3	1	1,02	1	1,01
8. Інженерно-технічне облаштування	В/з в незадовільному стані, опалення централізоване	1	1	1	1
9. Поверховість	2 поверх 4	1	1	1,05	1
10. Матеріал стін та тип будинку	чотирповерховий житловий будинок, матеріал стін - цегла перекриття - залізобетонні плити	1	1	1	1
11. Територіально-планувальні фактори	задовільна	1	1	1	1
<i>Загальна поправка</i>		0,68	0,61	0,71	0,69
<i>Відкоригована ціна</i>		11566	12870	15403	15735

Після проведення коригувань вартості одиничних показників об'єктів, що порівнюються були одержані їх значення. Зрозуміло, що чим менше сумарна (по модулю) величина поправок було застосовано, тим точніший результат.

Відповідно, одержані вартості одиничних показників об'єктів порівняння, по яким були застосовані менші значення поправок будуть мати більшу вагу у порівнянні з вартостями одиничних показників об'єктів, що порівнюються по яким було застосовано більші значення поправок.

Визначення ваги вартості по кожному об'єкту порівняння в залежності від величини коригувань проводиться наступним чином:

Табл.. 10

Статистичні показники	мінімум	максимум	середньоарифметичне	медіана
		11566	15735	13894
Ринкова (оціночна)	Загальна площа, кв. м	41,3		

вартість	грн./кв. м	14137		
	гривень	583858,0		

Результати розрахунків вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом з використанням коригуючи поправок і коефіцієнтів для порівняння слід викласти в таблиці 11

Табл. 11

Площа, кв. м.	Вартість оцінюваного об'єкта, грн. / кв.м.	1 кв.м. об'єкту,	Ринкова (оціночна) вартість Об'єкту оцінки, грн..
41,3		14137	583858,0

Таким чином, вартість об'єкта оцінки, двокімнатної квартири №5, загальною площею 41,3 кв. м, житловою 23,2 кв. м, що розташована на другому поверсі чотирьохповерхового житлового будинку, яке знаходиться за адресою: Миколаївська область, м. Миколаїв, вулиця Нікольська, будинок 9А, кв. 5, станом на 21 вересня 2023 року, без урахування ПДВ складає:

583 858,0 (п'ятсот вісімдесят три тисячі вісімсот п'ятдесят вісім) грн.

Узгодження результатів. Заключним елементом процесу оцінки є порівняння результатів, отриманих на основі застосування різних підходів і їх приведення до єдиної вартості. Процес приведення враховує слабкі і сильні сторони кожного підходу, визначає, наскільки вони істотно впливають при оцінці на об'єктивне відображення ринку. Процес зіставлення результатів застосування походів призводить до встановлення остаточної вартості, чим і досягається мета оцінки. Для розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки був використаний порівняльний підхід.

Табл. 12

Підхід	Ринкова (оціночна) вартість
Витратний	Не використовувався
Порівняльний	583858,0
Доходний	Не використовувався

В результаті роботи спираючись на аналіз даних про об'єкт оцінки (фізичні характеристики, правовий стан, особливості місце розташування та використання), а також враховуючи проведений аналіз дійсної економічної ситуації та кон'юнктури ринку нерухомості, що склалася в м. Миколаїв, фахівці Виконавця прийшли до висновку, що 21 вересня 2023 року, при існуючих на цей момент умовах ринку і діючого законодавства, ринкова (оціночна) вартість об'єкта оцінки, двокімнатної квартири №5, загальною площею 41,3 кв. м, житловою 23,2 кв. м, що розташована на другому поверсі чотирьохповерхового житлового будинку, яке знаходиться за адресою: Миколаївська область, м. Миколаїв, вулиця Нікольська, будинок 9А, кв. 5, без урахування ПДВ, становить:

583 858,0 (п'ятсот вісімдесят три тисячі вісімсот п'ятдесят вісім) грн.

Застосовуваний процес зіставлення являється основним для процесу оцінки. При наявності даних підхід, заснований на порівнянні продаж, являється найбільш простим і систематичним підходом до розрахунку вартості. Оскільки аналоги об'єкта оцінки, присутні на вторинному ринку нерухомого майна, відповідають за своїми характеристиками об'єкту оцінки, оцінка за порівняльним підходом дає реальні результати про вартість оцінюваного майна, скорегований на потреби ринку. Оцінювачі визнали правомірним прийняти за ринкову вартість об'єкта оцінки вартість, визначену порівняльним (ринковим) підходом, однак для систематизації потреб ринку та співставлення їх з можливостями ТОВ «Консалтингова група «Аналітик-Капітал»» варто застосувати системний підхід, в рамках якого визначити технічний стан та майбутню доходність на ринку при реалізації відповідного житла.

Висновки до розділу 3

Головне, це відбудова всіх завданих росією збитків: населених пунктів та інфраструктури, пам'яток архітектури, розширення та інтеграцію

логістики з ЄС тощо. Сподіватись на іноземні інвестиції ми можемо лише після завершення війни, а сьогодні, як суспільство, можемо розраховувати тільки на себе.

Варто шукати внутрішнього інвестора, який буде жити і працювати в Україні – інвестиції великого бізнесу, капіталовкладення успішних підприємств тощо. Маємо схожий досвід успішних європейських країн, які проходили такий етап розвитку у другій половині ХХ ст.

В рамках загальної теорії оцінки об'єктів відтворення, визначено три основних підходи – доходний, витратний й та порівняльний, запропоновано застосування порівняльного, як основного при дослідженні стану та структури об'єктів нерухомості у післявоєнний період. В рамках порівняльного підходу проведено аналіз Звіту з незалежної оцінки квартири, що виконаний ТОВ «КГ «Аналітик-капітал»».

За результатами використання порівняльного підходу визначену вартість відновлення будівлі можна прийняти, як майбутній запланований доход, що має коригуватись на витрати передінвестиційні та інвестиційні, що виникають у різні проміжки часу та мають порівнюватись з майбутніми надходженнями від реалізації проекту, користуючись даним припущенням, в роботі проведено прогностну оцінку проекту відтворення будівлі на прикладі ТОВ «КГ «Аналітик-капітал»», виділено, що подібний проект є дохідним та має низку переваг при його реалізації у післявоєнний період.

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження являє собою узагальнення теоретичних та практичних засад, що забезпечують освітлення аспектів оцінки нерухомості в післявоєнний період. Отримані результати дозволяють зробити відповідні висновки і пропозиції теоретико-методичного та прикладного характеру в умовах сучасності та свідчать про досягнення мети і виконання поставлених завдань.

Український ринок нерухомості переживає чи не найважчі часи. Після закінчення військових дій, та стабілізації національної економіки, відбуватиметься поступове відновлення активності покупців, особливо в житловій сфері. Зростатиме попит на житло в регіонах півдня та сходу, при цьому ВПО, що проживають в західних регіонах можуть вирішити придбати житло в поточних місцях проживання, що унеможливило повернення їх в місця, де вони проживали до війни.

В довгострокових перспективах попит на ринку залежить від темпів стабілізації макроекономіки, особливостей післявоєнного відновлення, державних програм підтримки та відбудови. Крім того, важливим фактором залишається залучення іноземних інвесторів в нові інфраструктурні та житлові проекти на території України. Також, важливою проблемою є необхідність у негайному функціонуванні законодавства, що було прийняте у напрямку реформи містобудування, тому що це один з найбільших чинників, який сьогодні стримує діяльність у цій галузі в нормальному режимі.

Також важливою проблемою є необхідність у негайному функціонуванні законодавства, що було прийняте у напрямку реформи містобудування, тому що це один з найбільших чинників, який сьогодні стримує діяльність у цій галузі в нормальному режимі

Незважаючи на війну Росії проти України, на ринку нерухомості починають з'являтися певні позитивні зміни—поступово оговтуючись від ворожої навали та пристосовуючись до воєнного стану, ринок потроху

відроджується. І навіть ці перші кроки з відновлення будівництва поки що у "безпечніших" містах нашої держави вкрай важливі для підтримки національної економіки, яка вже прилаштовується до нових реалій, а в подальшому—продовжить структурно перебудовуватися для майбутнього відновлення. Державна підтримка основних секторів економіки цьому сприятиме, а законодавчі ініціативи у сфері містобудівної діяльності та нові програми з відновлення житла допоможуть адаптуватися та вивести будівельну галузь на новий рівень роботи у період воєнного стану з подальшою післявоєнною розбудовою країни.

Невизначеність є невіддільною частиною ринку нерухомості, проте під час кризи вона стає дедалі помітнішою. У такі часи покупці, продавці та інвестори часто намагаються визначити реальну ціну нерухомого майна. Невизначеність також може призвести до зменшення обсягів транзакцій та підвищення мінливості на ринках нерухомості.

Питання житла після перемоги України у війні стоятиме особливо гостро. Суттєве сповільнення темпів будівництва, відсутність нових об'єктів, хоч і слабкий, але попит, призведе до певного дефіциту якісних житлових проєктів, та відповідно дефіциту комфортної та ліквідної житлової нерухомості на ринку.

Після перемоги зі зростанням попиту, через велику кількість відкладених планованих угод, вимушених угод для покращення житлових умов та й в якості інвестиції девелопери не зможуть швидко задовольнити всі потреби покупців, оскільки цикл підготовки та виводу об'єкту на ринок триває 12-24 місяці. Разом зі здорожчання матеріалів це все призведе до суттєвого зростання цін.

Україну точно очікує скорочення купівельної спроможності населення і відповідно зменшення можливостей придбати нерухомість. Водночас у зв'язку з руйнуваннями житлового фонду внаслідок війни, нове житло вже потребують сотні тисяч українців.

На конференції у Лугано Україна презентувала план післявоєнного відновлення. За ним сума інвестицій, які будуть потрібні на відбудову країни після війни сягає 750 млрд доларів. Попередньо, кошти передбачені на реалізацію 850 проєктів.

Мова йде про відбудову всіх завданих росією збитків: міст та інфраструктури, пам'яток архітектури, розширення та інтеграцію логістики з ЄС тощо. Сподіватись на іноземні інвестиції ми можемо лише після завершення війни.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», N 2658-III від 12 липня 2001 року
2. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440 «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні положення оцінки майна та майнових прав»»
3. Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. №1442 « Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»»
4. Національний стандарт №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» від 29.11.2006р. №1655
5. Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.10.2007 р. № 1185
6. Постанова КМУ №1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11.10.2002р.
7. Закон України №1808-IV «Про оцінку земель» від 17.06.2004р.
8. Закон України №1992-IV «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 09.09.2004
9. Постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2004р. №1891 «Про затвердження Методики оцінки майна»
10. Міжнародні стандарти оцінки (МКСОИ Стандарт 1; МКСОИ Стандарт 2; МКСОИ Стандарт 3; МКСОИ Стандарт 4), затв. The International Assets Vluation Standards Committee
11. «Норми професійної діяльності оцінювача, затверджений наказом ради УТО. Протокол № 7 від 11.04.95р., м. Київ.
12. «СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 - Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків, наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009р. № 21

13. Порядок проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва» (затв. ПКМУ №257 від 12.04.2017), ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану»
14. Методика обстеження будівель та споруд, пошкоджених внаслідок надзвичайних ситуацій, бойових дій та терористичних актів (затверджена Наказом Міністерства розвитку громад та територій України 06.08.2022 року №144)
15. Постанова Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 р. № 326, затверджений «Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії російської федерації»
16. Постанова №480 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану»
17. Оцінка об'єктів нерухомості. Навчальний посібник. М., ИНФРА-М., 1997 р
18. Оцінка ринкової вартості нерухомості. Серія "Оціночна діяльність". Навчальний і практичний посібник. - М.: Справа, 1998. - 384 с
19. Черняк А.В. "Оцінка міської нерухомості", М., 1996 р.
20. Д. Фрідман та ін "Аналіз та оцінка приносить дохід нерухомості", М., СПРАВА, 1997 р
21. Навчальний посібник для підготовки к здачі кваліфікаційного екзамену по експертній оцінці майна, нерухомості, майнових і немайнових прав, бізнесу, техніки, обладнання (категорії А,В,С)/ А. Мендрул, Ф. Пузій, И. Галкін, С. Скрынько, А. Драпіковский, И. Иванова. Консалтингова фірма «Експерт-Л», Київ-2000
22. Оцінка майна та майнових прав в Україні. Монографія / Н. Лебедь, А. Мендрул, В. Ларцев, С. Скрынько, Н. Жиленко, В.Пашков. Київ-2002.
23. Тарасевич Є. І. Оцінка нерухомості. - Спб., 1997р.

24. Маркус Я. Статистику – в практику оцінки. Янус, 18.09.2000г.
25. Симонова Л., Маркус Я. Методичні рекомендації по оцінки ринкової вартості нерухомості. Київ. Фірма “Промислова нерухомість”, 1995 р.
26. УДК 332.85, 69.003 DOI: <https://doi.org/10.36994/2786-9008-2023-2-11>
Сучасні тенденції ринку нерухомості в Україні: проблеми та перспективи
<https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewByFileId/1900110>;
27. Modern scientific journal (Сучасний науковий журнал). 2023. Вип. №2(2)
УДК 658:[340.13+65.01] Сидоренко Дмитро Володимирович –Еволюція законодавчого регулювання оцінки майна та майнових прав в Україні
https://easternlaw.com.ua/wp-content/uploads/2024/07/sydorenko_124.pdf
28. European Law / Журнал східноєвропейського права. – 2024. – № 124
29. Верховна рада України (2022). Про затвердження Методики визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв’язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності.
30. Верховна рада України (2001). Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Отримано 16 січня 2024 з <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>;
31. Вознюк А.А., Грига М.А. (2022). Експертне забезпечення визначення розміру шкоди і руйнування будівель споруд та інших об’єктів інфраструктури внаслідок збройної агресії РФ. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. № 73 С. 123-130. DOI: 10.24144/2307-3322.2022.73.51.
32. Малолеткова О.О. (2022, серпень 09) Росія заплатить за скоєне. Урядовий кур’єр. Отримано 16 січня 2024 з <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/rosiya-zaplatit-za-skoyene/>

33. Верховна рада України (2003). Господарський Кодекс України: Закон України. Отримано 16 січня 2024 з <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#top>
34. Брус В. В., Ващенко Д. О., Кришталь Т. М. (2022, квітень 21). Поняття та структура збитків від наслідків війни. Матеріали Всеукраїнської наукової конференції. С. 294. м. Черкаси.
35. Національний банк України (2023). Інфляційний звіт. Отримано 16 січня 2024 з <https://bank.gov.ua/ua/news/all/natsionalniy-bank-pronozuyeznijennya-inflyatsiyi-v-tsomu-rotsi-ta-povnotsinne-vidnovlennya-ekonomiki-z-2024-roku--inflyatsiyiy-zvit>
36. Верховна рада України (2003). Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України. Отримано 16 січня 2024 з <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>
37. <https://forbes.ua/money/budivnitstva-ne-zapuskayutsya-popitu-nemae-ale-tsini-ne-padayut-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyini-vid-ernst-amp-young-13032023-12337>
38. <https://riel.ua/blogs/vpliv-viini-na-rinok-nerukhomosti-v-ukrayini-prognozna-2025-rik>
39. <https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/article/view/3071/2904>
ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В СУЧАСНИХ УМОВАХ
ВОЄННОГО СТАНУ Ю.І. ГАЙКО, к.т.н. Харківський національний
університет міського господарства імені О. М. Бекетова
40. ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану
41. Нормативні документи з питань обстежень, паспортизації, безпечної та надійної експлуатації виробничих будівель та споруд.
42. ДБН В. 31-1-2002 Ремонт та підсилення несучих та огорожувальних конструкцій та основ промислових будівель та споруд.

43. ДБН В.3.2-2-2009 Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт.
44. ДСТУ Б В.2.6-210:2016 Оцінка технічного стану сталевих будівельних конструкцій, що експлуатуються.
45. Обследование и испытание зданий и сооружений. В.И. Римпшин.
46. Техническая эксплуатация и обследование строительных конструкций. Абрашитов. В.С.
47. Обследование технического состояния строительных конструкций зданий и сооружения. В.В. Ремнев.
48. <https://repo.snau.edu.ua/bitstream/> УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСУ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ ЯК НЕОБХІДНА УМОВА РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ Богінська Л.О., ст. викладач кафедри будівельного виробництва Сумського національного аграрного університету
49. <https://epravda.com.ua/columns/2022/08/25/690797/>
50. <https://epravda.com.ua/columns/2023/09/25/704707/>