

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ВОЛИНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЛЕСІ УКРАЇНКИ**

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

На правах рукопису

ДИКА ВІТА СТЕПАНІВНА

**ОСОБЛИВОСТІ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ
НЕРУХОМОСТІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ
У ПЕРЕДМІСТІ МІСТА ЛУЦЬКА**

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій
Освітня програма Геодезія та землеустрій
Робота на здобуття другого (магістерського) освітнього рівня

Науковий керівник:
Волошин Володимир Ульянович
кандидат технічних наук, доцент

РЕКОМЕНДОВАНО ДО ЗАХИСТУ

Протокол №
засідання кафедри геодезії,
землевпорядкування і кадастру
Від . .2024 р.

Завідувач кафедри
д.т.н., проф. А.В. Уль _____

ЛУЦЬК - 2024

Анотація

Дика В.С. Особливості експертної оцінки нерухомості житлового фонду у передмісті міста Луцька. Кваліфікаційна робота на правах рукопису. ВНУ імені Лесі Українки, МОН України, Луцьк, 2024. 67 с.

В магістерській роботі розкрито сутність, мету та зміст оцінки об'єктів житлової нерухомості. Проведено аналіз нормативно-правового середовища та методичної бази експертної оцінки землі та нерухомості. Охарактеризовано основні етапи процесу оцінки вартості майна. Визначено порядок оцінювання об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж для нерухомості житлового фонду приміських поселень. Здійснено експертну оцінку земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та визначено оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості житлового фонду, а саме житлового будинку типу "таунхаус" у с. Рованці Луцького району Волинської області.

Ключові слова: *нерухомість, оцінка нерухомості, ринкова вартість об'єкту нерухомості, метод порівняльного аналізу, земельна ділянка, житловий фонд.*

Annotation

Dyka V.S. Features of expert assessment of real estate of the housing stock in the suburbs of the city of Lutsk. Qualification work on the rights of the manuscript. Lesya Ukrainka National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Lutsk, 2024. 67 p.

The master's thesis reveals the essence, purpose and content of residential real estate valuation. An analysis of the regulatory environment and methodological framework for expert evaluation of land and real estate is carried out. The main stages of the property valuation process are described. The procedure for valuation of real estate objects by the method of comparative analysis of sales for real estate of the housing stock of suburban settlements is determined. An expert assessment of a land parcel for the construction and maintenance of a residential building, outbuildings and structures is carried out, and the market value of a residential real estate object,

specifically a townhouse in the village of Rovantsi, Lutsk district, Volyn region, is determined.

***Keywords:** real estate, real estate valuation, market value of real estate, method of comparative analysis, land parcel, housing stock.*

ЗМІСТ

	Стор.
ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. СУТНІСТЬ, МЕТА І ЗМІСТ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ	8
1.1. Поняття та види нерухомості	8
1.2. Земельна ділянка – основа нерухомості.....	12
1.3. Оцінка об'єктів нерухомості	15
1.3.1. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки ..	16
1.3.2. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна.....	18
1.3.3. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж.....	20
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	24
2.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки	24
2.2. Основні техніко-економічні показники об'єкта оцінки	27
2.3. Аналіз ціноутворення на ринку об'єктів житлової нерухомості .	30
РОЗДІЛ 3. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ	36
3.1. Розрахунок вартості земельної ділянки.....	36
3.1.1. Методика оцінки та обґрунтування застосованих підходів ...	36
3.1.2. Метод зіставлення цін продажу	40
3.2. Визначення вартості житлового будинку	48
3.2.1. Визначення фізичного зносу конструктивних елементів.....	48
3.2.2. Розрахунок вартості порівняльним (ринковим) підходом	48
ВИСНОВКИ	62
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	64
ДОДАТКИ	67

ВСТУП

Земля – це важливий ресурс, без якого неможливе життя на нашій планеті. Вона є об'єктом нерухомості, причому будь-яке інше майно, що міцно пов'язане з нею, є нерухомістю тільки через свій зв'язок із землею.

З теоретичної точки зору під об'єктом нерухомості мається на увазі земельна ділянка з усім нерухомим майном, яке є над нею і під нею. Тобто об'єкт нерухомості можна визначати як конус, що бере початок у центрі землі і закінчується в безповітряному просторі.

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

Актуальність теми. В умовах економічних перетворень, запровадження інституту приватної власності на землю та об'єкти нерухомості, формування ринку землі та нерухомості, становлення земельно-іпотечного кредитування обсяги проведення робіт з оцінки нерухомості за останній час значно зросли, а сфера їх застосування – розширилась. Разом з оцінка об'єктів нерухомості потребує корегування її показників, удосконалення методичних підходів та удосконалення законодавчої бази на новій інформаційній основі з урахуванням ринкових умов.

У міру переходу української економіки на функціонування в ринкових умовах зростає значення оцінки землі та нерухомості як ресурсного потенціалу і просторової бази існування людини, а також оцінки їх ринкової вартості. Точність визначення вартості є критичним елементом ефективної системи оподаткування, – однією з умов правильності оцінки вартості освоєних земельних ділянок і гарантією сплати кожним землевласником та землекористувачем справедливої частки податку.

У сучасних умовах в нашій країні сформувався первинний і вторинний ринки нерухомості, юридичні та фізичні особи провадять операції з нею.

Нерухомість стає досить значним об'єктом інвестування. Уміння регулювати відносини, пов'язані з нерухомістю, знання нормативно-правової бази, підходів та методів її оцінювання визначають ефективність менеджменту підприємств і є основним чинником життєздатності структур ринку нерухомості.

Аналіз останніх досліджень щодо методичних підходів оцінки землі їх види та теоретичне і практичне значення розглядали такі науковці, як О. Драпіковський, І. Іванова, Ю. Дехтяренко, П. Кулинич; визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України досліджували Ю. Палеха, В. Носік, Т. Євсюков; та сучасний стан оцінки земельних ділянок потребує подальших досліджень, що і обумовлює актуальність обраної теми.

Проблеми вартісної оцінки нерухомості розглядалися у працях таких вітчизняних та зарубіжних науковців як Головатюк М. С., Круш П. В., Калінеску Т. В, Кучеренко В.Р., Квач Я.П., Пазинич В.І., Сментина Н.В, Улибіна В.О., Бояров В. В., Ванданимаєва О. М., Дронов П. В. та інші. Дискусійний характер багатьох теоретичних положень, практична їх значимість, недостатній рівень їх дослідження, з огляду на сучасні потреби оцінювання зумовили вибір теми магістерської роботи, її мету, предмет і об'єкт дослідження.

Об'єктом дослідження є процеси формування ринкової вартості об'єктів нерухомості житлового фонду, а саме житловий будинок, що розташований на земельній ділянці для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, що знаходиться за адресою: Волинська область, Луцький район, село Рованці, вулиця Кільцева, будинок 8в.

Предметом дослідження визначено методи оцінки, які є складовими частинами методичних підходів, або є результатом комбінування декількох методичних підходів та оціночних процедур.

Мета кваліфікаційної роботи полягає у вивченні сутності та особливостей використання підходів, методів оцінювання та оціночних процедур щодо нерухомості житлового фонду та проведенні розрахунку експертної оцінки земельної ділянки та будинку.

Мета цієї роботи передбачає виконання наступних **завдань**:

- розкрити сутність, мету, зміст оцінки об'єктів нерухомості;
- провести аналіз нормативно-правового середовища та методичної бази експертної оцінки;
- охарактеризувати основні етапи процесу оцінки вартості майна;
- визначити порядок оцінювання об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж;
- здійснити експертну оцінку земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд
- провести оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості житлового фонду, а саме житлового будинку типу "таунхаус".

Методи дослідження. У дослідженні використані загальнонаукові та спеціальні методи пізнання економічних явищ. Діалектичний метод пізнання дозволив розглянути проведення ринкової оцінки нерухомості як комплексний процес, визначити зміст правовідносин, що виникають у сфері оцінки об'єктів нерухомості за допомогою порівняльного аналізу продаж.

Практичне значення одержаних результатів полягає у сформульованих висновках та пропозиціях щодо вирішення проблем вдосконалення методики та організації використання порівняльного аналізу продаж щодо оцінки об'єктів нерухомості житлового фонду, які можуть бути використані у практичній діяльності щодо вирішення проблемних питань правового регулювання оцінки нерухомого майна.

Структура і обсяг роботи. Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, 3 розділів, висновків, списку використаних джерел, що містить 29 найменувань та додатків на 7 сторінках. Загальний обсяг роботи становить 66 сторінок основного тексту, у тому числі 9 таблиць та 9 рисунків.

РОЗДІЛ 1.

СУТНІСТЬ, МЕТА І ЗМІСТ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Оцінка нерухомості – це один з головних інструментів супроводу операцій з капіталом, що допомагає інвесторові мінімізувати ризики. Вона дозволяє отримати якнайповнішу інформацію про слабкі і сильні сторони об'єкта оцінювання, оцінити ефективність його функціонування, поточні, минулі і майбутні витрати і доходи, а також перспективи розвитку, що у підсумку слугує основою прийняття ефективних управлінських рішень відносно об'єкта оцінки.

1.1. Поняття та види нерухомості

З теоретичної точки зору під об'єктом нерухомості мається на увазі земельна ділянка з усім нерухомим майном, яке є над нею і під нею. Тобто об'єкт нерухомості можна визначати як конус, що бере початок у центрі землі і закінчується в безповітряному просторі. Таке тлумачення на теоретичному рівні можна розглядати як всеохоплююче визначення об'єкта нерухомості [17].

Так, наприклад, німецький цивільний кодекс до нерухомості відносить земельні ділянки, їх складові частини; речі, міцно пов'язані з ґрунтом; споруди; продукти землі поки вони зв'язані з ґрунтом; насіння, якщо воно внесене в землю; рослини й насадження.

Аналогічні ознаки нерухомості містяться в Цивільних кодексах Італії, Японії, Швейцарії. Французьке право виходить із більш широкої концепції нерухомості. До нерухомості за її природою віднесені: земля та пов'язані з нею споруди, врожай, ліси тощо, а за її призначенням – машини, інструменти, сировина, що використовуються на підприємстві, сільськогосподарське знаряддя й худоба (хоча за своєю природою це майно є рухомим; якщо ж ці об'єкти виділяються зі складу господарства, то розглядаються вже як рухоме майно) [7].

Згідно із французьким законодавством підпадають під поняття «нерухомість», установлені на землю майнові права – сервітути, іпотека.

Аналіз визначень, що нормативно закріплені, а саме такі й мають практичне значення, дозволяє сформулювати єдиний загальний підхід до цього поняття: нерухомість – це все те, що не може без зазної шкоди бути переміщеним відносно землі, а також сама земля (земельна ділянка).

У Цивільному Кодексі України подається таке визначення нерухомості: **нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [29].**

Отже, головною особливістю нерухомості є її нерозривний зв'язок із земельною ділянкою. Поза зв'язком із земельними ділянками нерухомі об'єкти (наприклад, дерева, вирощені у спеціальних розсадниках чи будинки, призначені під знос) втрачають звичайне призначення.

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

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

Відповідного ст. 3 зазначеного нормативно-правового акту об'єкти оцінки поділяються на:

- земельні ділянки (їх частини), що не містять поліпшень;
- земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення;
- земельні поліпшення [29].

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

Земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних

покращень належать матеріальні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без знецінення цих об'єктів та зміни їх призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт, що спричинили зміну рельєфу, умов освоєння земельної ділянки.

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

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

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

Штучні об'єкти складають дві категорії – житло та не житлові приміщення. Ця група об'єктів ще називається «нерухомістю за законом». Поряд із таким поділом, нерухомість класифікується за рядом інших ознак, що сприяє більш вдалому дослідженню ринку нерухомості та полегшує розробку та застосування методів оцінки різних категорій нерухомості. Наведемо класифікацію нерухомості за ознаками, що зустрічаються найчастіше.

За характером використання розрізняють [2]:

- житлові об'єкти нерухомості: будинки, котеджі, квартири. До житлової нерухомості відносять: малоповерхові будинки (до 3 поверхів), багатоповерхові будинки (4-9), будинки підвищеної поверховості (10-20 поверхів), висотні будинки (понад 20 поверхів). Об'єктом житлової нерухомості може бути також кондомініум, секція, під'їзд, квартира, кімната, дачний будинок;
- нерухомість для комерційної та виробничої діяльності: готелі, офісні приміщення, ресторани, магазини, фабрики, заводи, склади;
- об'єкти нерухомості для сільськогосподарських потреб: ферми, сади;
- суспільні будинки та споруди:

- лікувально-оздоровчі (лікарні, поліклініки, будинки престарілих, санаторії);
- навчально-виховні (дитячі садки, ясла, школи, інститути);
- культосвітні (музеї, парки культури й відпочинку, театри, цирки,
- планетарії, зоопарки, ботанічні сади);
- спеціальні будинки та споруди – адміністративні (міліція, суд, прокуратура, органи влади), пам’ятники, меморіальні споруди, вокзали, порти тощо;
- інженерні споруди (меліоративні спорудження й дренаж, шахти, тунелі, греблі, естокади) та передавальні пристрої.

З метою володіння виділяють:

- нерухомість для ведення бізнесу;
- для проживання власника;
- для інвестицій;
- як товарний запас.

За формою власності:

- приватний;
- державний;
- муніципальний фонд.

За ступенем спеціалізації:

- спеціалізована нерухомість – нерухомість, яка в силу свого спеціалізованого характеру досить рідко, або ніколи не здається в оренду, не продається на відкритому ринку, окрім випадків, коли ця нерухомість реалізується як частина бізнесу, що її використовує (наприклад, електростанції; музеї; бібліотеки);
- неспеціалізована – інша нерухомість, на яку існує попит на ринку для інвестування, використання з існуючою чи іншою аналогічною метою.

Стосовно до житлових об'єктів нерухомості можливі різні типологічні побудови. Так, залежно від тривалості й характеру використання житла виділяють:

- первинне житло – місце постійного проживання,
- вторинне житло – заміське, яке використовується протягом обмеженого часу,
- третинне житло – призначене для короткострокового проживання (готелі тощо).

Щодо умов великих міст прийнято виділяти [5]:

- Житло високого ступеня комфортності (елітне житло);
- Житло підвищеної комфортності;
- Типове житло;
- Житло низьких споживчих якостей.

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

Агентства нерухомості в основу класифікації об'єктів житлової нерухомості закладають дві групи факторів:

- з одного боку, це фактори, що характеризують житло: загальна площа, поверх, висота стель, вартість;
- з іншого, це фактори, що характеризують місце розташування й оточення: зона, район, вулиця, близькість до ділового центру, транспортних зупинок.

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

1.2. Земельна ділянка – основа нерухомості

Земля – це важливий ресурс, без якого неможливе життя на нашій планеті. Вона є об'єктом нерухомості, причому будь-яке інше майно, що міцно пов'язане з нею, є нерухомістю тільки через свій зв'язок із землею.

Суспільні відносини між людьми, які пов'язані з володінням і користуванням землею являють собою земельні відносини. Вони є складовою всієї системи виробничих відносин кожної історичної епохи.

Першою і необхідною умовою існування земельних відносин і результатом їх матеріалізації виступають соціально-економічні форми землеволодінь і землекористувань, які відображають єдність соціально-економічного і виробничого типів господарювання на землі.

Другою умовою існування земельних відносин є обмеженість землі в просторі, що вимагає використовувати її у суворій і, насамперед, фіксованій кількості. Тому кожна система управління земельними ресурсами повинна передбачати певну форму реєстрації землі. Функція земельної реєстрації полягає у забезпеченні надійної і чітко визначеної основи для набуття прав володіння, користування землею та розпорядження нею. Хоча система реєстрації землі в основному спрямована на забезпечення захисту інтересів індивідуальних землевласників, вона теж є інструментом національної земельної політики і засобом підтримки економічного розвитку країни. Це обумовлює необхідність проведення вимірювання площі і встановлення меж землеволодінь і землекористувань на земельній території, що призначена для господарського використання.

Третьою умовою існування земельних відносин є постійність розміщення землі і, на відміну від інших матеріальних факторів виробництва, вона не може бути перенесена з місця на місце [9].

Право власності на землю в певному значенні – умовна категорія. В Україні земельна ділянка може знаходитися в приватній власності, в державній власності, в комунальній власності чи колективній.

Кожному власникові земельної ділянки видається свідоцтво на право власності на землю, яке підлягає реєстрації в реєстраційній книзі. Свідоцтво є документом, що засвідчує право власності на земельну ділянку, і служить підставою здійснення операцій купівлі-продажу, застави, оренди, вчинення інших дій з володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою.

Кожна земельна ділянка відноситься до визначеної Земельним кодексом категорії земель [13].

Так в Україні землі за цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісового фонду;
- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Правовий режим земель визначається виходячи з їх належності до тієї або іншої категорії і дозволеного використання згідно із зонуванням територій. Відповідно до законодавства можливе перенесення земельної ділянки з однієї категорії в іншу. Але власник земельної ділянки скований в своїх діях у зв'язку зі встановленими державою обмеженнями з обороту земельної ділянки.

Особлива роль відведена міським землям. Урбаністична концентрація населення та виробництва робить міські землі унікальним ресурсом. Займаючи лише відсотки від загальної площі території України, міста концентрують понад дві третини населення, більш 75 % основних промислово-виробничих фондів, майже 95% фінансово-кредитних і науково-дослідних установ: зосереджують основні соціальні, виробничі інформаційні та управлінські зв'язки. Це створює для користувачів міських земель виключно сприятливі можливості для господарювання та підприємництва. Саме в цьому полягає причина великої привабливості міст, насамперед великих, що мають могутній багатofункціональний виробничий, науковий та культурний потенціал.

Використання землі є платним. І світовий досвід свідчить про різноманітність форм плати за землю. Загалом нараховується понад десяти видів земельних податків та зборів. У їх числі:

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

Для купівлі та викупу земельних ділянок, а також для отримання кредиту під заставу землі застосовується нормативна ціна землі.

Нормативна ціна землі – це показник, що характеризує вартість ділянки певної якості і місцеположення, виходячи з її потенційного доходу. Нормативна ціна землі призначена для забезпечення економічного регулювання земельних відносин при передачі землі у власність, встановленні колективно-пайової власності на землю, передачі у спадок, даруванні і отриманні банківського кредиту під заставу земельної ділянки. Забудовані земельні ділянки в містах і населених пунктах продаються за ціною, яка не може бути менше нормативної ціни і більше її триразової величини.

1.3. Оцінка об'єктів нерухомості

Під оцінкою вартості майна слід розуміти визначення (прогнозування) вартості майна на певну дату відповідно до поставленої мети та за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна [10].

Оцінка майна є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності та свідчить про обґрунтовану думку незалежної сторони стосовно ринкової вартості цього майна.

Датою оцінки є дата, станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається його вартість.

Оцінка вартості будь-якого об'єкта власності є впорядкованим процесом визначення в грошовому виразі вартості об'єкта з урахуванням потенційного і реального доходу, який цей об'єкт приносить у певний момент часу в умовах конкретного ринку.

З часів здобуття Україною незалежності професійна оцінка вітчизняного бізнесу пов'язувалася з проведенням приватизації. Об'єктами оцінки як правило виступали відкриті акціонерні товариства, які створювалися у процесі приватизації державних та комунальних підприємств. Сьогодні ж ситуація змінюється кардинально: спостерігається постійне зростання потреби у професійному оцінюванні майна, а разом з тим, впроваджуються норми, які регулюють правові засади здійснення оцінки різних об'єктів власності та професійної оціночної діяльності.

1.3.1. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки

Головним законодавчим актом, який регулює сьогодні процес оцінки майна та майнових прав у нашій державі, є Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», прийнятий у 2001 році. Але відзначимо, що і до прийняття цього Закону в країні були певні законодавчі підстави для проведення оцінки. З часом усі питання, що стосувалися оцінки майна у зв'язку з його приватизацією, знайшли своє відображення у прийнятій «Методиці оцінки вартості майна при приватизації» (від 22.06.1998 року № 1114).

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки [15].

Методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки, якими є:

- положення (національні стандарти) з оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України;
- методики та інші нормативно-правові акти, які розробляються з урахуванням положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

Розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки.

На сьогоднішній день в Україні розроблені такі національні стандарти:

- - Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів від 10 вересня 2003 року № 1440. Стандарт є 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. Він містить такі розділи: «Загальні положення», «База оцінки та порядок її визначення», «Методичні підходи до оцінки майна та їх основні засади», «Загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна», «Загальні вимоги до складання звіту про оцінку та підготовку висновку про вартість майна» [12].
- Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів від 28 жовтня 2004 року № 1442. Стандарт містить такі частини: «Загальна частина», «Особливості застосування методичних підходів» та «Особливості оцінки окремих видів нерухомого майна» [23].
- Національний стандарт №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1655.
- Національний стандарт N4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», затверджений постановою Кабінету Міністрів від 3 жовтня 2007року № 1185.

1.3.2. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна

Процес оцінки майна – послідовність дій, що виконуються оцінювачем під час визначення ним вартості об'єкта. Зазвичай, виділяють сім етапів, представлених на рис. 1.1.



Рис. 1.1. Структура процесу оцінки [7].

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

Відповідно до Національного стандарту №1 для проведення оцінки майна можуть застосовуватися такі основні методичні підходи:

- витратний (майновий);
- доходний;
- порівняльний.

Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим її коригуванням на суму зносу (знецінення).

В основу підходу покладено тезу: «жоден потенційний покупець (або інвестор) не заплатити за об'єкт, що оцінюється, більше, ніж можуть скласти витрати (у поточних цінах) на створення об'єкта, який буде його точною копією або функціональним аналогом, мати ту ж саму корисність». Вартість об'єкта, розрахована за витратним підходом, – це ринкова ціна, яку необхідно заплатити, аби придбати об'єкт, що характеризується такими самими параметрами і таким самим ступенем зносу, що й оцінюване майно.

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

Порівняльний підхід передбачає визначення вартості об'єкта шляхом співставлення цін нещодавніх продаж аналогів. Тобто аналізуються ціни продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. В основу підходу покладена теза: «жоден покупець (інвестор) не купить об'єкт, якщо його вартість перевищує витрати на придбання на ринку подібного об'єкта з тією ж корисністю» [1].

1.3.3. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж

Порівняльний підхід серед усіх підходів оцінювання власності найбільш широко застосовується при розвиненій та відносно збалансованій економіці. У різних джерелах можна зустріти різні його назви: метод порівняння продаж, ринковий метод, метод аналогів та ін. Але, незважаючи на різні назви, сутність підходу залишається однією і тією ж – вартість власності визначається шляхом співставлення цін нещодавніх продаж аналогів [2, 7, 17, 18, 24, 25].

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

Основні правила внесення коригувань до ціни продажу аналогів такі:

- внесення коригувань здійснюється від об'єкта порівняння до об'єкта оцінки;
- якщо об'єкт порівняння гірше за об'єкт оцінки, то коригування будуть позитивні (додатні), якщо краще – негативні (від'ємні).

Реалізація підходу передбачає таку послідовність етапів:

1. Збір даних про продаж або пропозицію подібного майна на ринку нерухомості; відбір об'єктів порівняння.
2. Перевірка достовірності отриманої інформації.
3. Зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним визначенням розміру коригування ціни продажу або ціни пропозиції останніх.
4. Визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування розміру коригувань у вартості об'єктів-аналогів [9].

Усі об'єкти нерухомості унікальні, однак не всі індивідуальні характеристики суттєво впливають на вартість. Аналізуючи аналоги об'єкта оцінки, перш за все, необхідно врахувати такі відмінності:

- Місце розташування.
- Умови фінансових розрахунків під час придбання нерухомості.
- Умови угоди.
- Дата продажу.
- Фізичні характеристики, які визначають корисність самого об'єкта оцінки.
- Економічні характеристики.
- Спосіб використання.
- Наявність компонентів вартості, не пов'язаних із нерухомістю.

Існують різні способи розрахунку коригувань:

- аналіз парного набору даних – розрахунок коригувань шляхом підбору парних продажів, що мають лише одну відмінність.
- статичний аналіз – застосування математичних методів та регресійного аналізу для обробки масиву даних;
- аналіз витрат – врахування витрат на створення елемента об'єкта
- індивідуальні опитування – опитування професіоналів (експертів) для використання результатів опитування як вторинної інформації (за причиною її суб'єктивізму) при внесенні коригувань.

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

У практиці оціночної діяльності розглядають об'єкти нерухомості за двома групами: неосвоєні та освоєні земельні ділянки [9].

Для першої групи виділяють дві основні одиниці порівняння:

- ціна за одиницю площі (за 1 га – для сільськогосподарських, лісних угідь, території промислової зони; за 1 сотку – під будівництво власного будинку; за 1 м^2 – під будівництво гаражів, торгових кіосків, павільйонів на території міста та ін.);
- ціна за всю ділянку.

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

- ціни за 1м² загальної чи корисної площі житлового, офісного, будинку, готелю, дачі, квартири тощо;
- ціни за кімнату, квартиру чи об'єкт нерухомості. Це можливо лише при стандартних розмірах об'єктів порівняння.

Порівняльний підхід, в основному, використовується там, де є достатня база даних про угоди купівлі-продажу або оренди об'єктів на ринку нерухомості.

Відповідно, підхід надійний при оцінюванні житла, оскільки ринок житла – найбільш розвинутий сегмент ринку нерухомості та має достатню кількість продаж аналогів для порівняння. До того ж, цей ринок насичений інформацією: періодичні видання, телевізійна інформація, власні бази даних ріелторських фірм.

Основною перевагою порівняльного підходу є те, що оцінювач орієнтується на фактичні ціни купівлі-продажу об'єктів-аналогів. Найбільш вірогідна ціна визначається ринком, а дії оцінювача обмежуються внесенням коригувань. Таким чином при реалізації цього підходу спостерігається менше суб'єктивізму, аніж при використанні інших підходів, особливо доходного, коли вартість об'єкта визначається як результат певних розрахунків, зроблених оцінювачем на основі його суб'єктивних висновків. Істотною перевагою підходу є також і те, що у вартості об'єкта враховується співвідношення попиту та пропозиції на об'єкт інвестування, оскільки ціна фактично укладеної угоди дозволяє врахувати ситуацію на ринку. За наявності достатньої кількості даних для аналізу він досить простий у застосуванні та дає надійні результати.

Але поряд із перевагами, порівняльний підхід має ряд істотних недоліків, що обмежує можливість його використання:

1. Можливість застосування порівняльного підходу залежить від наявності активно функціонуючого ринку об'єктів-аналогів. Підхід базується на аналізі ринкових даних про фактично укладені угоди, тому точність

результату залежить від активності та насиченості ринку даними про угоди з об'єктами-аналогами.

2. Залежність від стабільності ринку. Якщо ринок піддається значним змінам, то отримати точний результат оцінки складніше (за час із моменту укладення навіть недавньої угоди до дати оцінки ринкові умови можуть суттєво змінитися).
3. Проблема отримання інформації про фактичні ціни продажу та специфічні умови угоди.
4. Відмінність продаж. Підхід базується на аналізі об'єктів-аналогів, а абсолютно однакових об'єктів не буває, співпадає лише ряд параметрів. Чим більше відмінностей між об'єктами порівняння, тим більша вірогідність отримання недостатньо точного результату.

РОЗДІЛ 2.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Об'єкт оцінки – житловий будинок, загальною площею 115,8 м², що розташований на земельній ділянці для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), площею 145,00 м² (кадастровий номер 0722880700:04:001:7769), що знаходиться за адресою: Волинська область, Луцький район, село Рованці, вулиця Кільцева, будинок 8в.

2.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки

Волинська область – область на північному заході України в межах Поліської низовини (понад 3/4 території) та Волинської височини. Межує на заході з Люблінським воєводством Республіки Польща, на півночі – з Брестською областю Республіки Білорусь, на сході – з Рівненською, на півдні – з Львівською областями України. Всього в межах області пролягає 395 кілометрів державного кордону.

До складу Волинської області входить 4 райони: Луцький, Володимирський, Камінь-Каширський і Ковельський райони (рис. 2.1.)

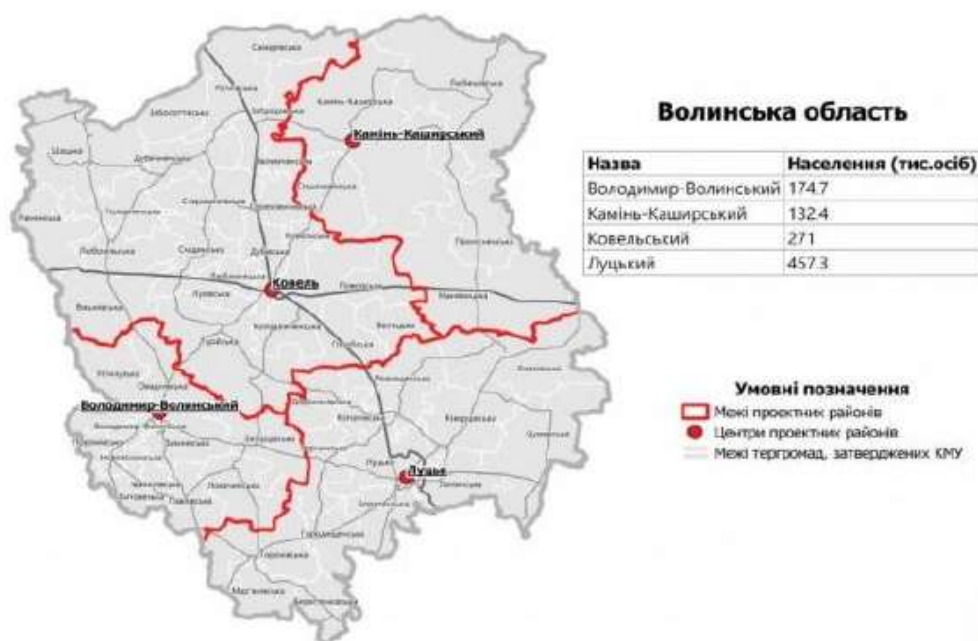


Рис. 2.1. Адміністративно-територіальний устрій Волинської області.

Волинська область складається з 54 громад (11 міських, 18 селищних та 25 сільських) і 4 районів (Володимир-Волинський площею 2558,2 км² та населенням 174,7 тисяч осіб; Камінь-Каширський площею 4693,4 км² та населенням 132,4 тисяч осіб; Луцький площею 5247,8 км² та населенням 457,3 тисяч осіб; Ковельський площею 7647,9 км² та населенням 271 тисяч осіб).

Луцький район – район Волинської області в Україні, утворений 2020 року.

Адміністративний центр – місто Луцьк. Площа району становить 5281,4 км² (26% від площі області), населення — 457,3 тис. осіб (2020 р.). До складу району входять 15 територіальних громад. Район створено відповідно до постанови Верховної Ради України № 807-ІХ від 17 липня 2020 року. До його складу увійшли: Луцька, Берестечківська, Горохівська, Ківерцівська, Рожищенська міські, Мар'янівська, Олицька, Цуманська, Торчинська, Колківська селищні, Боратинська, Городищенська, Підгайцівська, Доросинівська, Копачівська сільські територіальні громади.

В період 1940 – 2020 років теперішня територія району входила до складу Луцького, Ківерцівського, Горохівського, Рожищенського, Маневицького районів, ліквідованих постановою Верховної Ради України № 807-ІХ від 17 липня 2020 року.

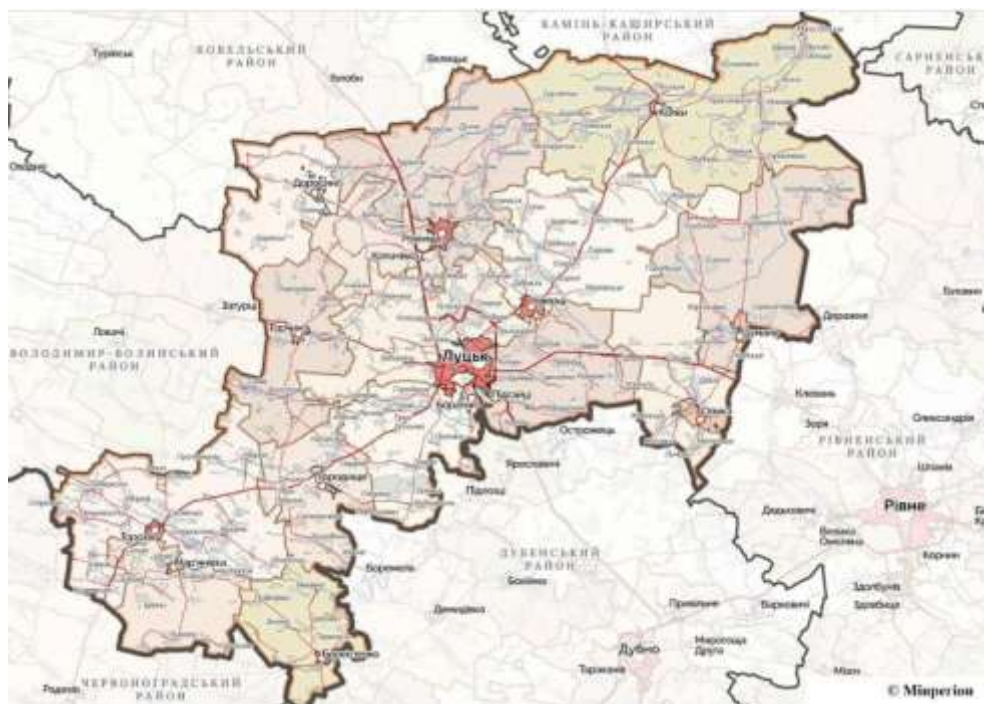


Рис. 2.2. Адміністративний поділ Луцького району.

Об'єкт оцінки знаходиться в селі Рованці, в приміській зоні обласного центру м. Луцька.

Село Рованці – село в Україні, у Луцькому районі Волинської області (рис. 2.3). Орган місцевого самоврядування – Боратинська сільська громада. Населення становить 1188 осіб.

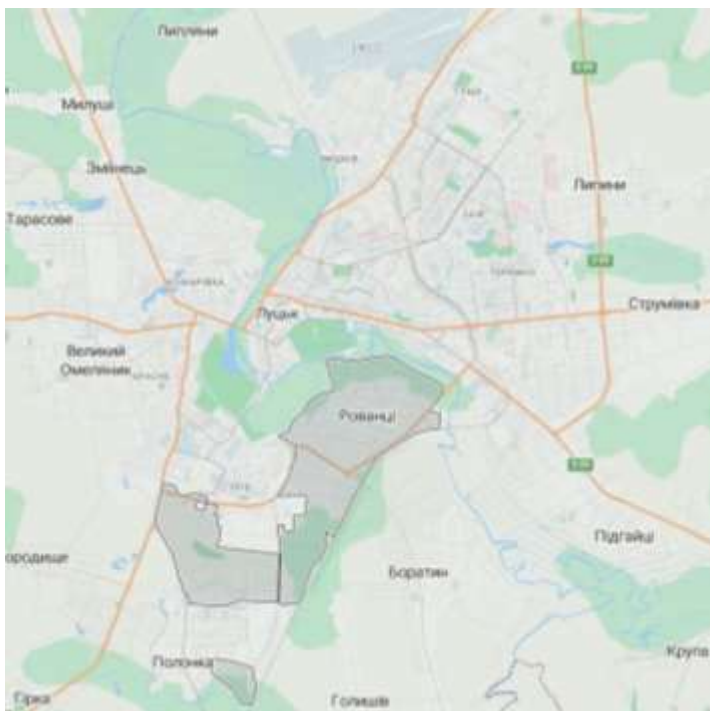


Рис. 2.3. Територія с. Ровані.

Об'єкт оцінки (рис. 2.4) розташований в периферійній частині села (фактично межа міста Луцька), комунікації розташовані на земельній ділянці.



Рис. 2.4. Розміщення об'єкту оцінки на території с. Ровані.

Основні інформаційні дані та технічна характеристика об'єкта оцінки

Найменування	Дані
Адреса об'єкта оцінки (нерухомості)	Волинська область, Луцький район, село Рованці, вулиця Кільцева, будинок 8в
Сегмент ринку	землі житлової забудови
Розташування	доїзди асфальтобетонні
Площа земельної ділянки	0,0145га
Кадастровий номер	0722880700:04:001:7769
Власник	Каленюк Дмитро Іванович (ІПН 3277708330)
Конфігурація земельної ділянки	прямокутна
Форма рельєфу	рівнинний

Кадастровий план земельної ділянки вказана на рис. 2.5.

Земельна ділянка забудована, облаштована, наявне вимощення та заощення з фігурної тротуарної плитки, огорожа влаштована по периметру.

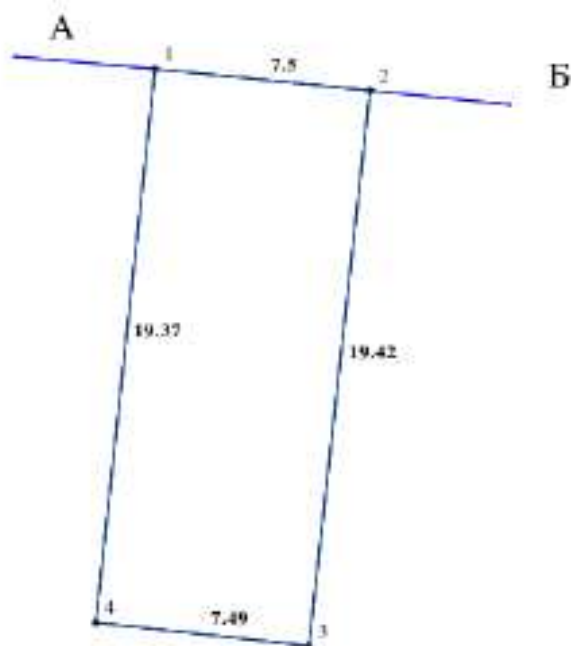
2.2. Основні техніко-економічні показники об'єкта оцінки

Забудова представляє собою зблокований житловий будинок, з автономними частинами, таунхауз, або таунгауз (англ. town house – «міський будинок») – цим терміном називали міську резиденцію представника аристократії. Будинки могли стояти окремо, але в більшості випадків вони будувались в ряд і примикали один до одного. Тому в США цей термін почав застосовуватись в архітектурі та містобудуванні для будь-якої малоповерхової забудови невисокої щільності, зокрема і для стилю, що виник в Європі в 16-му столітті, де ряд ідентичних або дзеркальних будинків мали спільні бічні стіни (тераседхауз у Великій Британії). У сучасному значенні це – будинки-квартири для декількох сімей, сполучені в один корпус.

Зовні будинок утеплено, фасад – декоративна фасадна штукатурка.

Кадастровий номер земельної ділянки 0722880700:04:001:7769

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Масштаб 1: 250

Рис .2.5. Кадастровий план земельної ділянки

До складу садиби входить: Житловий будинок «літера А-2» Рік побудови – 2019 р.
Площа забудови – 71,5м². Будівельний об'єм – 480,0 м³.

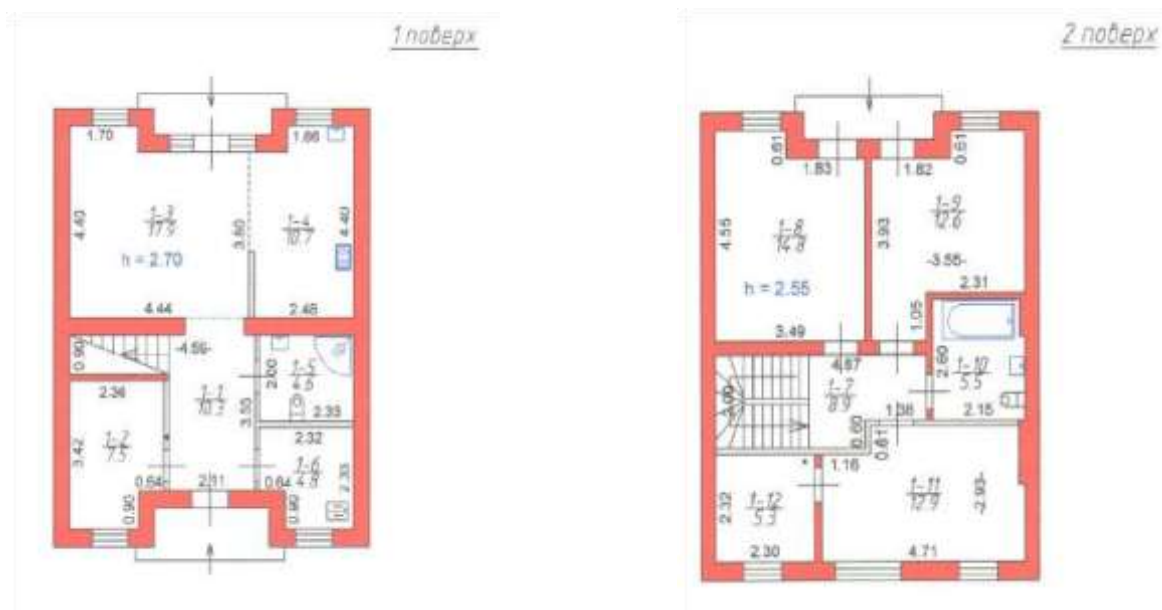


Рис. 2.6. Характеристика будинку садибного типу.

Таблиця 2.2.

Характеристика внутрішніх площ будинку

По- верх	Номер приміщення	Призначення приміщення	Загальна площа, м ²	Житлова площа, м ²	Допоміжна площа, м ²
1	1-1	коридор	10,3		10,3
	1-2	гардеробна	7,5		7,5
	1-3	вітальня	17,9	17,9	
	1-4	кухня	10,7		10,7
	1-5	санвузол	4,6		4,6
	1-6	котельня	4,8		4,8
	Всього по 1 поверху:		55,8	17,9	37,9
2	1-7	коридор	8,9		8,9
	1-8	кімната	14,8	14,8	
	1-9	кімната	12,6	12,6	
	1-10	санвузол	5,5		5,5
	1-11	кімната	12,9	12,9	
	1-12	гардеробна	5,3		5,3
	Всього по 2 поверху:		60,0	40,3	19,7
Всього:			115,8	58,2	57,6

При огляді об'єкта оцінки ніяких пошкоджень, що свідчать про розвиток деструктивних процесів в його конструктивних елементах не виявлено, зовнішнє оздоблення нове. Технічний стан конструкцій забезпечує безаварійну роботу будівель

по корисних навантаженнях, передбачених нормативними документами для даного класу споруд.

Будинок обладнано: місцевим опаленням, електроосвітленням, водопостачанням та каналізацією, газопостачанням.

Фото фасадів будинку наведено у додатку А.

Житловий будинок (літера А-2) Фундамент – бетонний. Стіни – цегла. Підлога – цемент. Перекриття – залізобетонні панелі, дерево. Отвори – металопластикові, міжкімнатні – відсутні. Дах – металочерепиця. Оздоблювальні роботи – чорнова штукатурка. Інженерне обладнання – електропостачання, водопровід, каналізація, опалення – водяне, газопостачання.

Рівень внутрішнього оздоблення - новобудова (після будівельників). Комунікації підведені: світло, вода, каналізація, газопостачання.

Фотофіксація приміщень будинку наведена у Додатку Б.

2.3. Аналіз ціноутворення на ринку об'єктів житлової нерухомості

Ринок є системою, в якій товари і послуги переходять від продавців до покупців за допомогою цінового механізму. Поняття ринку включає здатність товарів та послуг переходити з рук в руки без зайвих обмежень у їх діяльності. Кожна із зацікавлених сторін діє відповідно до співвідношення попиту і пропозиції і інших ціноутворюючих факторів, а також в міру своїх можливостей і компетенцій, розуміння відносної корисності конкретних товарів та послуг, а також з урахуванням своїх індивідуальних потреб і бажань. Ринок може бути місцевим, національним або міжнародним [25].

Процес приватизації державних та комунальних підприємств, а також державного та кооперативного житлового фонду сприяв формуванню у селах Луцького району ринку нерухомості, основними секторами якого стали ринки квартир, офісних приміщень, торговельних площ, складські приміщення.

Аналіз ринку нерухомості Волинської області дає можливість умовно поділити область на 4 групи населених пунктів, однорідних за привабливістю для інвестицій у нерухомість:

1 група – це райони та населені пункти яких характеризуються низькою привабливістю для інвестицій у нерухомість: Камінь-Каширський район, смт.Локачі, смт.Іваничі, смт.Ратне, смт.Цумань.

Ринок в представлених районах не розвинений, аналоги зустрічаються рідко. Об'єкти на ринку мають пройти великий строк експозиції від 6 до 12 місяців.

Ціни на комерційну і житлову забудову відрізняються не суттєво і становлять в середньому від 150 до 500 \$.

Ринок офісної, адміністративної нерухомості не розвинений. Складські і виробничі приміщення від 20 до 300 \$. Ринок оренди не розвинений, або розвинений слабо.

2 група – це райони, населені пункти яких характеризуються середньою привабливістю для інвестицій у нерухомість: Володимирський, Ковельський, смт. Шацьк, смт. Торчин.

Ринок розвивається повільно, аналоги зустрічаються в максимальній віддаленості 5-10 км. від районних центрів. Строк експозиції 6-10 місяців.

Ціни на житлову забудову не суттєво нижчі за приміщення комерційного призначення і становлять в середньому 200 – 650 \$.

Відсутність бізнесової активності на даній території не сприяє розвитку ринку адміністративних та офісних будівель.

На території Володимирського та Ковельського районів знаходиться митний коридор між Україною та Євросоюзом.

Тому на території сіл та селищ з розвитком торгівельних відносин збільшиться об'єм складських та офісних площ. Це робить нерухомість в даних районах цікавою для інвесторів, але недосконале правове та законодавче поле гальмує цей процес. На території населених пунктів 2 групи ринок оренди розвивається, найбільшим попитом користуються виробничі та складські площі.

3 група – це райони та міста, що характеризуються високою привабливістю для інвестицій у нерухомість: Луцький район, м. Горохів, м. Ківерці, м. Любомль, смт. Турійськ, м. Рожище, м. Устилуг.

Ринок тут розвинений. Кількість об'єктів до пропозиції велика, попит високий і має тенденцію до росту. Строк експозиції об'єктів на ринку, в залежності від їх інвестиційної привабливості коливається від 4 до 8 місяців.

Ринок нерухомості чітко поділений на сегменти: житлова нерухомість, виробничо-складська нерухомість, торгівельна нерухомість-офісна нерухомість, ринок землі.

Ціни на житлову нерухомість коливаються від 300 (селах Луцького, Ковельського району, районних центрах) до 1500 \$ в приміській зоні м. Луцька, м. Ковеля, в м. Володимира.

Ціни на торгівельні площі становлять в залежності від місцезнаходження, технічного стану від 300дол.США до 600 \$.

Складська та виробнича нерухомість – 50-150 \$.

Офісна нерухомість від 100 до 400 \$.

4група – міста, що характеризується найвищою привабливістю для інвестицій у нерухомість – м. Луцьк, м. Ковель та м. Нововолинськ.

Згідно проведеного аналізу ринку встановлено, що кількість повністю готових житлових будинків з закінченими зовнішніми та внутрішніми оздоблювальними роботами знаходиться в межах 10-15% від загальної кількості запропонованих садиб.

Згідно аналітичної інформації розміщеної на сайті компанії «Увекон» пропозиції на ринку житлової нерухомості населених пунктах Луцького району знаходяться в діапазоні 615,0-1324,0 \$ (рис. 2.7).

Ризики при здійсненні операцій з нерухомістю в Україні існували у всі часи. В умовах воєнного стану ці ризики збільшуються в рази. Війна в Україні продовжує калічити та забирати людські життя, руйнує інфраструктуру міст та житлові будинки. Разом з тим, громадяни України все частіше задумуються про купівлю-продаж та інші операції з нерухомістю у тих регіонах України, які станом на сьогоднішній день порівняно безпечні, де немає активних бойових дій. Ми кажемо «на сьогоднішній день», оскільки маємо війну, а отже, переживаємо постійну небезпеку, тривогу та непередбачуваність. Це звучить банально, але

прогнозувати майбутній розвиток подій на ринку нерухомості фактично неможливо. Все залежатиме від політично-економічної ситуації в Україні, від того, наскільки довго триватиме війна та чи пошириться вона на порівняно безпечні на сьогодні території України, як швидко та ефективно працюватиме державна програма допомоги постраждалим, які втратили житло. Якщо попит на нерухомість (як житлову, так і комерційну) і збільшиться, то зростати він буде, насамперед, у Західній Україні.

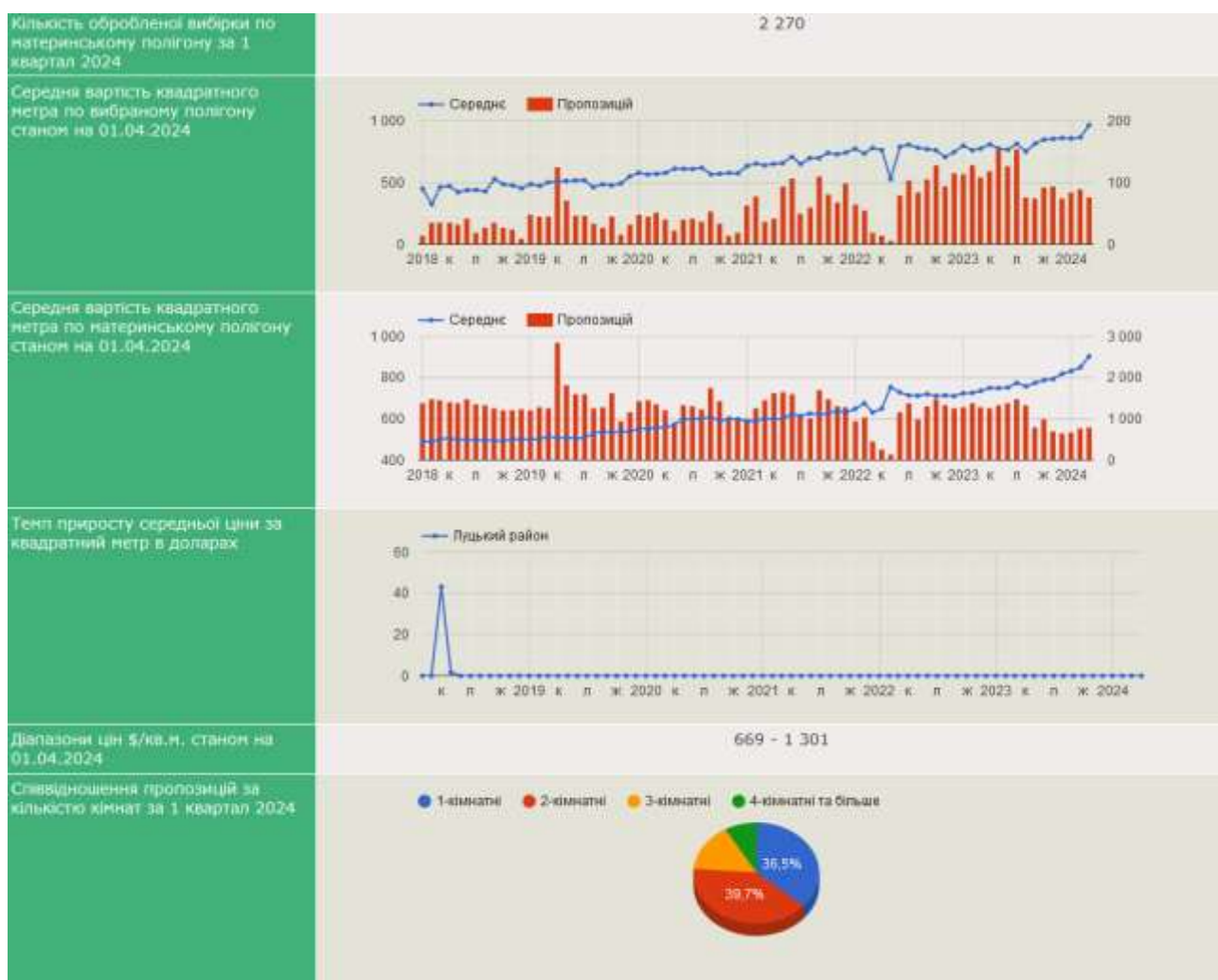


Рис. 2.7. Пропозиції на ринку житлової нерухомості Луцького району

На момент оцінки на території житлового комплексу новобудов села Рованці та сусідніх населених пунктів наявні пропозиції, щодо продажу житлових будинків на стадії будівництва, здача в експлуатацію 2024-2025 роки, за ціною 509,25 - 1000,00 \$:

1. Житловий будинок – (новобудова с. Рованці), здача – 2024 рік, на стадії будівельно-оздоблювальних робіт. Загальна площа – 108,00 м², площа земельної ділянки – 712,00 м², Ціна 54999,00 \$. (Інтернет-сайт: <https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-budinok-u-s-rovants-IDWDamu.html>);
2. Житловий будинок – (новобудова с. Рованці), здача – 2024 рік, на стадії будівельно-оздоблювальних робіт. Загальна площа – 105,00 м², площа земельної ділянки – 500,00 м², Ціна 69000,00 \$. (Інтернет-сайт: <https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/budinok-baobab-rovants-IDWJyEH.html>);
3. Житловий будинок – таунхаус, (новобудова с. Рованці), здача 2024 рік, на стадії будівельно-оздоблювальних робіт. Загальна площа – 104,00 м², площа земельної ділянки – 1000,00 м², Ціна 89000,00 \$. (Інтернет-сайт: <https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-budinok-s-rovants-lutsk-IDWSaAh.html>);
4. Житловий будинок – таунхаус, побудова 2024 р., стан – «після будівельників – без оздоблення» Загальна площа – 155,00 м², площа земельної ділянки – 1000,00 м², Ціна 155000,00 \$. (Інтернет-сайт: <https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/budinok-lutsk-rovants-IDUC5I6.html>).

Новобудови села Рованці та подібних населених пунктів з проведеними внутрішніми оздоблювальними роботами поліпшеної якості пропонуються за ціною 743,591704,55 \$:

1. Житловий будинок (новобудова с. Рованці), рік побудови 2010 рік, поліпшений ремонт. Загальна площа – 220,00 м², площа земельної ділянки – 1035,00 м², Ціна 375000,00 \$. (Інтернет-сайт: <https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/privatniy-budinok-u-rovantsyahokruzhna-lutska-poruch-tts-baobabill-IDWkKo3.html>);
2. Житловий будинок – таунхаус (новобудова с. Рованці), зданий в експлуатацію 2021 рік, поліпшений ремонт. Загальна площа – 62,70 м², площа земельної ділянки – 200,00 м², Ціна 85000,00 \$. (Інтернет-

сайт:<https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/taunhaus-v-rovantsyah-zmeblyami-tehnkoyu-IDW100G.html>);

3. Житловий будинок – дуплекс (с. Тарасове), зданий в експлуатацію 2020 році, поліпшений ремонт. Загальна площа – 73,00 м², площа земельної ділянки – 390,00 м², Ціна 92500,00 \$. (Інтернет-сайт: <https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/dupleks-tarasoveIDWuKEI.html>).

РОЗДІЛ 3.

РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ

3.1. Розрахунок вартості земельної ділянки

3.1.1. Методика оцінки та обґрунтування застосованих підходів

Відповідно до «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р № 1531 [21], та «Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженого наказом Держкомзему України від 09.01.03 р. №2 та зареєстрованого Міністерством юстиції України 23.05.03 р. за №396/7717 [26], експертна грошова оцінка проводиться за такими методичними підходами (рис .3.1).

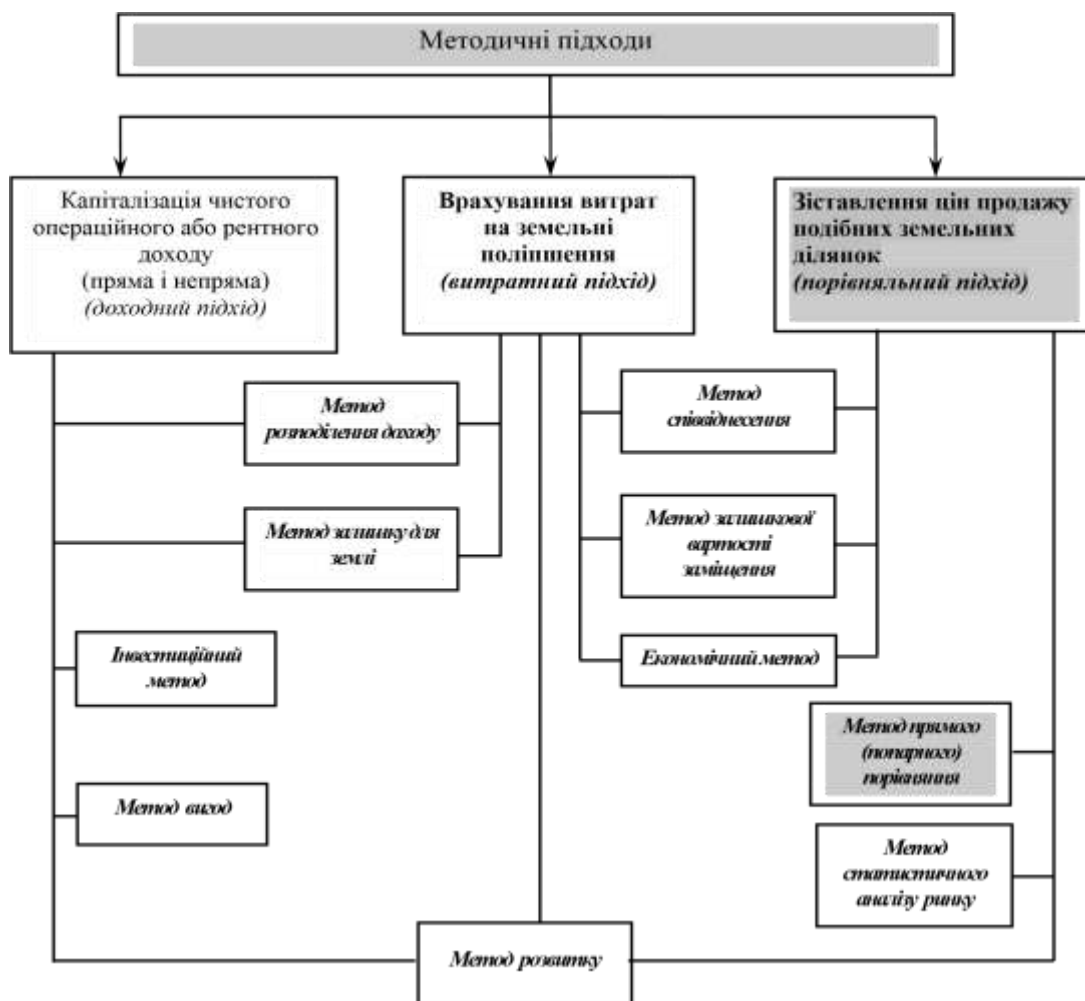


Рис. 3.1. Методичні та методи експертної оцінки земельних ділянок

Проведений аналіз сучасного стану ринку нерухомості в Луцькому районі (село Рованці) свідчить про те, що найбільш розвинутими сегментами ринку є:

- ринок продажу та оренди житла;
- ринок продажу та оренди нежилых приміщень (офісних, торговельних та складських);
- ринок земельних ділянок, що знаходяться у власності громадян і використовуються для розміщення та обслуговування житлових будинків і господарських споруд (присадибні ділянки), ведення садівництва та розміщення індивідуальних гаражів.

Визначення вартості землі на підставі експертної грошової оцінки орієнтовано на використання ринкових даних та вимагає застосування конкретних методів оцінки, які базуються на розмежуванні економічних інтересів і вартості між фізичними компонентами нерухомості: землею та земельними поліпшеннями.

Це дає змогу оперувати ринковими даними відносно цін продажу та оренди об'єктів нерухомості, ринок яких достатньо розвинутий, а також задовольнити потреби відносно визначення вартості безпосередньо землі без урахування вартості будівель та споруд, які розташовані в межах ділянки.

В залежності від положення об'єкту земельної власності на ринку використовуються методичні підходи до оцінки, які умовно можливо розподілити на ті, що базуються на аналізі:

- ринку купівлі-продажу – “Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок” (метод порівняння або метод статистичного аналізу ринку);
- ринку оренди – “Капіталізація чистого операційного або рентного доходу” (метод розподілення доходу та метод залишку для землі).

В основі методичного підходу, якій базується на аналізі ринку оренди, лежить принцип доданої продуктивності, яка не зв'язана з земельними поліпшеннями, згідно якого вартість землі визначається як капіталізований чистий дохід, віднесений до землі.

Методичний підхід, якій базується на аналізі ринку купівлі-продажу, ґрунтується на даних пропозицій або фактичного продажу подібних земельних ділянок, які мають однакову функцію та характер земельних поліпшень, а також спільний район розташування та близькі фізичні характеристики.

Проаналізувавши ринок нерухомості та матеріали, які характеризують об'єкт оцінки, прийшли до висновку, що об'єкт оцінки найбільш реально представлений на ринку купівлі-продажу, який є достатньо сформованим та освітленим. Отже, для визначення ринкової вартості земельної ділянки обрано методичний підхід: зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.

За даним методичним підходом використовується метод порівняння, при якому вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склались на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість [7]:

$$C_{za} = C_a + \sum_{j=1}^m \Delta C_{aj}, \quad (3.1)$$

де C_{za} – скоригована ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки (у гривнях);

C_a – фактична ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки (у гривнях)

ΔC_{aj} – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу a -ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j -м фактором порівняння.

Визначення вартості земельної ділянки передбачає використання за обраними методичними підходами одного чи декількох методів оцінки.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, слід застосувати метод попарного зіставлення або метод статистичного аналізу ринку. Відповідно до цих методів вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їх вартість.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, слід застосувати інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти (метод зисків).

Інвестиційний метод передбачає визначення вартості землі як капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду.

Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки (відмінного від оренди) власником або користувачем. Зазначені методи використовуються у разі як прямої, так і непрямой капіталізації очікуваних доходів.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати поліпшення, слід застосовувати економічний метод чи метод співвіднесення (перенесення).

Економічний метод передбачає визначення вартості землі як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора.

Метод співвіднесення (перенесення) передбачає визначення вартості землі як частки в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки.

При використанні методичного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати метод залишку для землі чи метод розподілення доходу.

Відповідно до методу залишку для землі вартість землі визначається як різниця між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу (або рентного доходу) з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень.

Метод розподілення доходу передбачає визначення вартості землі як капіталізованої за ставкою, визначеною для землі, різниці між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та очікуваним доходом на інвестований у земельні поліпшення капітал. При цьому

очікуваний від земельних поліпшень дохід визначається як добуток їх вартості та ставки капіталізації для поліпшень.

Метод розвитку (можливого використання) поєднує використання усіх трьох методичних підходів. При цьому вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Формулювання остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки здійснюється на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів та ринкових даних.

3.1.2. Метод зіставлення цін продажу

Для розрахунку вартості земельної ділянки застосовувався метод зіставлення цін продажу.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою (3.1.).

Підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, використовується за умов розвинутого й активного ринку землі, коли інформація щодо продажу об'єктів оцінки є достатньою, доступною та достовірною. Цей підхід виходить з принципу заміщення: раціональний покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж йому коштуватиме інша ділянка з подібними корисними властивостями.

В якості інформаційної бази щодо цін продажу та пропозицій на продаж земельних ділянок під індивідуальне житлове будівництво у Луцькому та

суміжних районах були використані дані інформаційного видання: "Волинські оголошення", "Волинський ярмарок", рекламно-інформаційних тижневиках "Афіша Волині" за лютий - липень 2024р.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне, модальне, або середнє значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

Як аналог було взято чотири земельних ділянки, подібних до оцінюваної, що пропонуються для продажу Волинськими агентствами нерухомості (табл. 3.1.).

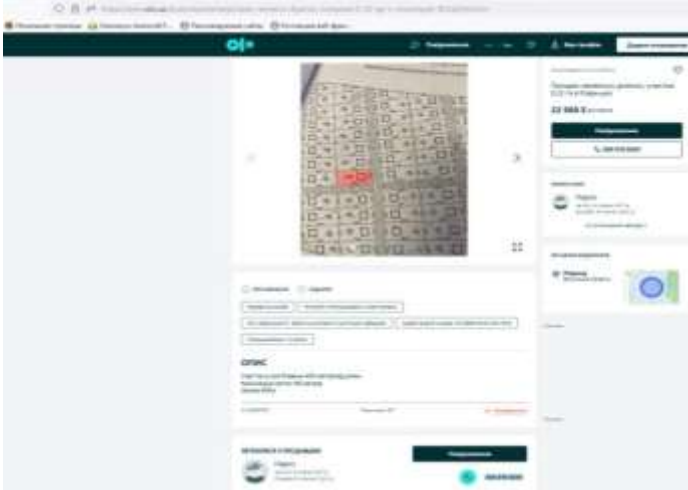
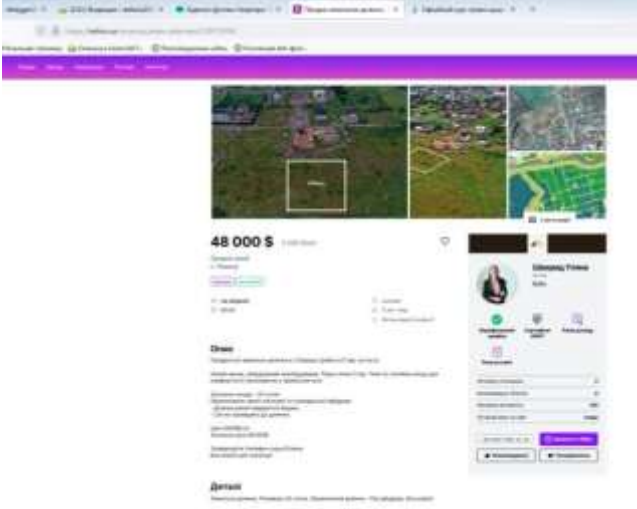
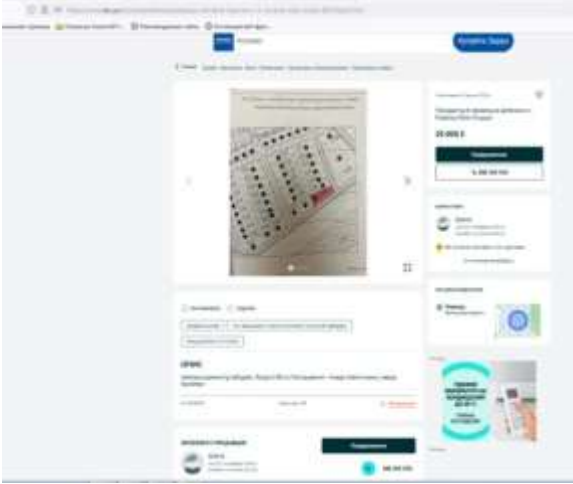
Вартість об'єкта оцінки визначається на рівні цін продажу об'єктів, подібних тому, що оцінюється, з урахуванням відмінностей у правовому стані, умовах та даті продажу, місці розташування земельних ділянок, їх фізичних характеристик, використанні прилеглої території та існуючих вимог до забудови та використання ділянки.

Ціни пропозицій в с. Рованці та сусідніх населених пунктах, стосовно тих земельних ділянок, які за функціональним призначенням (будівництво та обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд) та факторами, що впливають на їх вартість, у достатній мірі співпадають з ділянкою, що оцінюється, були приведені в таблиці 1.1.


За одиницю порівняння для вказаної групи продажу земельних ділянок Експерт приймає вартість 1 м земельної ділянки. В рамках застосування обраного методичного підходу використовується метод прямого порівняння об'єктів, подібних за характеристиками ділянки - об'єкту оцінки, після аналізу розбіжностей у ціні одного квадратного метра ділянок-аналогів з внесенням відповідних поправок.

Таблиця 3.1.

Характеристики земельних ділянок, подібних до оцінюваної

Характеристики	Показники	Джерело інформації
Аналог 1. Волинська область, Луцький район, село Рованці		 https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodamzemelnu-dlyanku-uchastok-0-12-ga-vrovantsyah-IDUq53G.html
Вартість пропозиції, \$	22500,00	
Площа земельної ділянки, м ²)	1200,00	
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	+	
Наявність поліпшень	-	
Аналог 2 Волинська область, Луцький район, село Рованці		 https://rieltor.ua/rovantsy/areas-sale/view/10971908/
Вартість пропозиції, \$	48000,00	
Площа земельної ділянки, м ²)	2400,00	
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	+	
Наявність поліпшень	-	
Аналог 3 Волинська область, Луцький район, село Рованці		 https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodatsyazemelna-dlyanka-v-s-rovants-blya-lutska-IDUTQd3.html
Вартість пропозиції, \$	25000,00	
Площа земельної ділянки, м ²)	1381,00	
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	+	
Наявність поліпшень	-	

Продовження таблиці 3.1.

Характеристики	Показники	Джерело інформації
Аналог 4 Волинська область, Луцький район, село Рованці		 <p>https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroykurovantsy-31900041.html</p>
Вартість пропозиції, \$	22500,00	
Площа земельної ділянки, м ²)	1009,00	
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	+	
Наявність поліпшень	-	

Відмінності між обраними подібними ділянками і оцінюваним об'єктом враховуються в таблиці коригувань у вигляді поправки в ціні:

1. Поправка на правове відношення до земельної ділянки (зміст прав володіння, користування, розвитку, розпорядження земельною ділянкою та наявність правових обтяжень та сервітутів). Оскільки правове відношення до земельної ділянки подібне у всіх ділянок, відмінності між обраними «об'єктами-аналогами» і оцінюваним об'єктом ми не враховували.
2. Поправка на умови продажу (продаж земельних ділянок вільний - умови типові; вимушений чи ліквідаційний продаж; або продаж при позбавленні власника права викупу застави та ін.). Умови продажу ділянок типові, тому ця поправка нами не враховувалась.
3. Поправка на дату продажу (різниця в часі між операціями з продажу, що відображує зміну ринкових умов - рівень інфляції, взаємодія попиту-пропозиції, активність ринку тощо).
4. Поправки на місце розташування подібного об'єкту (поправочний коефіцієнт враховує розбіжності в розташуванні земельних ділянок в

плані міста відносно основних центрів тяжіння у порівнянні з об'єктом оцінки.)

5. Поправки на фактор розташування подібного об'єкту (врахування наявності містоформуєчої магістралі, навколишнього середовища, зручності під'їзних шляхів і т.п.)
6. Поправка на фізичні характеристики подібного об'єкту (поправочні коефіцієнти відображають найбільш значимі відмінності у розмірах та конфігурації земельних ділянок, їх інженерно-геологічних параметрах, інженерній підготовці і т.п.).

Результатом застосування даного методичного підходу є ринкова вартість земельної ділянки, визначена шляхом трансформації цін продажу подібних земельних ділянок в ринкову вартість земельної ділянки, що оцінюється.

Для розрахунку ринкової вартості земельної ділянки, методичним підходом, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, необхідно визначити розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

Опираючись на ринкові данні, визначили, що:

- за даними агентств нерухомості ціна пропозиції вище ціни продажу, як правило, на 5-20%;
- ціни продажу нижчі при небезпечних геологічних явищах – на 13%, при перепаді висот – до 5%;

за час експозиції подібних земельних ділянок на ринку нерухомості лютий – липень 2024р.) ринкові умови не змінювались.

В таблиці 3.2 наводимо послідовність та відсоток внесення коригувань в ціни продажу подібних ділянок для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки. Тобто, визначається ціна, за яку була б продана ділянка, що зіставляється, якщо вона мала б такі ж характеристики, що й земельна ділянка, яка оцінюється.

Зі збільшенням площі вартість одиничного показника зменшується, коригування вартості одиничного показника приймається за допомогою відсоткового показника (коефіцієнта) розрахованого за формулою [12]:

$$K = \left(\frac{S_a}{S_{оц}} \right)^{0,1} - 1, \quad (3.2)$$

Де S_a – площа об'єкта порівняння;

$S_{оц}$ – площа об'єкта оцінки

Коефіцієнт загальмовування ціни (0,1) визначений емпірично.

Коригування на площу не проводилось з тих міркувань, що дана ділянка утворилась шляхом поділу стандартної ділянки 12-20 соток, під побудову котеджного комплексу, після фактичного погодженого генерального плану забудови, розміщення опорядження ділянок, проїздів та проходів. Пропозицій продажу ділянок подібної площі в джерелах масової інформації станом на дату оцінки відсутні.

В процесі оцінки були застосовані поправки на торг – 10% та на розмір (табл. 3.2).

Таблиця 3.2.

Послідовність та внесення коригувань в ціну продажу подібних ділянок

Ділянки-аналоги	Ділянки-аналоги				Об'єкт оцінки
	1	2	3	4	
Вартість пропозиції	22 500,00	48 000,00	25 000,00	22 500,00	
Площа, кв.м.	1200	2400	1381	1009	145
Ціна 1кв.м.	18,75	20,00	18,10	22,30	
Врахування статуту населеного пункту	Волинська область, Луцький район, село Рованці	Волинська область, Луцький район, село Рованці	Волинська область, Луцький район, село Рованці	Волинська область, Луцький район, село Рованці	Волинська область, Луцький район, село Рованці, вулиця Кільцева, будинок 8в
Поправка в %	0	0	0	0	
Поправка	0	0	0	0	
Скоригована вартість	18,75	20,00	18,10	22,30	

Продовження таблиці 3.2.

Розташування в плані населеного пункту	приміська зона	приміська зона	приміська зона	приміська зона	приміська зона
Поправка в %	0	0	0	0	
Поправка	0	0	0	0	
Скоригована вартість	18,75	20,00	18,10	22,30	
Фізичні характеристики	низький рівень шуму (місто) ґрунтові води на глибині більше 1,5м.				
Поправка в %	0	0	0	0	
Поправка	0	0	0	0	
Скоригована вартість	18,75	20,00	18,10	22,30	
Поправка на цільове використання	ОЖБ				
Поправка	0	0	0	0	
Скоригована вартість	18,75	20,00	18,10	22,30	
Поправка на правове відношення	Приватна				
Поправка	0	0	0	0	
Скоригована вартість	18,75	20,00	18,10	22,30	
Поправка на торг, %	-10%	-10%	-10%	-10%	
Поправка, грн.	-1,88	-2,00	-1,81	-2,23	
Скоригована вартість	16,88	18,00	16,29	20,07	
Поправка на розмір, %	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скоригована вартість	16,88	18,00	16,29	20,07	
Конфігурація ділянки	Прямокутна				
Поправка	0	0	0	0	
Скоригована вартість	16,88	18,00	16,29	20,07	
Інженерно-інфраструктурні фактори	Комун. поруч	Комун. поруч	Комун. поруч	Комун. поруч	Комун. на ділянці
Поправка	0	0	0	0	
Скоригована вартість	16,88	18,00	16,29	20,07	
Наявність обмежень та обтяжень містобудівного характеру	Відсутні	Відсутні	Відсутні	Відсутні	Відсутні
Поправка	0	0	0	0	
Скоригована вартість	16,88	18,00	16,29	20,07	

Продовження таблиці 3.2.

Використання прилеглої території	На відстанні 2км від громадського центру				
	Поправка	0	0	0	0
Скоригована вартість	16,88	18,00	16,29	20,07	
Вартість за 1 кв.м.(грн.)	695,67	742,05	671,66	827,36	

Остаточна вартість земельної ділянки, що оцінюється, встановлюється після аналізу розбіжностей у ціні одного квадратного метру ділянок аналогів та внесення відповідних поправок як медіанне значення отриманих результатів (середнє значення ранжованого ряду), або модальне (найбільш поширене значення), або перевага може надаватися відкоригованій ціні земельної ділянки-аналога, який потребує найменшу поправку (ігноруючи знаки плюс і мінус).

Прийmemo курс на час виконання розрахунків 1 \$ = 41,2250 грн.

Проаналізувавши результати визначення вартості 1 м² земельних ділянок-аналогів визначимо, що найбільше значення становить – 827,36 грн./м², а найменше значення становить – 671,66 грн./м².

Середнє арифметичне значення становить – 734,19 грн./м².

Середнє медіанне значення становить – 718,86 грн./м².

Для мети вказаної в звіті за основу беремо середнє медіанне значення становить – 718,86 грн./м².

Отже, вартість земельної ділянки призначеної для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд, площею 145,00 м² становила (з заокругленням до сотень):

$$718,86 \text{ грн./м}^2 \times 145,00 \text{ м}^2 = 104\ 200,00 \text{ грн.}$$

(Сто чотири тисячі двісті гривень 00 копійок)

3.2. Визначення вартості житлового будинку

3.2.1. Визначення фізичного зносу конструктивних елементів

Оцінка фізичного зносу конструктивних елементів будівлі виконана згідно “Правил оцінки фізичного зносу житлових будинків”, Наказ №21 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 року [26].

Величина фізичного зносу встановлюється на основі розрахунку зносу окремих елементів згідно їх питомої ваги у вартості, що є підставою для обчислення середньозваженого проценту зносу в цілому.

Фізичний знос окремих елементів і конструкцій оцінюється шляхом порівняння ознак фізичного зносу, виявлених в ході візуального та інструментального обстеження об’єктів із значеннями таблиць “Правил оцінки фізичного зносу житлових будинків”.

Оскільки об’єктом оцінки виступає новобудова то фізичний знос – 0%.

3.2.2. Розрахунок вартості порівняльним (ринковим) підходом

Порівняльний підхід в рамках майнового методичного підходу застосований для визначення вартості будівель.

Порівняльний підхід базується на основі принципів заміщення та попиту і пропозицій. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропозицій подібного майна з відповідним корегуванням відмінностей між об’єктами порівняння та об’єктом оцінки.

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- збір та аналіз інформації про продаж або пропозицію подібного майна та визначення об’єктів порівняння;
- вибір методу розрахунку вартості об’єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;
- порівняння об’єкта оцінки та об’єктів порівняння з наступним корегуванням цін продажу або пропозиції об’єктів порівняння;

- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;
- узгодження отриманих результатів розрахунку.

Порівняння об'єктів оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна за об'єкт порівняння, ціна за одиницю площі чи об'єму тощо.

Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми, коефіцієнту (відсотку) до ціни продажу (пропозиції) зазначеного майна або шляхом їх комбінування.

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння відбувається:

- за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;
- на основі визначення середньозваженої вартості;
- за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;
- на основі вартостей об'єкту порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропозиції) та характеристики яких найбільш достовірна;
- із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовується у звіті про оцінку майна.

В основу визначення вартості даним підходом покладена інформація про реалізовані угоди купівлі-продажу на вільно конкурентному ринку об'єктів-аналогів, які за своїми конструктивними та функціональними характеристиками подібні до оцінюваного об'єкта та характерні за місцем розташування, з термінами достатньо близькими до дати даної незалежної оцінки та порівнянні їх з оцінюваним об'єктом. Для визначенні вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом Оцінювачі провели детальне вивчення наданої замовником інформації, ринку продажу (пропозицій) подібних об'єктів, аналізу матеріалів Волинських агентств нерухомості, використали дані за лютий - липень 2024 року. Інформація щодо продажу об'єктів ринку нерухомості приведена в рекламно-інформаційному виданні "Експрес Нерухомість", "Безкоштовні оголошення", в

газеті “Авізо”, в інформації з мережі Інтернет. В них зібрана інформація щодо ринкової вартості об’єктів нежитлової нерухомості за ознакою їхньої інвестиційної привабливості.

Вибір об’єктів-аналогів здійснювався за слідуючи ми параметрами:

- за умовами фінансування;
- за умовами продажу;
- за умовами ринку;
- за місцем розташування;
- за величиною площі;
- за використанням;
- за технічним станом будівлі;
- за станом зовнішнього облаштування.

Для визначення вартості будівель, віднесених до неспеціалізованих, методом аналогів продажу проведено вивчення ринку нерухомості. Детально вивчивши зібрану інформацію, ринок продажу (пропозицій) подібних об’єктів, враховуючи при цьому умови фінансування, продажу і ринку, Оцінювачами були підібрані ряд об’єктів аналогів, вивчалися порівняльні конструктивні характеристики, місцезнаходження, віднесення об’єктів до відповідного типу, урахування призначення об’єкта, наявність внутрішньої інфраструктури, відповідного типу, урахування призначення об’єкта, наявність внутрішньої інфраструктури, транспортне забезпечення, інтенсивність відвідування, рік забудови, технічний стан, можливість багатоцільового комплексного використання та інше.

На основі аналізу характерних відмінностей, наявних в кожного з функціональних аналогів, Оцінювачами проведені розрахунки по визначенню вартості об’єкта оцінки, з врахуванням коригуючи коефіцієнтів, відтворюючих відмінності даного об’єкта від аналогів.

За одиницю порівняння прийнято ціну продажу одного метра квадратного в доларах США (\$ USD). При реалізації порівняльного підходу проводиться коригування ціни продажу порівняльного об’єкта з метою моделювання вартості

об'єкта оцінки. Коригування проводиться в певній послідовності, яка визначається в основному аналізом ринкових даних та традиціями ринку.

За аналоги взяті житлові будинки, що знаходяться в с. Рованці Луцького району Волинської області (табл.3.3).

Аналоги перебувають у власності фізичних осіб, ціни продажу вказані без ПДВ. Виходячи із аналізу норм Податкового кодексу України, операція забудовника (замовника) з постачання:

- житла (об'єктів житлового фонду) покупцям є операцією з другого постачання житла, яка підлягає звільненню від оподаткування ПДВ;
- об'єктів нежитлової нерухомості покупцям оподатковується ПДВ у загальноствановленому порядку за основною ставкою (20 відс.), - незалежно від етапів їх постачання.
- оформлення правовстановлюючих документів на житло (об'єкт житлового фонду) не є окремою операцією для цілей оподаткування ПДВ.

Перше коригування відображає умови фінансування об'єкта оцінки. На цьому етапі враховується аспект фінансових розрахунків та їх відмінність від типових.

Друге коригування враховує умови продажу та відхилення від ринкових умов продажу.

Третє порівняння враховує умови ринку і дозволяє виявити вплив фактора часу в широкому контексті на динаміку процедури купівлі-продажу на ринку нерухомості і відповідно на рівень продажу. Складовими фактору часу є інфляція або дефляція, зміни в законодавстві (прав власності, оподаткування і т. д.), зміна попиту та пропозиції на об'єкти нерухомості.

Наступні коригування проводяться наступним чином.

Коригування на місце розташування.

Не проводилося оскільки оцінювана садиба та садиби аналоги знаходяться в оддому житловому масиві.

Таблиця. 3.3.

Характеристики об'єктів-аналогів житлової нерухомості

№	Житловий будинок та територія	Загальна площа, м ²	Площа земельної ділянки, м ²	Ціна, \$ USD	Джерело інформації	Опис
1	Таунхауз, побудова 2024р., стан – «після будівельників – без оздоблення», ділянка огорожена, подвір'я впорядковане	90,00	100,00	68000.00	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/dvopoverhoviyy-taunhaus-v-s-rovants-dozupinki-msk-transportu-150m-IDWRhpM.html	
1	Таунхауз, побудова 2024р., стан – «після будівельників – без оздоблення», ділянка неогорожена, подвір'я не впорядковане	107,00	200,00	65000,00	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-budinkv-taunhausv-107-kv-IDWQ3if.html	

Продовження таблиці 3.3.

№	Житловий будинок та територія	Загальна площа, м ²	Площа земельної ділянки, м ²	Ціна, \$ USD	Джерело інформації	Опис
3	Таунхауз, побудова 2022р., стан – «після будівельників – без оздоблення», ділянка огорожена, подвір'я впорядковане	144,90	150,00	88000,00	https://dom.ria.com/uk/reality-prodaja-dom-lutsk-rovantsy-sportivnyy-pereulok-23841194.html	
4	Таунхауз, побудова 2022р., стан – «після будівельників – без оздоблення», ділянка огорожена, подвір'я впорядковане	100,00	136,00.	58500,00	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/termnovo-prodam-taunhaus-4-kmnati-po-tsn-kvartiri-v-sel-rovants-IDUJ2ss.html	

Коригування на величину площі.

Аналіз цін на об'єкти порівняння виявив залежність ціни від площі об'єктів порівняння. В практиці оцінки застосовується емпірична формула залежності ринкової вартості від площі об'єкту:

$$\Delta U_{np} = \left(\left(\frac{S_{o.nop.}}{S_{o.ц.}} \right)^{0,1} - 1 \right) \cdot 100\% \quad (3.3)$$

де ΔU_{np} – розмір поправки в % до ціни продажу об'єкта порівняння в залежності від його площі, %

$S_{o.nop.}$ – площа об'єкту порівняння, м²,

$S_{o.ц.}$ – площа об'єкту оцінки, м².

При проведенні коригування вартості аналогу до вартості об'єкту оцінки в залежності від площі застосовуємо поправки:

Об'єкт-аналог № 1 – $((90,00/115,80)^{0,1} - 1) \times 100 = -2,49\%$

Об'єкт-аналог № 2 – $((107,00/115,80)^{0,1} - 1) \times 100 = -0,79\%$

Об'єкт-аналог № 3 – $((144,90/115,80)^{0,1} - 1) \times 100 = +2,27\%$

Об'єкт-аналог № 4 – $((100,00/115,80)^{0,1} - 1) \times 100 = -1,46\%$

Коригування на урахування технічного стану приміщення

Дане коригування враховує різницю ремонтного стану приміщення, внутрішнього та зовнішнього опорядження, враховує рівень оздоблення приміщення (без ремонту, поточний ремонт, капітальний ремонт), враховує технічний стан конструктивних елементів (добрий, задовільний, незадовільний, ветхий). Технічний стан – новобудова (після будівельників).

Коригування на відмінність у ремонтному стані внутрішніх приміщень є вагомим ціноутворюючим показником. Визначення коригування на відмінності в технічному стані і виді внутрішнього оздоблення об'єктів порівняння і об'єкту оцінки виконувалося методики [4, 22, 27] а також інших аналітичних матеріалів.

Орієнтовна вартість комплексного ремонту приміщень з вартістю матеріалів визначається для внутрішнього оздоблення приміщень за такими категоріями: простий ремонт; ремонт-стандарт; бізнес-клас; ексклюзив.

У таблицях 3.4, 3.5 приведені категорії ремонту для комерційної та жилої нерухомості.

Таблиця 3.4.

Характеристика оздоблення в залежності від категорії ремонту

Категорія ремонту	Характеристика оздоблення
Простий	Простий ремонт передбачає: заміну труб системи опалювання і водопостачання; штукатурка стін; заміну санітарно-технічних пристроїв в санвузлах; заміну заповнень дверних і віконних прорізів, і тому подібне із застосуванням недорогих обробних матеріалів
Стандарт	Ремонт стандарт передбачає: часткове перепланування приміщень; заміну електропроводки, виконання робіт по вирівнюванню або формуванню основи підлог; заміну труб системи опалювання і водопостачання; штукатурка стін; укладення паркету; заміну санітарно-технічних пристроїв в санвузлах; заміну заповнень дверних і віконних прорізів, і тому подібне із застосуванням недорогих обробних матеріалів.
Бізнес-клас	Окрім робіт, які виконуються у складі ремонту стандарт, тільки із застосуванням дорогих обробних матеріалів, передбачає: встановлення багаторівневої стелі з вмонтованим освітленням; встановлення арочних конструкцій між окремими приміщеннями; встановлення різнопланових підлог або настил штучного паркету. Крім того, передбачається наявність систем примусової вентиляції і кондиціонування приміщень (з можливістю індивідуального контролю клімату), а також наявність доступу до оптоволоконних цифрових телефонних ліній, ISDN і іншими Інтернет - комунікаційними технологіям.
Ексклюзив	Ексклюзив окрім робіт, які виконуються у складі ремонту бізнес-клас передбачає заміну радіаторів системи опалювання; облаштування підлог з підігріванням; виконання обробки із застосування високоякісних натуральних матеріалів (дерево, камінь) з підкресленням індивідуального дизайну приміщень.

Таблиця 3.5.

Вартість ремонту в залежності від категорії ремонту та населених пунктів

категорія ремонту	Вартість ремонту, \$ USD /м ²		
	невеликі міста, с.м.т, районні центри	обласні центри та міста обласного значення з населенням до 1,0 млн. чол.	міста – мільйонери
Простий	50	75	100
Стандарт	100	150	200
Бізнес-клас	200	250	300
Ексклюзив	300	350	400

Слід зазначити, що у вказаних вище показниках вартості ремонту для тієї або іншої категорії ремонту питома вага матеріальних витрат і вартості робіт складає приблизно 50/50. При цьому, вартість ремонту для комерційної нерухомості, розташованої в інших населених пунктах, в частині матеріальних витрат порівнянна із столичними цінами. Проте, вартість робіт (послуг будівельних організацій) являється ясно нижче. Згідно з власними дослідженнями оцінювача, вартість робіт (послуг будівельних організацій), що функціонують в обласних центрах і містах обласного значення з населенням до 1,0 млн. чол., в середньому на 30% нижче в порівнянні із столичними цінами. Для невеликих міст і районних центрів вартість робіт на 50% нижче в порівнянні із столичними цінами.

Коригування на урахування технічного стану приміщення.

Таке коригування враховує різницю ремонтного стану приміщення, внутрішнього та зовнішнього опорядження, враховує рівень оздоблення приміщення (без ремонту, поточний ремонт, капітальний ремонт), враховує технічний стан конструктивних елементів (добрий, задовільний, незадовільний, ветхий).

Об'єкт оцінки – категорія оздоблення «Новобудова без внутрішніх робіт» тому коригуючий коефіцієнт – 0%.

Коригуючі коефіцієнти з урахуванням технічного стану.

Технічний стан	Поліпшений ремонт	Новий косметичний ремонт	Косметичний ремонт / Розпочатий ремонт	Підготовл. до ремонту	Новобудова без внутрішніх робіт	Без ремонту, потребує капітального ремонту
Коригуючий коефіцієнт.	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	+20%

Коригування на поверховість.

Оскільки об'єкт нерухомості та об'єкти-аналоги є двоповерховими житловими будівлями та такого коригування ціни не відбувалось.

Коригування на наявність інфраструктури та тип огороджуючих конструкцій.

Таке коригування враховує інженерно-технічне забезпечення об'єкта. Наявність чи відсутність кожного з основних видів інженерного забезпечення коригується на 0-20%.

Коригування на стан зовнішнього оздоблення та наявність господарських будівель

Стан зовнішнього оздоблення та наявність господарських будівель – характеризує стан озеленення, планування подвір'я, при будинкової території, наявність господарських будівель та споруд – 5-20%.

На основі аналізу характерних відмінностей, наявних в кожного з функціональних об'єктів-аналогів проведено розрахунки по визначенню вартості об'єктів оцінки. Результати розрахунків подано у таблиці 3.7.

Остаточна вартість 1м² будинку, що оцінюється, встановлюється після аналізу розбіжностей у ціні одного квадратного метру площі аналогів та внесення відповідних поправок як медіанне значення отриманих результатів (середнє значення ранжованого ряду), або модальне (найбільш поширене значення), або перевага може надаватися відкоригованій ціні аналога, який потребує найменшу поправку (ігноруючи знаки плюс і мінус).

Таблиця 3.7.

Коригування вартості об'єкту оцінки через характерні відмінності об'єктів-аналогів

Показник	Оцінюваний об'єкт нерухомості	Об'єкти-аналогі			
		1	2	3	4
Вартість пропозиції (дол. США)		68000,00	65000,00	88000,00	58500,00
Торг (10%)		61200,00	58500,00	79200,00	52650,00
Загальна площа м ² .	115,80	90,00	107,00	144,90	100,00
Площа земельної ділянки, кв. м.	145,00	100,00	200,00	150,00	136,00
Вартість 1 кв. м. земельної ділянки, дол. США		17,44	17,44	17,44	17,44
Вартість присадибної ділянки, дол. США.		1743,75	3487,50	2615,63	2371,50
Вартість житлового будинку без врахування земельної складової дол. США		59456,25	55012,50	76584,38	50278,50
Вартість 1 кв. м. дол. США		660,63	514,14	528,53	502,79
Місцезнаходження	Волинська область, Луцький район, село Рованці				
Поправка %		0%	0%	0%	0%
Поправка, дол. США.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скоригована вартість дол. США.		660,63	514,14	528,53	502,79

Продовження таблиця 3.7.

Показник	Оцінюваний об'єкт нерухомості	Об'єкти-аналоги			
		1	2	3	4
Технічний стан	Новобудова, "після будівельників" /стіни – цегла, керамзитоблоки	Новобудова, "після будівельників" /стіни – цегла, керамзитоблоки	Новобудова, "після будівельників" /стіни – цегла, керамзитоблоки	Новобудова, "після будівельників" /стіни – цегла, керамзитоблоки	Новобудова, "після будівельників" /стіни – цегла, керамзитоблоки
Поправка %		-	-	-	-
Поправка, дол.США		0,00	0,00	0,00	0,00
Скоригована вартість дол.США		660,63	514,14	528,53	502,79
Кількість поверхів	II поверхи	II поверхи	II поверхи	II поверхи	I-II поверх
Поправка %		0%	0%	0%	0%
Поправка дол.США		0,00	0,00	0,00	0,00
Скоригована вартість дол.США		660,63	514,14	528,53	502,79
Цільове призначення	під постійне проживання	під постійне проживання	під постійне проживання	під постійне проживання	під постійне проживання
Поправка %		0%	0%	0%	0%
Поправка, дол.США		0,00	0,00	0,00	0,00
Скоригована вартість дол.США		660,63	514,14	528,53	502,79
Комунікації, інженерні мережі/рухоме майно в складі ОО	Типові / відсутні	Типові / відсутні	Типові / відсутні	Типові / відсутні	Типові / відсутні

Продовження таблиця 3.7.

Показник	Оцінюваний об'єкт нерухомості	Об'єкти-аналоги			
		1	2	3	4
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
дол.США		0,00	0,00	0,00	0,00
Скоригована вартість дол.США		660,63	514,14	528,53	502,79
Право власності на нерухомість	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Поправка, дол.США		0,00	0,00	0,00	0,00
Скоригована вартість дол.США		660,63	514,14	528,53	502,79
Стан зовнішнього оздоблення	територія огорожена, подвір'я впорядковане	територія огорожена, подвір'я впорядковане	територія не огорожена, подвір'я не впорядковане	територія огорожена, подвір'я впорядковане	територія огорожена, подвір'я не впорядковане
Поправка, %		0%	10%	0%	0%
Поправка, дол.США		0,00	51,41	0,00	0,00
Скоригована вартість дол.США		660,63	565,55	528,53	502,79
Розмір	115,80	90,00	107,00	144,90	100,00
Поправка %		-2,49%	-0,79%	2,27%	-1,46%
Поправка, дол.США		-16,44	-4,45	11,98	-7,32
Скоригована вартість дол.США		644,18	561,10	540,52	495,46

За отриманими результатами визначаємо максимальне значення вартості: 644,18 \$ USD, а мінімальне значення – 495,46 \$ USD.

Середнє арифметичне значення вартості: 560,31 \$ USD.

Середнє медіанне значення вартості: 550,81 \$ USD.

Для використання результатів оцінки приймаємо за основу середнє медіанне значення : 550,81 \$ USD.

В цілому остаточна вартість об'єкту оцінки із загальною площею житлового будинку 115,8 м² становить:

$$550,81 \text{ \$ USD} \times 115,8 \text{ м}^2 \times 41,22 \text{ грн.} = 2\,629\,500,00 \text{ грн.}$$

(Два мільйони шістьсот двадцять дев'ять тисяч п'ятсот гривень 00 копійок)

ВИСНОВКИ

Приватна власність на землю та майно, правове забезпечення ринку нерухомості, зміни у ринкових відносинах економіки країн стали передумовами формування інституту оцінки.

Основні принципи та методи оцінки майна ґрунтуються на теорії оцінки вартості. Серед відомих у світовій практиці та визначених законодавством методичних підходів до оцінки вартості підприємства виділяють: витратний; дохідний та порівняльний (підхід аналогів продажу).

І хоча оцінювач на власний розсуд обирає один чи декілька підходів, у своїх судженнях він спирається на порівнянні дані, притаманні усім ринкам.

В даній магістерській роботі у практичній частині проведена незалежна оцінка вартості земельної ділянки та житлового будинку, що розміщений на ній.

Проаналізувавши стан, специфіку функціонального призначення підлягаючого оцінці об'єкта, особливості місця розташування, можливість застосування до визначення вартості об'єкта трьох класичних підходів оцінки активів, ми дійшли таких висновків:

- Застосування різних методів оцінки, як свідчить українська практика, полягає в поелементній оцінці вартості нерухомості і ділиться на складові частини (як правило, земельна ділянка та майновий комплекс на земельній ділянці), кожна з яких оцінюється окремо, а потім підсумовуванням визначається вартість усієї нерухомості. Така оцінка має проводитися з суворою відповідністю, відповідаючи міжнародним та національним стандартам оцінки. Чітке формулювання і визначення дефініції «експертна грошова оцінка об'єктів нерухомості» з урахуванням й узагальненням теоретичних досліджень та практичних напрацювань фахівців багатьох країн світу дає можливість дійти власного висновку щодо тлумачення цього поняття, що є процесом визначення їх вартості, максимально наближеної до можливої ціни продажу зазначеного об'єкта або прав на нього на дату оцінки чи на перспективу за певних, чітко

визначених умов, а також якщо продавець і покупець діятимуть без примусу, компетентно і кожен на свою користь.

- Витратний підхід, який ґрунтується на заміщенні об'єкта оцінки функціональним аналогом або на відтворенні точної копії об'єкта з наступним урахуванням усіх складових фізичного зносу – дозволяє отримати прийнятні результати оцінки його ринкової вартості у відповідності з принципом кращого, найбільш ефективного використання. За цих обставин, значення вартості, отримане із застосуванням витратного підходу має більше неточностей ніж результат, отриманий за допомогою порівняльного підходу, у якому розрахунки базуються на інформації про достатньо сформований ринок продажу земельних ділянок та житлових будівель, розміщених на них;
- Вартість визначена за допомогою порівняльного підходу найбільш точно відображає ринкову вартість об'єкта оцінки;
- Оцінка вартості житлового будинку, загальною площею 115,8 м², що розташований на земельній ділянці для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), площею 145,00м² (кадастровий номер 0722880700:04:001:7769), що знаходиться за адресою: Волинська область, Луцький район, село Рованці, вулиця Кільцева, будинок 8в визначається сумою двох складових:
 - вартість земельної присадибної ділянки площею 145,00 м² становить: **104 200,00 грн (Сто чотири тисячі двісті гривень 00 копійок);**
 - вартість житлового будинку площею 145,00 м² становить: **2 629 500,00 грн (Два мільйони шістсот двадцять дев'ять тисяч п'ятсот гривень 00 копійок);**
- Загальна вартість об'єкту оцінки становить: **2 733 700,00грн. (Два мільйони сімсот тридцять три тисячі сімсот гривень 00 копійок);**

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

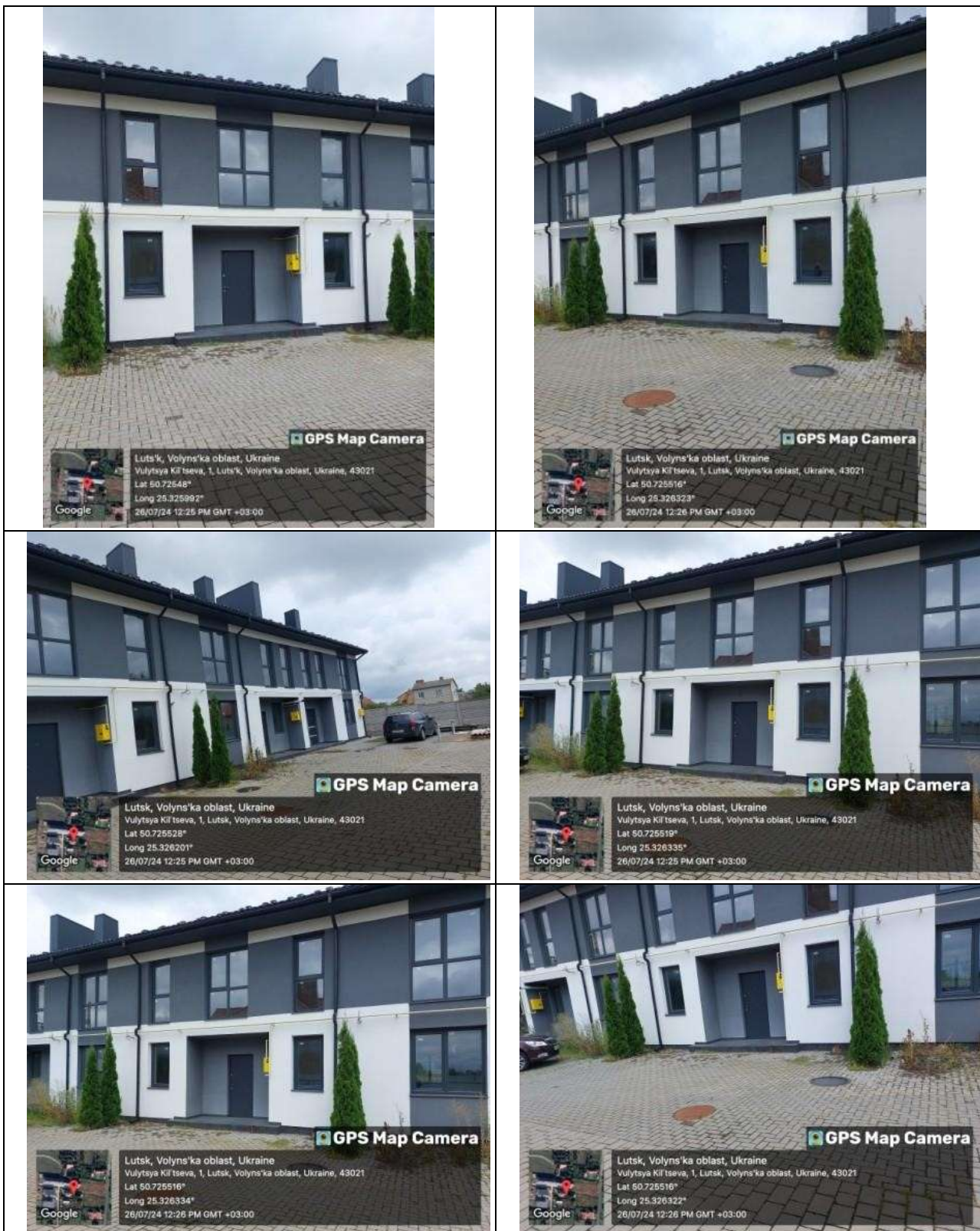
1. Артеменко Д. М. Удосконалення методів дохідного, витратного та порівняльного підходів при фінансовій оцінці активів комерційного банку в кризових умовах. Економічний вісник Донбасу. 2016. № 2 (44). С. 115-128.
2. Асаул А.В. Економіка нерухомості: підручник /за ред. А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова . К.: Лібра, 2004. 304 с.
3. Богінська Л. О. Удосконалення процесу оцінки нерухомості як необхідна умова розвитку ринку нерухомості. Вісник Сумського національного аграрного університету. Сер.: Будівництво. 2015. Вип. 10. С. 107-110.
4. Внутрішній ремонт квартир у Луцьку Волинській області [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://www.remstroycom.net/uk/remont-kvartir-lutsk/>
5. Воронін В.О., Лянце Е.В., Мамчин М.М. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки. Львів: Видавництво «Магнолія». 2014. 304 с.
6. Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему. Землеустрій і кадастр. 2011. № 1. С. 36–40.
7. Драпіковський О., Іванова І., Крумеліс Ю. Оцінка нерухомості. Київ : ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. 424 с.
8. Драпіковський О.І. Визначення вартості земельних ділянок при їх викупі для містобудівних потреб. [Електронний ресурс]. URL: <http://www.myland.org.ua/index.php?id=1454>
9. Драпіковський О.І. Визначення ринкової вартості земельної власності в Україні. Управління сучасним містом. 2014. 99 с.
10. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Крумеліс Ю.В. Оцінка нерухомості. Навч. посіб. Київ: ТОВ «СІК ГРУП УКРАЇНА», 2015. 424с.
11. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. К.: ПРІНТ-ЕКСПРЕСЬ, 2004. 296с.

12. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Національний стандарт №1 затверджений постановою КМУ від 10 вересня 2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>
13. Закон України "Про землеустрій" [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/858-15/ed20101008>
14. Закон України "Про оцінку земель" [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
15. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
16. Земельний кодекс України. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
17. Калінеску Т. В., Романовська Ю. А., Кирилов О. Д. Оцінювання майна: навч. посіб. Київ : Центр учбової літератури, 2012. 312 с.
18. Кірічек Ю. О. Оцінка земель : навч. посіб. Дніпропетровськ : Літограф, 2016. 454 с.
19. Кобзан С. М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки : монографія. Київ : ЮрінкомІнтер, 2019. 212 с.
20. Кучеренко В. Р. Оцінка та управління нерухомістю : навч. посіб. Одеса : Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
21. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>
22. Наші розцінки на ремонт квартир в Києві за видами робіт [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://avr-comfort.com.ua/repair-design/repair-flat/repair-price.html>
23. Оцінка нерухомого майна: Національний стандарт № 2 затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442.

- [Електронний ресурс]. Режим доступу :
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>
24. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник /В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина,, В. О. Улибіна. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
25. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості : навч. посіб. Друге видання, перероблене і доповнене. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2016. 300 с.
26. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 9 січня 2003 р. № 2.
[Електронний ресурс]. Режим доступу :
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text>
27. Ремонт та оздоблення квартир [Електронний ресурс]. Режим доступу :
<https://stef-stroj.com.ua/remont-kvartyr/>
28. Стандарт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 "Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків". [Електронний ресурс].
Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0021662-09#Text>
29. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. Режим доступу :
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

ДОДАТКИ

ФОТОФАСАДИ ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ





ФОТОФІКСАЦІЯ ПРИМІЩЕНЬ БУДИНКУ







