

ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ  
« Всеукраїнське об'єднання  
«УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНЮВАЧІВ»

# ВІСНИК ОЦІНКИ

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ ЖУРНАЛ

Заснований у квітні 1996 року

№ 3 (48) липень-вересень 2017

## КИЇВ

### Редакційна рада

Головний редактор      Драпіковський О.І.  
Відповідальний      Крижановська Т.В.  
секретар

Члени редакційної ради      Воронін В.О., доктор технічних наук, професор  
Галасюк В.В., кандидат економічних наук  
Заяць В.М., доктор економічних наук  
Кірічек Ю.О., доктор технічних наук, професор  
Коваль О.В., кандидат економічних наук  
Маркус Я.І., кандидат технічних наук  
Огаджанян А.Б.  
Розенфельд О.І., доктор економічних наук, професор  
Сімонова Л.М., кандидат технічних наук  
Шалаєв В.М.  
Якубовський В.В., доктор технічних наук, професор

Адреса      01133, Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/7, офіс 209  
e-mail: assetuto@i.kiev.ua

Сайт видання      <http://www.uto.com.ua>

Свідоцтво про Державну реєстрацію      друкованого засобу масової інформації – серія КВ №1937 – видане міністерством України у справах преси та інформації 24 квітня 1996 року.

Заснований      квітень 1996 року

Засновник та видавець      ГО «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів»  
Виходить 4 рази на рік

Мова видання      українська та російська

*Редакція може не поділяти думку авторів*

## ЗМІСТ

## МЕТОДИ ТА ПРАКТИКА ОЦІНЮВАННЯ

|  |    |
|--|----|
| Смольникова С.М.<br>НЕДВИЖИМОСТЬ С ОХРАННЫМ СТАТУСОМ КАК ОБЪЕКТ ЗАЛОГА   | 4  |
| Жрубек С., Жрубек Р.<br>ОЦІНКА ДЛЯ ЦІЛЕЙ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУ: ДОСВІД ПОЛЬЩІ  | 10 |
| Драпиковский А.И., Иванова И.Б.<br>СПОСОБЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ  | 17 |
| Грищенко Є.А., Мурахтанова А. Л., Чиркін А. М.<br>ВАРТІСТЬ ВІДТВОРЕННЯ СУЧАСНОГО СТАДІОНУ:<br>ОГЛЯД, ПРИНЦИПИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИТРАТНИЙ ПІДХІД   | 25 |
| Коваль О.В., Суліменко Ю.Д.<br>ОСОБЛИВОСТІ РЕТРОСПЕКТИВНОЇ ОЦІНКИ  | 38 |
| Юрєня С.П., Шабека В.Л., Ануфриєв П.В.<br>НОВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ НАЦИОНАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ КВАЛИФИКАЦИЙ И РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ КВАЛИФИКАЦИЙ – ГАРАНТИЯ МЕЖДУНАРОДНОГО ПРИЗНАНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ ОЦЕНЩИКА | 40 |

## ОЦІНКА ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ

|   |    |
|---|----|
| Кірічек Ю.О.<br>ОЦІНКА НЕРУХОМОГО МАЙНА, У ТОМУ ЧИСЛІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК З МЕТОЮ ОПОДАТКУВАННЯ                         | 45 |
| Кірічек Ю.О.<br>ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ  | 48 |
| Кірічек Ю.О., Ландо Є.О., Биков Д.К.<br>ЗОНУВАННЯ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ НА ОСНОВІ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ           | 53 |
| Перович Л.М., Перович І.Л.<br>ПРО ДОСТОВІРНІСТЬ ЕКСПЕРТНИХ ОЦІНОК В ЗЕМЛЕОЦІНОЧНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ                         | 65 |
| Ступень М.Г.<br>УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ З УРАХУВАННЯМ ЇХ ЕКОСИСТЕМНИХ ФУНКЦІЙ                         | 69 |
| Мартин А.Г.<br>ЗБИРАННЯ МАСОВИХ ДАНИХ ПРО РИНКОВІ ЦІНИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ | 71 |
| Грянник В.А.<br>ВИКОРИСТАННЯ ГЕОІНФОМАЦІЙНИХ СИСТЕМ ПРИ ВИКОНАННІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ                  | 73 |
| Сімонова Л.М.<br>ЩО ДОЦІЛЬНО ВКЛЮЧАТИ У ЗВІТ З ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ: РЕКОМЕНДАЦІЇ РЕЦЕНЗЕНТА                            | 78 |

## ОГЛЯД ПОДІЙ

|  |    |
|--|----|
| РІШЕННЯ ХІХ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ «ОЦІНКА НЕРУХОМОГО МАЙНА, У ТОМУ ЧИСЛІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК З МЕТОЮ ОПОДАТКУВАННЯ» | 84 |
|--|----|

## НЕДВИЖИМОСТЬ С ОХРАННЫМ СТАТУСОМ КАК ОБЪЕКТ ЗАЛОГА

*С. М. Смольникова,*

*Департамент оценки объектов культурного наследия группы компаний «УВЕКОН»*

Число сделок с недвижимыми объектами культурного наследия во всем мире имеет тенденцию к росту, поэтому актуальность изучения нынешней ситуации, связанной с охраной, использованием и определением стоимости таких объектов не вызывает сомнения.

*К сожалению, международный опыт показывает, что ни одно государство не в состоянии на должном уровне содержать памятники культурного наследия.*

Специалистами со всего мира разрабатываются концепции, различные проекты и планы стратегического развития для объектов культурного наследия с целью их сохранения и комплексного использования.

На сегодняшний день в международной практике наиболее распространены следующие основные способы решения задачи введения исторического наследия в экономический и социальный оборот:

- создание на базе зданий-памятников туристических продуктов и брендов;
- приватизация зданий-памятников с наложением обременения на частных собственников;
- девелопмент зданий-памятников.

Очевидно, что одним из существенных этапов экономических сделок с недвижимыми объектами культурного наследия (зданиями-памятниками) является определение их стоимости. Соответственно, корректность определения стоимости зданий-памятников является необходимым условием проведения таких сделок.

Опыт украинской оценки подтверждает целесообразность принятого решения об утверждении специального документа, регламентирующего оценку зданий-памятников. Таким документом является принятая в 2002 году Методика денежной оценки памятников.

На первый взгляд очевидно, что стоимость здания-памятника должна быть определена с учетом всех обременений и ограничений в его использовании. Однако практика показывает, что даже при наличии специальной Методики, оценщики далеко не всегда осознают сложность и ответственность задачи оценки объектов культурного наследия.

Последствия очевидно негативные и очевидно опасные для всех сторон, сопровождающих процедуру оценки, рецензирования и утверждения результатов оценки здания-памятника. К примеру, на протяжении последних десяти лет фиксируется повышенный интерес правоохранительных органов Украины (Генеральная прокуратура, Департамент защиты экономики Национальной полиции Украины) к вопросам «правильности» определения стоимости недвижимых объектов культурного наследия. В основном, это ситуации оценки с целью приватизации либо определения арендной платы для объекта с охранным статусом.

Для Национального банка вопрос о корректности определения стоимости недвижимых объектов культурного наследия также очень важен. Причем данная проблема затрагивает не только объекты залога, но и активы банков.

Сложность ситуации состоит в том, что как правило, приходится разбираться в ситуации уже по факту принятого решения – приватизации, утверждения платы за аренду, выдачи кредита.

Возникает вопрос – кто виноват? Безусловно, на первом месте стоит оценщик...

По результатам анализа можно назвать три наиболее часто возникающие *конфликтные ситуации, связанные с оценкой недвижимости с охранным статусом*:

1. Заказчиком оценки предоставлены документы, свидетельствующие о наличии охрannого статуса у объекта оценки. Оценщиком данный факт проигнорирован, и объект оценивался «как обычный», без учета требований Методики денежной оценки памятников. К сожалению, не редки ситуации, когда оценщик узнает о существовании данного нормативного документа уже в процессе развития конфликтной ситуации.

2. Заказчиком оценки не предоставлены документы, свидетельствующие о наличии охрannого статуса у объекта оценки. Объект оценки имеет охранный статус, однако оценщик, ввиду отсутствия подтверждающих документов, оценил объект «как обычный».

3. Заказчиком оценки предоставлены документы, свидетельствующие о наличии охрannого статуса у объекта оценки, оценщик продекларировал в работе использование требований Методики денежной оценки памятников, но по факту подходы применены не корректно и соответственно искажен результат стоимости. В большинстве же случаев подходы никак не адаптируются к особенностям объекта оценки с охранным статусом, и он оценивается как обычный объект коммерческой недвижимости.

Следует отметить, что минимизация рисков неправильного принятия решений по результатам оценки зданий-памятников не обеспечивается в одностороннем порядке (оценщиком). Бдительность в отношении работ по оценке недвижимых объектов с охранным статусом должна быть проявлена и принимающей стороной.

К примеру, можно рекомендовать специалисту банка при ознакомлении с имеющейся информацией по объекту недвижимости с предполагаемым охранным статусом обратить внимание на следующие факты, подтверждающие этот статус:

- наличие среди документов Паспорта памятника, и охрannо-арендного договора;
- упоминания в документах терминов «охрannое обязательство», «зона охраны памятника», «охранный договор» и др.;

Также о наличии охрannого статуса у объекта недвижимости могут свидетельствовать документы исходно-разрешительной и проектной документации, которые представляются в банк с целью получения кредита на строительство или реконструкцию объекта недвижимого имущества.

Также следует помнить о возможном наличии *перечня имущества, которое не может быть предметом залога*. Например, действующим законодательством Украины такой перечень установлен (ст.576 Гражданского кодекса Украины и ст.4 Закона Украины «О залоге»). В него включены в т.ч. культурные ценности, являющиеся объектами права государственной либо коммунальной собственности и занесенные или подлежащие занесению в Государственный реестр национального культурного достояния, и памятники культурного наследия, занесенные в Перечень памятников культурного наследия, неподлежащих приватизации.

Если из документов однозначно не следует, что предмет залога является памятником истории и культуры, но есть предположения на этот счет, то можно обратиться в государственный орган по охране памятников по месту нахождения предмета залога.

В том случае, если кредит является целевым и должен использоваться на реставрацию и ремонтно-восстановительные работы, его выдачу целесообразно начинать после согласования проектной документации с государственным органом охраны памятников.

Выше мы затронули вопросы контроля самого факта учета охрannого статуса при оценке недвижимых объектов культурного наследия.

Для полноты информации следует также остановиться на особо важных методологических аспектах определения стоимости зданий-памятников.

### **Возможные виды стоимости для здания-памятника**

Определение базы оценки и вида стоимости очень важный этап, от которого в дальнейшем зависит и процедура оценки объекта культурного наследия, и последующее применение результатов оценки.

Для объектов недвижимости с охранным статусом, как и для «обычных» объектов недвижимости, выбор вида стоимости зависит от целей оценки и особенностей оцениваемого объекта.

Вот какие *виды стоимости в зависимости от целей оценки рекомендовано применять в соответствии с Методикой денежной оценки памятников*:

- для целей аренды здания-памятника используется *рыночная стоимость* (в отдельных случаях – *специальная стоимость*);
- в случае аренды здания-памятника, который имеет неотъемлемые улучшения, осуществленные арендатором, используется *инвестиционная стоимость*;
- для целей отчуждения здания-памятника используются *рыночная стоимость* и нерыночные виды стоимости как базы оценки в зависимости от условий отчуждения;
- для целей передачи здания-памятника в залог определяется *ликвидационная стоимость*, если другое не предусмотрено законодательством или договором на проведение оценки здания-памятника;
- для целей страхования (определения убытков) здания-памятника размер страховой суммы определяется на основании анализа условий договора страхования в целом, а также с учетом особенностей физического состояния имущества и его текущего использования, влияния внешних факторов на формирование рыночной стоимости имущества. Страховая сумма может определяться с использованием *рыночной или нерыночных видов стоимости*;
- для определения размера возмещения в результате причинения любого вреда здания-памятника используется *стоимость воссоздания (замещения)* ее поврежденных элементов (частей);
- для определения убытков определяется *рыночная стоимость* здания-памятника.

Практика проведенных работ по оценке объектов с охранным статусом позволяет сформулировать ряд комментариев по каждому из предусмотренных Методикой видов стоимости.

Определение *рыночной стоимости* возможно в случае если:

- определенное охранным договором направление использования помещений здания-памятника является наиболее эффективным;
- оцениваемый объект по архитектурному решению является типичным образцом фоновой застройки города, следовательно, сравнение с объектами «подобного имущества» представляется возможным.

*Спеціальна стоимость* – сума ринкової стоимости і надбавки к неї, которая формується при наявності нетипичної мотивації або особливої заінтересованності потенційного покупця (користувача) в об'єкті оцінки. Безумовно, потенційного користувача будівля-пам'ятника привертає факт престижності розміщення бізнесу в унікальній будівлі. Але за це він «заплатить» дотриманням вимог охоронного договору і малоймовірно погодиться платити двічі.

*Інвестиційна стоимость* – стоимость, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог і цілей інвестування в об'єкт оцінки. Визначення інвестиційної стоимости виправдане для цілей відчуження будівля-пам'ятника. Особливо якщо йдеться про відчуження будівля-пам'ятника, наступна експлуатація якого можлива тільки за умов проведення капітального ремонту.

Визначення інвестиційної стоимости в разі оренди приміщень будівля-пам'ятника буде цілорозумно тільки за умов наявності в Охоронно-орендному договорі механізму урахування стоимости проведених удосконалень.

*Ліквідаційна стоимость.* Для цілей передачі будівля-пам'ятника в заклад, визначення ліквідаційної стоимости проблематично, оскільки процедура продажу супроводжується необхідністю узгоджень з органами охорони пам'ятників, що вимагає додаткового часу, і відповідно, малоймовірна можливість скорочення терміну експозиції об'єкта.

*Стоимость замещения (воссоздания).* Даний вид стоимости можливо буде супроводжуватися проблемами визначення збереженості об'єкта оцінки, ціннісних коефіцієнтів і інших особливостей застосування затратного підходу, які передбачені Методикою грошової оцінки пам'ятників.

### **Особенности определения наиболее эффективного использования здания-памятника**

Культові споруди, державні і доходні будинки, палаци і особняки – основна функція будівель, побудованих в містах з історичним минулим.

При уважному прочтенні Закону Грузії «О культурном наследии» і Закону України «О сохранении культурного наследия» можна виявити велике число положень, свідчать про те, що належність нерухомого майна к пам'ятникам історії і культури, або знаходження об'єкта в зонах охорони пам'ятника історії і культури, є очевидним фактором, впливаючим на можливість їх використання.

Безумовно, сучасні потреби бізнесу, суспільства і держави значно більш різноманітні, тому надання нових функцій старим будівлям практично завжди супроводжується капітальним реставраційним ремонтом або реконструкцією.

Аналіз НЗІ необхідний для того, щоб виявити економічну цінність будівля-пам'ятника в інтересах його комерційного використання за умов виконання всіх охоронних зобов'язань по відношенню к оцінюваному будівлю-пам'ятнику.

Ціллю аналізу НЗІ будівля-пам'ятника є використання, допустиме охоронним зобов'язанням, в тому числі:

- аналіз можливості пристосування будівля-пам'ятника під функцію, відмінну від фактичного використання;
- аналіз можливості зміни об'ємно-просторових характеристик будівля-пам'ятника в частинах, к которым не предъявляются охоронні зобов'язання (перепланування об'єкта, устрій мансарди і т.п.);

- анализ наличия и эффективного использования избыточных площадей земельного участка, возможных, при наличии, под экономически целесообразное освоение, в том числе, застройку.

### **Особенности применения подходов при оценке здания-памятника. Пример для ситуации передачи объекта в залог**

В целом, выбор методических подходов для оценки здания-памятника осуществляется с учетом:

- цели оценки,
- категории памятника,
- вида стоимости памятника,
- наличия, объема и достоверности информации, необходимой для проведения оценки.

*Сравнительный подход.* Для оценки объектов недвижимости, передаваемой в залог, банками рекомендуется использовать сравнительный подход. Практически обязательное применение сравнительного подхода объясняется тем фактом, что данный подход дает довольно четкое представление о том, в каком ценовом диапазоне находится оцениваемый объект. Если сравнительный подход при проведении оценки использовать нельзя – это негативный сигнал для банка (такой залог будет сложно реализовать).

Однако, что для зданий-памятников с их уникальными архитектурными решениями и историко-культурной ценностью очень сложно, а зачастую невозможно найти похожий объект. Если все же такая возможность реальна, в качестве корректировок могут быть использованы показатели, дающие возможность сопоставить такие характеристики как время создания здания-памятника, авторство, уникальность, градостроительная роль, декор фасада и интерьеров, сохранность элементов и др. Указанные корректировки могут быть положительными или отрицательными, в зависимости от того, какие объекты-аналоги выбраны и какова реакция рынка на наличие перечисленных факторов.

В виде исключения для определения ориентира стоимости в качестве объектов сравнения возможно рассматривать объекты, не обладающие признаками здания-памятника, при обязательной корректировке на наличие характеристик, послуживших основаниями для включения оцениваемого объекта в реестр.

*Доходный подход.* Возможность применения доходного подхода прежде всего зависит от того, обусловлена ли охранным договором возможность коммерческого использования памятника. Отсутствие охранный договора - это не расширение возможностей, а нарушение условий использования памятника.

Потенциальный доход от использования памятника прогнозируется исходя из определенного в охранный договор направления (направлений) его использования. При прогнозе дохода согласно Методики, анализируются следующие факторы:

- возможность увеличения доходов, обусловленную культурной ценностью, местоположением, эксплуатационной пригодностью памятника или другими факторами;
- вероятного уменьшения доходов, связанного с ограничительными условиями установленных режимов использования памятника.

*Затратный подход* при оценке недвижимости для целей кредитования наименее используемый. Вместе с тем, нужно учитывать, что при оценке зданий-памятников затратный подход по сравнению с доходным и сравнительным подходами имеет



существенное преимущество – учет ценностных показателей и показателя сохранности памятника (аутентичности).

### **Основные документы для оценки зданий-памятников**

Для украинского оценщика перечень документов, необходимых для выполнения задачи оценки зданий-памятников, определен Методикой денежной оценки памятников. В него включены следующие документы:

1. документ, который подтверждает права на памятник;
2. паспорт памятника;
3. учетная карточка памятника;
4. технический паспорт здания, выданный бюро технической инвентаризации;
5. материалы инвентаризации, проведенной балансодержателем памятника;
6. акт технического состояния памятника;
7. документ, который удостоверяет установление зоны охраны памятника;
8. охранный договор;
9. другие материалы, которые содержат сведения о памятнике.

Наиболее важными для проведения оценки памятника (в том числе в информационном смысле) являются ПАСПОРТ и ОХРАННЫЙ ДОГОВОР.

*Паспорт* является как правовым, так и историко-культурным документом. В нем отражается вся история данного памятника, историко-культурные основания для включения его в Государственный реестр объектов культурного наследия, определен предмет охраны (то есть, те параметры и характеристики, которые обязаны быть сохранены при любых работах на этом объекте).

*Охранный договор* с соответствующим органом охраны культурного наследия в соответствии с Законом Украины «Об охране культурного наследия» и «Порядком заключения охранных договоров на памятники культурного наследия» собственник памятника обязан заключить не позднее чем через один месяц с момента получения памятника или его части в собственность или пользование.

### **Заключение**

В данной статье затронуты одни из основных вопросов и проблем, связанных с оценкой недвижимых объектов культурного наследия.

Следует заметить, что для стран ЕС основной задачей вовлечений зданий-памятников в хозяйственный оборот является освобождение государства от обязанности реставрации и содержания памятников и передача соответствующих обязательств частным владельцам. Реставрация во всем мире обходится значительно дороже нового строительства. Поэтому государство не только устанавливает ограничения на использование приватизированных объектов наследия, но и применяет ряд инструментов экономического стимулирования владельцев памятников – субсидий и льгот.

Именно по этой причине памятники в Европе являются привлекательными объектами для частных инвестиций, что позволяет сохранять их в надлежащем состоянии.

Осталось только последовать положительному примеру. Ну и конечно помнить о важной функции оценщика при определении стоимости недвижимых объектов культурного наследия.

## ОЦІНКА ДЛЯ ЦІЛЕЙ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУ: ДОСВІД ПОЛЬЩІ

*Сабіна Жрубек, Рішард Жрубек  
Вармінсько-Мазурський університет, Ольштин, Польща*

**Анотація** Викладені принципи та процедури визначення вартості нерухомого майна для цілей забезпечення банківських кредитів. Розглянуті два види вартості та дві різні процедури оцінки майна залежно від типу банку: універсальний банк та іпотечний банк як спеціалізований вид банку. Розкрита роль оцінювачів в оцінці ринкової вартості та вартості для іпотечного кредитування.

**Аннотация** Изложены принципы и процедуры определения стоимости недвижимого имущества для целей обеспечения банковских кредитов. Рассмотрены два вида стоимости и две разные процедуры оценки имущества в зависимости от типа банка: универсальный банк и ипотечный банк как специализированный вид банка. Раскрыта роль оценщиков в оценке рыночной стоимости и стоимости для ипотечного кредитования.

### Передмова

Термін «wycena» (оцінка) у Польщі означає процедури, в результаті яких визначається вартість майна.

Правила оцінки майна, включаючи класифікацію та визначення методів оцінки, включені до Закону про управління нерухомим майном та постанови Ради Міністрів «Про оцінку майна та звіт з оцінки» [9; 5]. Ці два нормативно-законодавчі акти надають обов'язкову правову базу для оцінки майна, незалежно від виду майна або мети оцінки.

Оцінка може проводитися лише сертифікованими оцінювачами майна. Сертифікація регулюється законодавством, та сертифікати надаються за умови дотримання усіх формальних вимог та проходження екзаменів державного органу з надання сертифікатів. Оцінювач майна має законне право на практику від дня, коли його або її ім'я вноситься до центрального реєстру оцінювачів майна, що ведеться Міністерством інфраструктури та будівництва (МІБ). Реєстр публікується у «Журналі Законів» Міністерства та на сайті Міністерства ([www.mib.gov.pl](http://www.mib.gov.pl)). Ведення практики оцінювача майна без належної сертифікації карається штрафом, арештом або ув'язненням [9].

Залежно від мети оцінки (збір за повторне зонування, компенсація за експропріацію тощо), оцінювач майна повинен додатково дотримуватися відповідних законів, що регулюють використання встановленої вартості для конкретних цілей, та національних професійних стандартів.

Поширена мета оцінки – забезпечення банківського кредиту.

Загалом, у польській банківській системі кредити надаються двома типами банків: універсальними банками, що надають послуги широкій громадськості, та спеціалізованими банками, такими як іпотечні банки, інвестиційні банки, банки житлового будівництва і т.ін.

Ця стаття розглядає оцінку для універсальних банків та іпотечних банків.

У Польщі працює значна кількість банків, включаючи 38 комерційних банків та 3 іпотечні банки (mBank Hipoteczny SA, Pekao Bank Hipoteczny SA, PKO Bank Hipoteczny SA, [www.eBroker.pl](http://www.eBroker.pl)). Усі банки Польщі знаходяться під наглядом Польської комісії з фінансового контролю (PFSA), а PFSA – під наглядом Голови Ради Міністрів.

Одна з форм забезпечення позики – **заставна під нерухомість боржника**.

Отримання позики під заставу вимагає подання завіреного нотаріусом іпотечного акту від власника майна та реєстрації іпотеки у відповідному земельному реєстрі – іпотека вступає в силу з часу її реєстрації у земельному реєстрі [8].

Згідно із Законом, земельні реєстри ведуться в електронній формі. Польські земельні реєстри ведуться відповідними відділеннями районних судів. Міністерство юстиції має Центральний офіс пошуку інформації земельних реєстрів, доступний за адресою (<https://ekw.ms.gov.pl>), у якому сторони, що мають правовий інтерес, можуть знайти відповідні записи.

Належне забезпечення кредиту вимагає визначення вартості об'єкту забезпечення, тобто нерухомого майна.

У більшості випадків банк вимагає повідомлення вартості майна після прийняття попереднього рішення про видачу кредиту. Банк рідко вимагає надання оцінки майна до прийняття рішення про видачу кредиту. Існує два методи оцінки майна.

Перший метод – **оцінка персоналом банку** на основі даних про майно, наданих власником, зібраних під час огляду майна, фотографій і т.ін. Банки можуть користуватися різними джерелами інформації (базами даних) про ціни продажів або пропозицій майна. Одне з них – AMRON Centre, Система аналізу та моніторингу ринку нерухомого майна, що підтримується Польською банківською асоціацією (РВА).

Інший метод – **оцінка майна оцінювачем майна**. Згідно із Законом про управління нерухомим майном, оцінка повинна бути оформлена письмово у вигляді звіту з оцінки. Необхідно зазначити, право оцінювати майно для іпотечних цілей мають не всі оцінювачі майна, а лише ті, хто пройшов курс спеціаліста, що проводиться ZBP або Іпотечним фондом. Формально не існує законодавчої вимоги включення оцінювачів до спеціального списку для того, щоб виконувати оцінку для банків. Однак на практиці банки зазвичай не доручають оцінку вартості майна для цілей забезпечення кредиту незареєстрованим оцінювачам.

Список зареєстрованих оцінювачів можна знайти за адресою ([www.mib.gov.pl](http://www.mib.gov.pl)).

Особи, що бажають отримати іпотеку, часто подають заяви у декілька банків, оскільки кредитні рейтинги можуть відрізнятися, що може вплинути на надання потрібної суми кредиту. З цієї причини замовник, а також оцінювач, має дізнатися про правила оцінки конкретних банків.

## 1. Правила оцінки для універсальних банків

Оцінка для цілей забезпечення банківського кредиту, коли кредитором виступає універсальний банк, виконується згідно із Законом про управління нерухомим майном від 21 серпня 1997 р. [9], постановою Ради Міністрів від 21 серпня 2004 р. «Про оцінку майна та звіт з оцінки» [5], а також стандартом «Оцінка для цілей забезпечення кредиту» [7]. Цей Стандарт було розроблено Польською федерацією асоціацій оцінювачів майна та опубліковано на веб-сайті тодішнього Міністерства інфраструктури (зараз – Міністерство інфраструктури та будівництва).

Згідно з польським законодавством, Стандарт має таку саму юридичну силу, що й відповідні закони, і повинен виконуватися при оцінці, стосовно якої його було розроблено. Він містить усі правила, визначені Європейськими стандартами оцінки [1], Міжнародними стандартами оцінки [2] та Червоною книгою Королівського інституту сертифікованих оцінювачів (RICS) «Професійні стандарти оцінки» 2014 р. [4], але він також вводить нові підходи до оцінки для цілей кредитування шляхом наголошення на ролі оцінювача у процесі оцінки та управління ризиками і їх оцінки [11].

Як зазначено у Стандарті, мета оцінки вартості майна для цілей забезпечення кредиту – визначення **ринкової вартості** майна.

Поняття ринкової вартості визначається у Законі про управління нерухомим майном [9] так:

*«Ринкова вартість майна – це «найбільш вірогідна ціна», яку можна отримати на ринку, оцінена із врахуванням цін угод на основі наступних припущень:*

*1. сторони угоди були незалежними, не діяли під тиском та мали твердий намір укласти договір,*

*2. час до угоди був достатнім для експозиції майна на ринку та обговорення сторонами умов договору»*

На запит іпотечного кредитора оцінювач може визначати інші види вартості майна. Оцінювач зобов'язаний однозначно зазначити вид вартості, щоб види вартості, відмінні від ринкової вартості, не були прийняті за ринкову вартість.

Якщо вищезазначені вимоги не задовольняються, оцінювач повинен зазначити це у звіті з оцінки. Оцінювач не дотримується вимог іпотечного кредитора, якщо він або вона не в змозі отримати необхідну інформацію від кредитора, або якщо його вимоги є незаконними. Окрім того, оцінювач зобов'язаний у звіті з оцінки розкрити будь-які обставини, виявлені під час процедури, які можуть знижувати відповідність майна для цілей забезпечення кредиту.

Пункт 4.3 Стандарту зобов'язує оцінювачів визначати області ризику оцінюваного майна, в тому числі: очікувані зміни на даному ринку майна, будь-які ризики, пов'язані з оцінкою даного майна інвесторами, – а також висловлювати загальну думку про вплив цих факторів на майбутню вартість оцінюваного майна. Для цього здійснюється SWOT-аналіз, що виявляє сильні та слабкі сторони, можливості та загрози нерухомого майна. Більш детальний аналіз може проводитися як додаткової послуги. Як зазначено у Стандарті, остаточний аналіз ризиків забезпечення кредиту є відповідальністю іпотечного кредитора.

Нерухоме майно, зайняте власником, оцінюється так, ніби воно вільне та доступне для продажу або оренди.

Нерухоме майно, що знаходиться у процесі перебудови, зовнішнього розширення або досі будується, повинно оцінюватися з урахуванням його поточного та потенційного використання. Припущення щодо потенційного використання повинні бути фізично можливими, економічно ефективними, повинні погоджуватися з кредитором та зазначатися у звіті з оцінки. У звіті необхідно зазначати етап поточного або запланованого інвестування у майно, і потрібно перевіряти, чи були отримані належні дозволи та рішення, наприклад, місцевий план територіального розвитку, рішення про будівництво та дозвіл на будівництво. Будь-які сумніви та коментарі слід включати до звіту з оцінки.

Ринкова вартість повинна визначатися згідно зі станом майна та ринковими цінами на дату оцінки. Нерухоме майно, що знаходиться у процесі будівництва, оцінюється згідно з його технічним станом та станом використання на дату завершення будівництва. Правовий статус, стан ділянки та рівень ринкових цін оцінюються на дату оцінки.

Вартість завершення будівництва може оцінюватися оцінювачем майна на запит кредитора. Оцінка повинна здійснюватися на основі технічної документації та з урахуванням реалій ринку.

Вартість нежитлової нерухомості, наприклад, АЗС, готелів або лікарень, може визначатися на основі прибутку, що генерується діяльністю, яка ведеться на базі оцінюваного майна або аналогічного майна.

Альтернативною базою оцінки є аналіз вартості будівництва, особливо для майна, для якого застосування доходного або порівняльного підходи дає в результаті надзвичайно низькі значення. У цьому випадку важливо проаналізувати, чи є поточне використання доцільним.

## 2. Правила оцінки для іпотечного банку

Оцінка для цілей забезпечення кредиту іпотекою для іпотечних банків має власні норми, основні з яких Закон про заставні облігації та іпотечні банки [10], Рекомендації F, J та S Польської комісії з фінансового контролю [3] та внутрішні правила іпотечних банків.

Закон про заставні облігації та іпотечні банки, що вступив у силу 1 січня 1998 р., вводить термін «вартість майна для цілей іпотечного кредитування» (WBHN) та визначає його так:

*«вартість майна для цілей іпотечного кредитування – це вартість, визначена згідно з положеннями Закону, що, на думку банку, відображає ризик, пов'язаний з майном як забезпеченням іпотечного кредиту, який надається іпотечним банком».*

Вищезазначений Закон викладає правила для цього виду оцінки у загальний спосіб: оцінка вартості майна для цілей іпотечного кредитування повинна здійснюватися із достатньою обережністю, а саме з урахуванням лише тих властивостей майна та генерованого ним доходу, які за умови розумної експлуатації можуть бути постійними та доступними для будь-якого власника такого майна.

Вартість визначається іпотечним банком **на основі письмового експертного висновку**. Формулювання правил оцінки вартості майна для цілей іпотечного кредитування є відповідальністю кожного окремого іпотечного банку.

Згідно із Законом та внутрішніми правилами та нормами певного іпотечного банку, оцінка вартості майна для цілей іпотечного кредитування виконується або:

- іпотечним банком, або
- іншою стороною на запит іпотечного банку та за погодженням із позичальником, зазвичай – **сертифікованим оцінювачем майна**.

Конкретні правила визначення вартості майна для цілей іпотечного кредитування викладені у внутрішніх правилах та нормах певного іпотечного банку, що повинні бути затверджені Польською комісією з фінансового контролю, включаючи будь-які зміни та доповнення до них.

Слід зазначити, що професійний Стандарт, згаданий у попередньому розділі, не застосовується для визначення вартості для цілей іпотечного кредитування. Однак, після приєднання до Європейського Союзу згідно із Договором про приєднання 2003 р., Польща зобов'язана дотримуватися норм ЄС, виданих органами Союзу. Вони включають Регламент (EU) № 575/2013 Європейського Парламенту та Ради ЄС від 26 червня 2013 р. про пруденційні вимоги для кредитних організацій та інвестиційних фірм, а також Регламент (EU) № 648/2012, що вносить зміни та доповнення до нього [6].

Польська комісія з фінансового контролю у своїй **Рекомендації F** [3] передбачає, що вартість для цілей іпотечного кредитування:

визначається для поточного використання майна із врахуванням можливого альтернативного використання,

передбачає усі можливі ризики,

включає мінімальні та максимальні параметри та коригування, викладені іпотечним банком,

визначається іпотечним банком на основі висновку експерта.

Висновок експерта складається за формою, що видається банком.

**Правила для висновку експерта щодо вартості для цілей іпотечного кредитування.** Існує три основні підходи до аналізу ризиків, пов'язаних із нерухомим майном:

1. аналіз відповідних загальних довгострокових постійних витрат на розвиток нерухомого майна (включаючи відповідні довгострокові постійні витрати на придбання землі) та визначення повної суми,
2. аналіз довгострокової прибутковості майна та визначення суми капіталізованого чистого доходу, що його може генерувати майно у довгостроковій перспективі,
3. аналіз ринкової вартості майна та визначення довгострокової можливої вартості майна на основі довгострокових постійних витрат.

Результатом вищезазначеного аналізу є **первинний додатковий елемент**, що використовується при визначенні вартості майна для цілей іпотечного кредитування.

В принципі, принаймні один з вищезазначених видів аналізу повинен здійснюватися для **житлової нерухомості**.

Оцінка **комерційної нерухомості** вимагає проведення аналізу довгострокової прибутковості та, додатково:

- якщо право власності на майно не було передане – аналізу загальних довгострокових постійних витрат на розвиток майна,
- якщо право власності на майно було передане – аналізу ринкової вартості майна.

Правління іпотечного банку затверджує мінімальні параметри, значення нижче яких є неприйнятними для сторін, що здійснюють оцінку майна:

- витрат, пов'язаних з використанням нерухомого майна,
- ставка капіталізації доходу, що генерується нерухомим майном,
- сума передбачуваної відсутності доходу у випадку здачі майна в оренду.

Банк також зазначає **джерело даних, на якому повинна бути заснована оцінка майна**. Аналіз повинен базуватися принаймні на одному з трьох нижчезазначених джерел:

1. ціни продажу аналогічного майна на основі нещодавніх угод,
2. ринкова вартість, визначена оцінювачем майна в експертному висновку або звіті з оцінки,
3. ціна продажу, зазначена в нотаріально завірній угоді купівлі-продажу.

Якщо використовується більше одного джерела даних, **використовується найнижча вартість**, визначена за допомогою таких джерел.

Якщо оцінка заснована лише на ринковій вартості, що визначена оцінювачем майна, та якщо **джерелом є звіт з оцінки**, складений оцінювачем майна, залученим особою, відмінною від іпотечного банку, потрібно застосовувати знижувальне коригування до суми, встановлене правлінням банку, що становить не нижче 10%.

Спрощена процедура може застосовуватися у випадку житлової нерухомості, або якщо кредитна позиція не перевищує граничних показників, визначених на дату, в яку вони приймаються іпотечним банком.

## Висновок

Правила оцінки вартості майна залежать від типу банку-кредитора. Універсальні банки приймають кредитні рішення на основі ринкової вартості майна, а спеціалізовані іпотечні банки – на основі вартості для цілей іпотечного кредитування. Законодавчі визначення цих термінів відрізняються, і вони визначаються за допомогою різних процедур.

У наступній таблиці представлено порівняння двох видів вартості за відповідними критеріями.

**Вартість для цілей іпотечного кредитування проти ринкової вартості**

| <b>Критерії порівняння</b>                     | <b>Вартість для цілей іпотечного кредитування</b>  | <b>Ринкова вартість</b>  |
|--|--|--|
| Мета оцінки                                    | Одна: забезпечення довгострокового кредиту   | Багато: забезпечення кредиту, продаж, компенсація за експропріацію та інші   |
| Принципи оцінки                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- взагалі заснована на поточному використанні</li> <li>- відображає довгострокові фактори, що впливають на вартість</li> <li>- вартість визначається за припущення, що вона стабільна та може бути реалізована в будь-який час повернення кредиту</li> <li>- довгостроковий характер вартості робить фактор пропозиції важливим для процесу оцінки</li> <li>- відображає рівень ризику, пов'язаного з майном, та є основним елементом кредитного ризику</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- в принципі, приймається найбільш вигідний спосіб використання</li> <li>- відображає поведінку типового учасника ринку</li> <li>- вартість визначається за припущення, що гіпотетична угода укладеється на дату оцінки</li> <li>- з огляду на невеликі зміни в аспекті пропозиції у короткостроковій перспективі, на ринкову вартість в основному впливає фактор попиту</li> <li>- оцінку вартості не можна плутати з оцінкою кредитного ризику</li> </ul> |
| Методологія оцінки                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- аналіз довгострокових постійних витрат на будівництво майна – витратний підхід</li> <li>- аналіз довгострокової прибутковості комерційної нерухомості або житлової нерухомості, призначеної для здачі в оренду – дохідний підхід</li> <li>- аналіз цін продажів – порівняльний підхід. Мінімальні та максимальні параметри встановлюються внутрішніми правилами банку</li> <li>- оцінка повинна здійснюватися на основі аналізу конкретних областей ризику, пов'язаного з майном</li> <li>- мінімальні та максимальні параметри, а також коригування, встановлюються внутрішніми правилами банку</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ринковий аналіз на дату оцінки – порівняльний та дохідний підходи, в окремих випадках – змішаний підхід</li> <li>- метод оцінки обирається оцінювачем залежно від мети оцінки та стану ринку майна</li> <li>- вартість оцінюється на основі умов та цін на дату оцінки та/або на основі технічного стану та використання після завершення проекту будівництва, а також цін на дату оцінки</li> </ul>  |
| Назва документу, в якому зазначається вартість | <b>ЕКСПЕРТНИЙ ВИСНОВОК</b>   | <b>ЗВІТ З ОЦІНКИ</b>   |
| Роль оцінювача у процесі оцінки                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- підрядник – пропонує вартість</li> <li>- вартість визначається банком</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- вирішальна – видає власну думку про вартість</li> <li>- вартість визначається оцінювачем</li> </ul>   |
| Професійні стандарти                           | Оцінка регулюється правилами банку   | Оцінка регулюється законодавством про управління нерухомим майном  |

Порівняльний аналіз двох видів вартості, необхідних для прийняття банками кредитних рішень, виявив важливість оцінювача майна. В той же час, він вказує на необхідність прояснення мети оцінки та початкових припущень, обумовлених законодавством,

професійними стандартами та внутрішніми нормами фінансових установ. Це також означає, що вартість, зазначена для одного банку, може бути незастосовною для іншого. Звідси виникає необхідність постійного вдосконалення оцінювачів майна з точки зору методології оцінки вартості майна, а також застосовного законодавства для цілей кредитування під заставу нерухомості.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. EVS, *European Valuation Standards 2016*, The European Group of Valuers Associations (TEGoVA).
2. IVS, *International Valuation Standards 2017*, ed. by International Valuation Standards Council (IVSC).
3. Rekomendacje F, J I S Komisja Nadzoru Finansowego (Рекомендації F, J та S Польської комісії з фінансового контролю)
4. RICS Professional – Valuation Standards 2014.
5. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207/2004 ze zm.) (Постанова Ради міністрів від 21 вересня 2004 р. «Про оцінку майна та звіт з оцінки»: Журнал Законів 2004 р., № 207, зі змінами)
6. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Регламент (EU) № 575/2013 Європейського парламенту та Ради ЄС від 26 червня 2013 р. про пруденційні вимоги для кредитних організацій та інвестиційних фірм, а також Регламент (EU) № 648/2012, що вносить зміни та доповнення до нього)
7. Standard zawodowy pt. «Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności» uzgodniony przez Ministra Infrastruktury (Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010 r.; Dziennik Urzędowy MI z dnia 8 stycznia 2010 r. nr 1) (Професійний стандарт «Оцінка для цілей забезпечення кредиту», Офіційний журнал Міністерства інфраструктури, 8 січня 2010 р. № 1)
8. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. 2001 r., Nr 124, poz. 1361, ze zmianami) (Закон від 6 липня 1982 р. про земельні та іпотечні реєстри (текст з наступними змінами та доповненнями: Журнал Законів 2001 р., № 124, розділ 1361, зі змінами та доповненнями).
9. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997a r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U.1997 nr 15 poz. 741 z różn. zm. (Закон про управління нерухомим майном від 21 серпня 1997 р.: Журнал Законів 1997 р., № 15, розділ 741, зі змінами та доповненнями).
10. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997b o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 1997 Nr 140 ze zm.) (Закон 1997 р. про заставні облігації та іпотечні банки: Журнал Законів 1997 р., № 140 зі змінами)
11. Żróbek S., Adamiczka J., Grover R., 2013, «Valuation for loan security purposes in the context of property market crisis. The case of the United Kingdom and Poland», Real Estate Management and Valuation, vol. 21, No 4, pp. 36-46.



## СПОСОБЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

*А. И. Драпиковский, И. Б. Иванова,*

*Центр организации и экономики городского землепользования*

**Постановка проблемы.** Сельское хозяйство – один из ведущих, а порой – основной, сектор экономики большинства стран. Данное обстоятельство обуславливает необходимость рассматривать земли, используемые для производства сельскохозяйственной продукции, не только как важный природный ресурс, но и как значимый экономический актив, требующий объективной стоимостной оценки.

Достижению согласованности среди оценщиков разных стран в этом вопросе во многом способствовало включение в 2000-х годах сначала в Европейские, а затем и в Международные стандарты оценки отдельных правил, посвященных сельскохозяйственному недвижимому имуществу<sup>1</sup>.

Обращая внимание на имеющиеся особенности данного имущества, и Европейская группа оценочных ассоциаций, и Совет по Международным стандартам оценки исходили из того, что принципы и способы определения его рыночной стоимости ничем не отличаются от определения рыночной стоимости иной недвижимости.

Данное положение воспринимается естественно, если речь идет об оценке ферм, элеваторов, теплиц, садов, то есть таких видов недвижимости, где явно представлены ее физические составляющие – земля и земельные улучшения. В то же время относительно пахотных земель до сих пор ведутся дискуссии: является ли данный объект оценки вакантной землей, или улучшенной недвижимостью.

В зависимости от принятой точки зрения для оценки пахотных земель будут использованы различные методы:

для вакантной земли – метод сопоставления продаж, отражающий взаимодействие спроса и предложения на рынке купли-продажи сельскохозяйственных угодий и/или инвестиционный метод, отражающий взаимодействие спроса и предложения на рынке аренды сельскохозяйственных угодий;

для улучшенной недвижимости – метод выгод (капитализации земельной ренты), отражающий взаимодействие спроса и предложения на рынке сельскохозяйственной продукции и факторов ее производства и в рамках которого реализуется принцип остаточной продуктивности земли.

В данной статье предпринята попытка определить те проблемные вопросы, которые могут возникнуть в связи с применением метода выгод, и предложить возможные пути их решения.

С этой целью авторами рассмотрены:

- структура продуктивной системы сельскохозяйственного землепользования;
- императив применения альтернативной стоимости дохода и затрат;
- соотношение прибыли предпринимателя и земельной ренты;
- производный характер стоимости земли от урожайности сельскохозяйственной продукции.

**1. Продуктивная система сельскохозяйственного землепользования.** Продуктивное использование пахотных земель предполагает, что к земле как фактору производства, должны быть приложены труд, капитал и предпринимательская инициатива.

---

<sup>1</sup> GN 5: Agricultural Properties // European Valuation Standards 2000, 2003 и GN 10: Valuation of Agricultural Properties // International Valuation Standards 2003, 2005, 2007

Труд охватывает все затраты, связанные с получением и продажей сельскохозяйственной продукции, включая приобретение посевного материала, удобрений, выполнение полевых работ, транспортировку и хранение урожая, использование техники и т.п.

Капитал рассматривается как стоимость собственных и заемных средств, направленных на покрытие названных выше затрат.

Предпринимательская инициатива связана с тем риском, который берет на себя предприниматель, принимая решение о производстве той или иной сельскохозяйственной продукции, и предполагает получение прибыли в дополнение к возврату инвестированного капитала.

Таким образом, земля, труд, капитал и предпринимательская инициатива отображают основные группы материальных и нематериальных ресурсов, необходимых для получения конечного продукта – дохода от реализации сельскохозяйственной продукции. Естественно, что затраты на каждый из этих факторов должны быть обеспечены полученным доходом. При этом, учитывая, что земля физически недвижима, а труд, капитал и предпринимательская инициатива прилагаются к ней, то земельная рента определяется тем доходом, который остается после покрытия затрат на эти факторы.

Заметим, что для пахотных земель инвестиционный процесс, связанный с началом конкретного использования земли и возвратом земли к дальнейшему сельскохозяйственному использованию, включает все стадии жизненного цикла улучшенной недвижимости: развитие (улучшение земли), функционирование улучшенной недвижимости и ликвидацию земельных улучшений. И если для большинства объектов недвижимого имущества этот цикл охватывает несколько десятилетий, то для пахотных земель денежные потоки ограничиваются одним календарным годом. Поэтому, невзирая на ежегодную повторяемость, доходы и затраты, сопряженные с использованием данного вида земель носят капитальный характер.

Для получения конечного продукта предпринимателем могут быть использованы как привлеченные, так и собственные ресурсы, вследствие чего затраты могут приобретать явный и неявный характер. Однако при определении рыночной стоимости земли, независимо от характера все затраты должны быть учтены: либо по цене, уплаченной за них на рынке (явные затраты); либо по альтернативной стоимости, т.е. по наиболее возможному доходу, который мог бы быть получен на рынке за использование собственных ресурсов (неявные затраты).

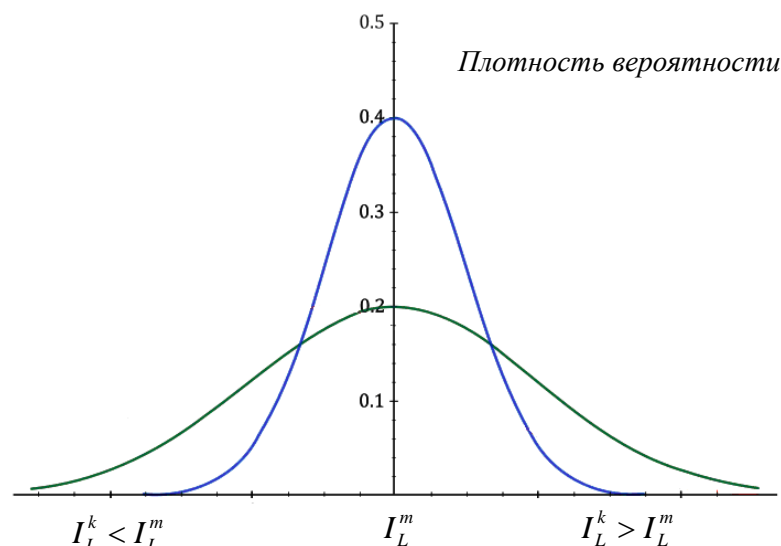
И если относительно затрат, связанных с получением и продажей сельскохозяйственной продукции, и стоимости капитала всегда можно найти рыночные данные, то относительно прибыли предпринимателя будут возникать сложности в подтверждении ее рыночного уровня.

Это связано с тем, что прибыль предпринимателя и земельная рента имеют одинаковую природу в системе продуктивных факторов, выступая компонентами общего остатка дохода от использования земли. Иными словами, чтобы определить величину земельной ренты, необходимо знать размер прибыли предпринимателя, допуская, что он ведет бизнес на чужой земле, и наоборот, – чтобы определить размер прибыли предпринимателя необходимо знать величину земельной ренты, отражающей интерес собственника земли. Такая ситуация соответствует одному из важнейших положений общей теории систем, согласно которому равновесие в динамической системе возможно в том случае, если каждый ее компонент находится в равновесии в данном состоянии при условиях, заданных ему другими компонентами.

**2. Соотношение прибыли предпринимателя и земельной ренты.** Метод выгод основан на предположении, что собственник земли сам не ведет бизнес на земельном участке, а предоставляет его предпринимателю, который выплачивает ему определенную

часть своей прибыли. То есть, в методе выгод капитализируется не вся величина остаточной продуктивности, а лишь та часть, которая собственно и составляет доход с земли – земельную ренту.

Такой доход весьма схож с арендной платой, вносимой арендатором, поэтому размер доли собственника, как правило, рассчитывается на основе анализа арендных платежей. В противном случае путь к определению стоимости методом выгод требует предварительной оценки трех ключевых элементов: общего остатка дохода от использования земли, прибыли предпринимателя и земельной ренты (рис. 1).



**Рис. 1 Нормальное распределение контрактных ставок арендной платы**

На практике этот вопрос решается через анализ контрактных ставок арендной платы за землю, с помощью которых собственник земли изымает земельную ренту. Очевидно, что при прочих равных условиях высокие контрактные ставки уменьшают прибыль предпринимателя, ущемляя его интерес, а низкие – увеличивают эту прибыль, ущемляя интерес собственника земли.

Считается, что рынок находит компромисс между интересами предпринимателя, ведущего бизнес на чужой земле, и собственника земли, путем установления рыночного уровня ставок аренды, который отражает типичный уровень независимых контрактных ставок для подобных земельных участков. Последние, образуя множество с неориентированной во времени динамикой, подчиняются действию закона нормального распределения, что позволяет рассчитать не только значение рыночной ставки, но и размер нормальной прибыли предпринимателя.

Оперирование размером нормальной прибыли существенно облегчает задачу определения значения рыночной ставки арендной платы, а значит и релевантной земельной ренты. Однако, это применимо лишь в краткосрочном периоде при условии неизменности остаточной продуктивности. В действительности же, рыночная система в своем развитии направлена на увеличение остаточной продуктивности, в результате чего распределение контрактных ставок арендной платы за землю в каждый период времени подчиняется более сложным закономерностям, чем закон нормального распределения.

Общеизвестно, что увеличение остаточной продуктивности является следствием либо повышения потребительных свойств земельного участка, либо внедрения новых технологий в сельскохозяйственном производстве.

Оно стимулирует рост цен на землю при одновременном усилении тенденций к интенсификации использования земли. При этом распространение в районе размещения подобных земельных участков нововведений и новых, повышенных, контрактных ставок

арендной платы за землю свидетельствует, что процессы реализации интересов землепользователя и собственника земли и их соотношение при формировании рыночной стоимости неоднозначны в различные периоды времени.

На начальном этапе увеличение остаточной продуктивности связано с усилиями предпринимателя и диктуется его желанием получить дополнительный доход. На этом этапе прирост общего остатка присваивается землепользователем в виде экономической прибыли, увеличение которой выступает более существенной мотивацией для инноваций, чем удовлетворение обязательств перед собственником земли по уплате арендной платы.

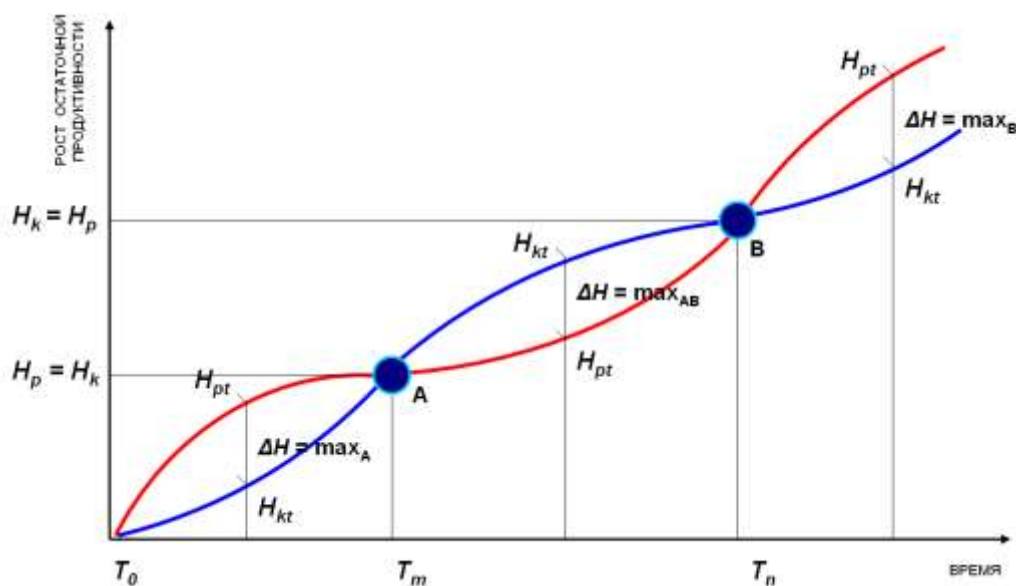
Возможность получения экономической прибыли стимулирует внедрение нововведений и в других хозяйствах района и, тем самым, увеличивает остаточную продуктивность, что позволяет собственнику земли увеличивать контрактные ставки арендной платы, темп роста которых тем выше, чем больше размер экономической прибыли.

Следует учитывать, что собственники земли в своем поведении, как правило, ориентируется на хозяйства с наиболее высокими доходами от использования земли, что, в конечном счете, стимулирует землепользователей к внедрению новых технологий сельскохозяйственного производства.

По сути, данные процессы носят взаимостимулирующий характер.

Для их отображения наилучшим образом подходит энтропийная модель, которая дает возможность получить агрегированные оценки степени распространения в районе нововведений в сельскохозяйственном производстве и новых контрактных ставок арендной платы за землю и, тем самым, выявить характер соотношения интересов землепользователя и собственника земли.

Естественно, что расчетная кривая динамики значений энтропийных мер прибыли предпринимателя и контрактных ставок арендной платы может отличаться от конкретных значений по каждому хозяйству, но представляя собой аппроксимацию процесса, принципиально повторяет общую тенденцию распределения их значений по всем хозяйствам, при которой на определенных этапах времени поочередно доминирует то одна, то другая компонента общего остатка дохода от использования земли (рис. 2).



**Рис. 2. Соотношение интересов землепользователя и собственника земли в процессе формирования рыночного уровня арендной платы за землю**

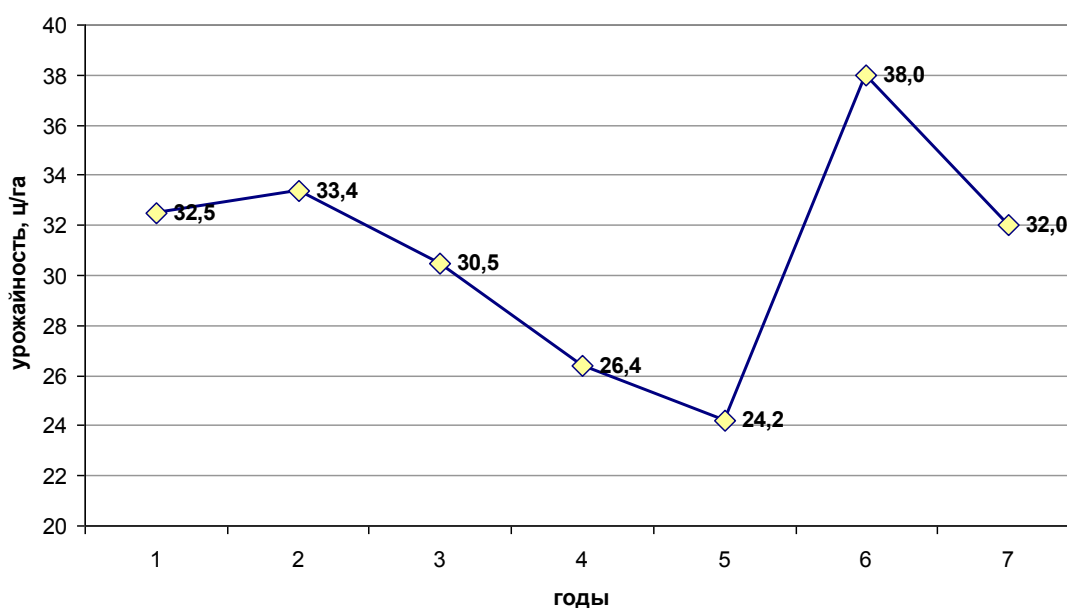
Обращает на себя внимание, встречающееся на графике резкое различие темпов роста прибыли предпринимателя и контрактных ставок арендной платы за землю, которое следует рассматривать как признак накопления диспропорций в согласованности интересов землепользователей и собственников земли. При этом изменение отношения темпов роста экономической прибыли и контрактных ставок приурочено к тем точкам графика, где различия значений их энтропийных мер достигают максимума. На графике такие ситуации встречаются трижды: до точки  $A$  ( $H_{pt} > H_{kt}$ ), между точками  $A$  и  $B$  ( $H_{kt} > H_{pt}$ ) и после точки  $B$  (вновь  $H_{pt} > H_{kt}$ ).

Анализ структуры процесса взаимостимулирования компонент общего остатка на основе энтропийной модели позволяет сделать вывод о перекрестном влиянии энтропии прибыли предпринимателя и контрактных ставок арендной платы, непосредственно ведущее к взаимоизменению их общего роста таким образом, что отстающий компонент испытывает ускорение, а опережающий – замедление темпов роста.

Использование энтропийной модели взаимостимулирования интересов землепользователей и собственников земли, учитывающей сравнительное изменение общего остатка в конкретный период относительно предыдущего периода, позволяет прогнозировать, во-первых, вероятные моменты изменения размеров прибыли предпринимателя и контрактных ставок и изменения тенденций их относительного роста и, во-вторых, общую тенденцию изменения уровня общего остатка.

**3. Естественное колебание урожайности.** Неопределенность оценки пахотных земель обусловлена также вариабельностью значений дохода от использования конкретного земельного участка. Даже при выращивании одной и той же культуры уровень дохода будет менять от года к году хотя бы в силу его зависимости от погодных условий, влияющих на урожайность данной культуры.

Например, за последние семь лет при стабильной цене на озимую пшеницу (26 долл. США) ее урожайность колебалась от 24,2 до 38,0 центнеров с гектара (рис. 3), что приводит к существенному разбросу значений земельной ренты (табл. 1).



**Рис. 3 Урожайность озимой пшеницы в последние семь лет**  
Средняя урожайность – 31 ц /га

Таблица 1

**Размер земельной ренты в зависимости от уровня урожайности**

| Показатели                                  | Годы  |       |       |       |       |       |       |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|   | 1     | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     |
| Рыночная стоимость 1 ц зерна, долл. США     | 26    | 26    | 26    | 26    | 26    | 26    | 26    |
| Урожайность, ц/га                           | 32,5  | 33,4  | 30,5  | 26,4  | 24,2  | 38,0  | 32,0  |
| Площадь участка, га                         | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    |
| Доход от использования земли, долл. США     | 42250 | 43420 | 39650 | 34320 | 31460 | 49400 | 41600 |
| Затраты на выращивание продукции, долл. США | 24500 | 24500 | 24500 | 24500 | 24500 | 24500 | 24500 |
| Стоимость финансирования, долл.             | 2940  | 2940  | 2940  | 2940  | 2940  | 2940  | 2940  |
| Прибыль предпринимателя, долл.              | 6860  | 6860  | 6860  | 6860  | 6860  | 6860  | 6860  |
| Земельная рента, долл. США                  | 7950  | 9120  | 5350  | 20    | -2840 | 15100 | 7300  |

Такой разброс значений земельной ренты (от отрицательных -2 840 долл. США до положительных 15 100 дол. США), во много раз превосходящий разброс показателей урожайности, не только свидетельствует о высокой чувствительности земельной ренты к естественным колебаниям урожайности, но и ставит под сомнение надежность полученных результатов и, как следствие, целесообразность использования метода выгод для определения стоимости земли.

Чтобы преодолеть данную проблему при оценке пахотных земель, как правило, принимают среднее значение урожайности (в данном случае – 31,0 центнеров с гектара). При этом можно использовать показатели как в годовом, так и в капитальном исчислении (табл. 2).

Таблица 2

**Определение стоимости земли на основе средней урожайности**

| <i>В годовом исчислении</i>                   |                | <i>В капитальном исчислении</i>       |                |
|---|----------------|---------------------------------------|----------------|
| $V_L = \frac{PGI_O - (E_C + E_F + E_D)}{R_L}$ |                | $V_L = V_O - (V_C + V_F + V_D)$       |                |
| Цена озимой пшеницы, долл. США / ц            | 26             | Цена озимой пшеницы, долл. США / ц    | 26             |
| Урожайность, ц / га                           | 31             | Урожайность, ц / га                   | 31             |
| Площадь участка, га                           | 50             | Площадь, га                           | 50             |
| Доход от продажи урожая, долл. США            | 40 300         | Капитализированный доход, долл. США   | 1 343 333      |
| Затраты на выращивание продукции, долл. США   | 24 500         | Капитализированные затраты, долл. США | 816 667        |
| Стоимость финансирования, долл. США           | 2 940          | Стоимость финансирования, долл. США   | 98 000         |
| Прибыль предпринимателя, долл. США            | 6 860          | Прибыль предпринимателя, долл. США    | 228 667        |
| Земельная рента, долл. США                    | 6 000          |                                       |                |
| Ставка капитализации                          | 0,03           |                                       |                |
| Стоимость земли, долл. США                    | <b>200 000</b> | Стоимость земли, долл. США            | <b>200 000</b> |

Использование параметров модели оценки в капитальном исчислении позволяет учесть распределенный во времени характер денежного потока, сопряженного с объектом оценки, т.е. перейти к модели непрерывного дисконтированного денежного потока:

$$V_L = V_O \cdot e^{-r} - V_C \cdot e^{-0,5r} = PV_O - PV_C, \quad (1)$$

когда доход от реализации выращенной продукции  $V_O$  приходится на конец жизненного цикла, затраты на ее выращивание  $V_C$  осуществляются на протяжении всего срока данного цикла, а ставка дисконтирования для непрерывного денежного потока  $r$  отражает интересы инвестора и предпринимателя.

Применение модели непрерывных денежных потоков приведет к тому же значению стоимости земли:

|                                       |                 |                |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| капитализированный доход, долл. США   | 1 343 333       |                |
| фактор текущей стоимости для дохода   | <u>0,632302</u> |                |
| текущая стоимость дохода, долл. США   |                 | 849 392        |
| капитализированные затраты, долл. США | 816 667         |                |
| фактор текущей стоимости для затрат   | <u>0,795174</u> |                |
| текущая стоимость затрат, долл. США   |                 | <u>649 392</u> |
| <b>стоимость земли, долл. США</b>     |                 | <b>200 000</b> |

Заметим, что оценка пахотных земель на основе средней урожайности не всегда оправдана, так как игнорирует возможность получения дохода от использования земли, который будет выше его типичного значения для данной совокупности объектов. Поэтому в методе выгод, наряду с традиционными моделями, применяют и модели реальных опционов, учитывающие вероятность получения дохода выше среднего, поскольку приобретая пахотную землю, ее покупатель обретает право на ее использование, исходя из возможности, но не гарантии, получить в дальнейшем доход определенного уровня.

В отношении оценки пахотных земель вероятностную модель реального опциона можно формализовать следующим образом:

$$V_L = PV_O \cdot F(z1) - PV_C \cdot F(z2), \quad (2)$$

где  $F(.)$  функция стандартного нормального распределения, где параметр  $z1$  определяется по формуле:

$$z1 = \frac{\ln\left(\frac{PV_O}{PV_C}\right)}{\nu\sqrt{T}} + \frac{\nu\sqrt{T}}{2},$$

а параметр  $z2$  – по формуле:

$$z2 = \frac{\ln\left(\frac{PV_O}{PV_C}\right)}{\nu\sqrt{T}} - \frac{\nu\sqrt{T}}{2};$$

$\nu$  коэффициент вариации значений дохода от использования земли;  
 $T$  срок исполнения опциона.

Ключевыми компонентами данной модели, отличающей ее от детерминированной модели дисконтированных непрерывных денежных потоков (1), являются интегральные функции нормального распределения  $F(z1)$  и  $F(z2)$ , значения которых позволяют учесть тенденцию изменений будущего дохода от использования земли и, тем самым, отразить диапазон вероятности его получения.

При этом, чем больше коэффициент вариации будущего дохода, тем стоимость земли как первичная инвестиция будет выше значения стоимости, определенного на основе средней урожайности. И наоборот, если вариация значений дохода – незначительная, то стоимость земли будет приближаться к ее среднему значению.

В рассматриваемом примере вариация дохода от использования земли составляет 14,8 %, что обуславливает повышение стоимости участка пашни с учетом имеющейся вероятности получения урожая выше среднего почти на 1,5 тис. долл. (табл.3).

Таблица 3

**Определение стоимости земли  
на основе вероятностной модели реального опциона**

| $V_L = PV_O \cdot F(z1) - PV_C \cdot F(z2)$  |                 |                               |
|--|-----------------|-------------------------------|
| $z1 = \frac{\ln\left(\frac{PV_O}{PV_C}\right)}{\nu\sqrt{T}} + \frac{\nu\sqrt{T}}{2} = 1,892$ | $F(z1) = 0,971$ | $PV_O \cdot F(z1) = 824\,580$ |
| $z2 = \frac{\ln\left(\frac{PV_O}{PV_C}\right)}{\nu\sqrt{T}} - \frac{\nu\sqrt{T}}{2} = 1,745$ | $F(z2) = 0,959$ | $PV_C \cdot F(z2) = 623\,090$ |
|  |                 | $V_L = 201\,490$              |

Таким образом, проблема множественности значений стоимости земли при изменчивости урожайности может быть преодолена либо с путем усреднения показателей урожайности, либо путем учета их вариации. Различие в полученных результатах будет соответствовать цене, выплачиваемой покупателем за шанс получения более высокого дохода от использования земли.

**Выводы.** Рассмотрение пахотных земель как улучшенной недвижимости предполагает использование метода выгод (капитализации земельной ренты), отражающего остаточную продуктивность земли. Его адекватное применение предполагает использование рыночных данных о доходе от реализации выращенной продукции и связанных с получением этого дохода затрат.

В тоже время, стоимость пахотных земель будет зависеть от факторов с высоким уровнем неопределенности, таких как соотношение интереса предпринимателя-землепользователя и интереса собственника земли и естественное колебание урожайности, определяющее волатильность дохода от использования земли.

Поэтому для релевантной оценки пахотных земель необходимо принимать во внимание взаимостимулирующий характер интересов землепользователя и собственника земли в увеличении общего остатка дохода от использования земли. Динамику вклада каждой из этих компонент можно отобразить с помощью энтропийной модели, которая является наиболее адекватной для прогнозирования приемлемого с точки зрения участников рынка распределения общего остатка дохода между прибылью предпринимателя и земельной рентой.

Кроме того, производный характер стоимости пахотных земель от объема выращенной продукции, который имеет тенденцию меняться под воздействием природных факторов из года в год, создает предпосылки применения при их оценке вероятностной модели реального опциона, позволяющей учесть имеющийся шанс получения большего дохода от использования земли.



## ВАРТІСТЬ ВІДТВОРЕННЯ СУЧАСНОГО СТАДІОНУ: ОГЛЯД, ПРИНЦИПИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИТРАТНИЙ ПІДХІД

*Є.А.Грищенко, А. Л. Мурахтанова, А. М. Чиркін*

**Постановка задачі.** Сучасні футбольні стадіони можна охарактеризувати як виключно унікальні і високотехнологічні споруди. Навколо них будуються міські райони, створюється інфраструктура, вони є предметом гордості для команд, яким вони належать, і для їх уболівальників цим командам. В даний час функціонал футбольних арен не обмежується лише майданчиком для проведення спортивних заходів, вони грають ще й важливу соціальну, культурну, іноді – політичну роль в житті суспільства. Тому сучасні стадіони більше схожі на бізнес, ніж на об'єкт нерухомості. Їх можна віднести до категорії нерухомості з комерційним потенціалом (trade related property), що приносить дохід, правда, така нерухомість зрідка буває рентабельною виключно за рахунок тих коштів, які генерує «спортивна» складова [1].

Відповідно, з точки зору незалежної оцінки сучасний стадіон є досить специфічним об'єктом оцінки, що, в залежності від обставин та його конкретних, «особистих» характеристик може затребувати для оцінки використання того чи іншого методичного підходу як основного або комбінації декількох з них.

### **Аналіз публікацій.**

#### *Будівництво сучасного стадіону*

Будівництво будь-якого стадіону – це комплексний процес, що складається з декількох етапів, починаючи з розробки концептуальної основи і закінчуючи урочистим відкриттям спортивного майданчика і його подальшою експлуатацією. Перехід з одного етапу на інший можливий лише за умови успішного завершення попередніх етапів і прийняття від імені всіх зацікавлених осіб зобов'язання продовжувати будівництво. Будівництво стадіону може затягнутися на кілька років: тривалість будівельних робіт залежить від складності проекту, розмірів будівельного майданчику, правового режиму і адміністративних нюансів. Щоб забезпечити ефективність будівельних робіт і створити максимальні можливості, необхідно чітко спланувати всі напрямки діяльності, пов'язаної з будівництвом стадіону. Хід будівельних робіт залежить від успішності проходження етапу отримання дозвільної документації, залучення належних ресурсів для управління проектом, безперервності фінансування і ступеня складності споруджуваного об'єкта. Через високу складність і широту діапазону необхідних технічних навичок осіб, що залучені до процесу будівництва, ключову роль відіграє залучення високоякісних фахівців, досвідченого персоналу і консультантів на різних стадіях проекту. Це дозволяє своєчасно пройти всі етапи будівництва в рамках бюджету і відповідно до вимог, що задані стандартами і встановлені проектними цілями.

Аналіз останніх тенденцій в сфері будівництва стадіонів показує, що сучасний стадіон пропонує глядачеві стандартний набір зручностей і послуг. Деякі з них керівництво стадіонів розглядає як профільні, а інші – як інструмент пожвавлення і модернізації міського середовища та джерело додаткової виручки за умови, що глядачеві буде забезпечений підвищений рівень комфорту [2].

Як правило, з ініціативою про розробку концептуальної основи футбольного стадіону виступає футбольний клуб або публічна установа (наприклад, муніципалітет, державний орган регіонального або національного масштабу).

Зазвичай ініціатива по будівництву стадіонів для проведення великих спортивних заходів поступає від органів влади спільно з національною футбольною асоціацією. Найчастіше подібні об'єкти після будівництва надходять в державну власність, приватні ж стадіони, як правило, будують самі футбольні клуби, переслідуючи кінцеву мету – краще контролювати свої майданчики, які вони розглядають як основні джерела прибутку.

Згідно з результатами аналізу складу власників стадіонів клубів з провідних ліг більшість спортивних споруд в Європі знаходяться в державній або муніципальній власності. Однак останнім часом більш вагомі клуби прагнуть посилити контроль за своїми стадіонами, адже вони входять до числа основних активів, що приносять виручку. Ефективне управління стадіонами може забезпечити міцну фінансову основу для успіхів клубу (наприклад, в Європі Matchday – це 15-35% заробітку) [3].

Більшість футбольних стадіонів (67%), що використовують команди вищого дивізіону в Європі, знаходяться в приміських районах. З іншого боку, починаючи з 1980 р., простежуються ознаки поступового нарощування частки футбольних стадіонів, що будуються в центрі міст Європи. І з урахуванням численних проектів по відновленню міського середовища (особливо в зв'язку з такими великими подіями, як чемпіонат світу з футболу 2010 року та чемпіонат Європи з футболу 2012 року, коли в центральних районах міст Кейптаун і Донецьк були споруджені стадіони (у Донецьку – «Донбас Арена»)) така тенденція в майбутньому, можливо, буде тільки посилюватися [2].

Розміри ділянки для забудови будуть значно відрізнятися в залежності від характеру проекту. Однак існують мінімальні вимоги для стадіонів різної місткості.

Всі сучасні стадіони обладнуються виключно сидячими глядацькими місцями. Хоча в першу чергу це пов'язано з вимогами техніки безпеки (заборона на стоячі місця на аренах введена в 1993 році), тут грають роль і комерційні міркування, оскільки квитки на такі стадіони коштують дорожче. Наявність місць преміум-класу, що передбачають ресторанне обслуговування та окремий вихід до зон відпочинку VIP, відкриває додаткові можливості виправданого підвищення цін на квитки і, як наслідок, збільшення виручки. Дедалі більшого поширення набуває практика продажу прав на найменування як способу подальшої комерціалізації спортивних стадіонів (і такий зростаючий ринковий попит на права на найменування є досить точним індикатором ступеня комерціалізації стадіонів).

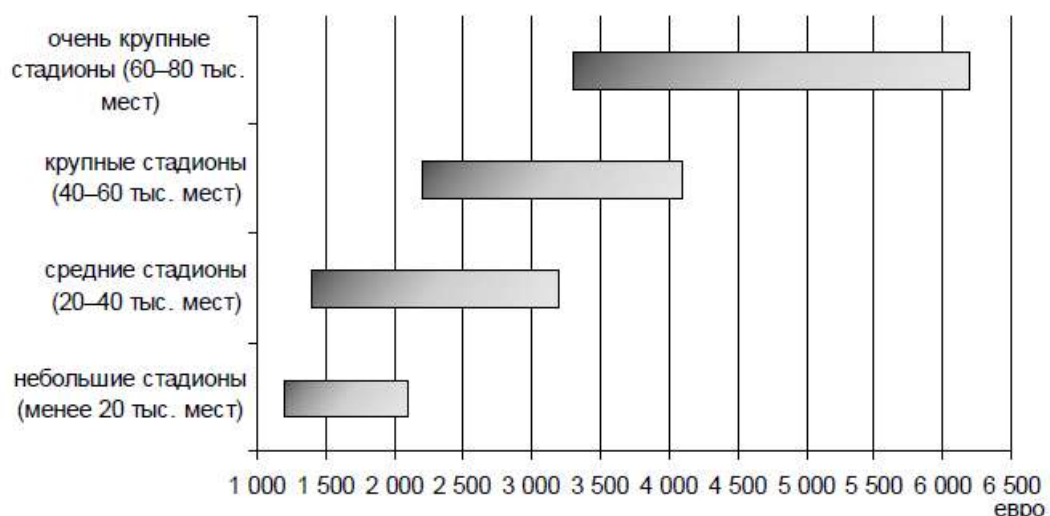


Рис.1 Вартість будівництва нових стадіонів в розрахунку на одне глядацьке місце [4]

Проекти будівництва стадіонів є надзвичайно капіталомісткими, оскільки навіть невеликий стадіон на 15 – 20 тисяч глядацьких місць може коштувати більше 20 млн. євро [4]. Витрати на будівництво стадіонів можуть істотно різнитися між собою в залежності від розміру і місця розташування об'єкта, якості будівництва і потреб в допоміжній інфраструктурі. Як показують результати дослідження, вартість будівництва в розрахунку на одне місце для глядачів зазвичай виявляється вище в разі великих стадіонів (див. малюнок 1 вище). Крім того, для того щоб приносити високий прибуток, великі стадіони повинні пропонувати глядачам більшу кількість місць преміум-класу з відповідним рівнем комфорту (ресторанне обслуговування, висока якість обробки відповідного трибун і т.і.).

Аналіз структури витрат нещодавно побудованих стадіонів показує, що в цьому відношенні не існує великої різниці між великими та дуже великими стадіонами: 50 – 55% витрат на будівництво відносяться на конструкції і споруди, приблизно 25 – 30% – на машинні і електричні установки, пристрої та системи (CRM системи тощо), автоматизацію, мережеву та інженерну інфраструктуру та ще 10 – 15% – на внутрішні стіни, двері та обробку. Єдина реальна відмінність пов'язана з істотними додатковими витратами на спорудження великого даху, особливо якщо він розсувний. Разом з тим вартість ігрового поля, глядацьких сидінь і турнікетів з розміром істотно не змінюється, тому зі збільшенням розміру стадіону пропорційна частка витрат на них в загальній структурі зменшується.

В даний час відбувся перехід від будівництва стадіонів, що призначені для проведення тільки спортивних заходів, до спорудження багатофункціональних комплексів, що поєднують в собі торгово-розважальні центри, офісні приміщення, складські приміщення і безпосередньо арену для проведення змагань.

До початку 90-х років XX століття більшість стадіонів були відкриті тільки в дні матчів, вони мали тільки одне джерело доходів – від продажу квитків. Тобто, стадіон, в який вклали величезні кошти, фактично більшу частину часу простоював. Тільки пізніше спортивні арени стали розглядати з точки зору можливості отримання додаткових доходів від «неспортивної» діяльності.

Згідно з дослідженням компанії Sport + Markt «InternationalStadiaOperatorsSurvey 2011» [1] в середньому за рік на європейському футбольному стадіоні проходить 26 матчів, 2 – 3 концерти, 2 – 5 змагань з інших видів спорту і близько 14 інших заходів (виставки, з'їзди і т.і.). При цьому основна «спортивна» діяльність приносить стадіону 64% від усього обсягу виручки.

Таблиця 1

## Доходи і витрати стадіону

| Доходи                                  | Витрати                         |
|---|---------------------------------|
| Продаж абонементів                      | Заробітна плата                 |
| Продаж квитків                          | Планові ремонтні роботи         |
| VIP-ложі                                | Витратні матеріали              |
| Право на назву                          | прибирання                      |
| Рекламні стенди                         | Комунальні послуги              |
| Парковка                                | Страховання                     |
| Орендні платежі за допоміжні приміщення | Витрати на обслуговування боргу |
| Дохід від додаткових заходів            | Податки                         |

За результатами дослідження KPMG, більша місткість стадіону дозволяє надавати вболівальникам більшу кількість послуг в розрізі цих додаткових заходів. Максимально можливий їх перелік виглядає наступним чином:

- ресторани, бари;
- конференц-зали;
- корпоративні ложі;
- ресторанне обслуговування;
- торгові точки;
- місця преміум і VIP-ложі (10%);
- торгово-розважальні зони;
- музей;
- підземна автостоянка;
- готель;
- музична арена;
- нічний клуб;
- офіси.

У кожного стадіону своя структура доходів. За даними Sport + Markt, 40% стадіонів Європи мають ресторани і бари, 30% здають площі під офіси, 27% відкривають магазини атрибутики, 25% фітнес-центри, 25% музеї клубу, який грає на цьому стадіоні, 10% арен відводять приміщення для розваг. Нарешті, 12% стадіонів мають свої каплиці.

Таким чином, з моменту свого виникнення і до цього часу спортивні ацени пережили кілька етапів розвитку, що дає нам можливість сформулювати кілька найбільш важливих тенденцій цього розвитку [1]:

- зростання вартості будівництва, обумовлене в першу чергу суттєвими витратами на сучасне обладнання: інженерні системи, зв'язок і комунікації, телебачення і радіо, обладнання для забезпечення безпеки і комфорту вболівальників;
- збільшення місткості стадіонів, в тому числі розширення вже існуючих арен, що пояснюється бажанням збільшити дохід від продажу квитків;
- застосування стандартів «зеленого» та smart-будівництва і турбота про навколишнє середовище;
- спроба «вбудувати» в проект стадіону максимальне число супутніх проектів, здатних генерувати дохід: офісних, торгових і житлових комплексів, суспільних закладів (музеї та т.і.). Найбільш яскравим прикладом такої тенденції є практично всі проекти стадіонів для Чемпіонату Світу 2018.
- збільшення числа «побічних» заходів, що проводяться на стадіоні: концертів, виставок і т.і.

#### *Прийнятність дохідного підходу до оцінки*

Застосування дохідного підходу до оцінки стадіонів є досить трудомістким, оскільки необхідно враховувати помітну кількість різних нюансів і деталей, що є характерними для подібних об'єктів нерухомості. До того ж більшість стадіонів можуть приносити від'ємні або такі позитивні, але при цьому дуже мізерні грошові потоки, і це може зробити застосування дохідного підходу безглуздом.

Для різних професійних футбольних клубів корпоративний сегмент послуг має різне значення залежно від розмірів, ступеню зрілості і типу ринку, на якому вони здійснюють свою діяльність. На багатьох ринках корпоративна гостинність служить джерелом значних доходів для стадіону, який в обмін на надання компаніям поліпшених місць та інших умов (наприклад, можливості запросити туди своїх бізнес-партнерів) стягує з них ціни за підвищеним тарифом.

Такі послуги можуть варіюватися від клубу до клубу, і їх асортимент залежить від можливостей, що надаються стадіоном.

Додаткові складності виникають, зокрема, через те, що точно спрогнозувати грошові потоки, що будуть пов'язані з функціонуванням стадіону, дуже складно. Наприклад, однозначно, що основний дохід арена отримуватиме в день матчу (Match day revenue), але при цьому відкритим залишається питання щодо рівня відвідуваності, який багато в чому залежить від успіхів команди, що грає на цій арені. В один рік команда може показувати феноменальні результати, а в інший – все може вийти «з точністю до навпаки». Таким чином, грошові потоки будь-якого стадіону дуже рідко будуть характеризуватися стабільністю та прогнозованістю.

Основна мета (і водночас проблема) застосування дохідного підходу полягає у тому, щоб максимально точно врахувати всі джерела доходу стадіону, типова структура яких, виходячи з вищенаведеного, може виглядати таким чином:

- 1) доходи від продажу квитків, в тому числі:
  - продаж сезонних абонементів;
  - продаж квитків різних цінових категорій;
  - продаж місць в ложах;
  - продаж квитків на матчі в Єврокубках;
  - продаж квитків на матчі збірної;
- 2) здача в оренду офісних / торгових площ (в тому числі під бари і ресторани);
- 3) продаж права найменування стадіону;
- 4) доходи від реклами;
- 5) проведення додаткових заходів (концерти, автошоу, боксерські поєдинки, політичні виступи);

6) оренда футбольного поля (для приватних осіб і організацій).

Стосовно операційних витрат на базі матеріалів інтерв'ю з менеджерами великих футбольних стадіонів можна зробити висновок про те, що в середньому операційні витрати складають мінімум 15 відсотків від виручки.

Що стосується періоду прогнозування, то, незважаючи на те, що термін корисної служби та економічного життя у стадіонів в середньому дорівнює 30 рокам, будувати прогнозну модель на такий тривалий період для українських умов було б традиційно некоректно. Звісно ж, що найбільш прийнятним є прогнозний період в 5 – 7 років, але й він в умовах нашої країни є дуже невизначеним.

Варто відзначити, що в класичному розумінні «спорт – як бізнес» жоден футбольний клуб на пострадянському просторі не є самоокупним; і це перш за все пов'язано з неможливістю встановити адекватну ціну (в співвідношенні з купівельною спроможністю населення та високими витратами на утримання клубу і його інфраструктури) на основний вид заробітку (знову ж в класичній структурі доходів клубу) – продаж квитків / абонементів на матчі. Тому утримання футбольних клубів в даних умовах – це в першу чергу «забави олігархів», підтвердження статусності, іміджу, можливість отримання податкових пільг, соціальних преференцій та залучення державного фінансування.

Нарешті, будь-яке прогнозування майбутніх грошових потоків вимагає великого числа припущень і сценаріїв, ймовірність реалізації яких на практиці обґрунтувати в умовах економічної кризи та нестабільної ситуації в країні на дату оцінки дуже складно.

#### *Прийнятність порівняльного підходу до оцінки*

З точки зору продажів подібних активів на вторинному ринку (стадіон без спортивного клубу), привести достатню кількість угод на ринку неможливо в силу того, що такі угоди не є типовими – спортивний клуб в першу чергу формує споживчий попит на основний грошовий потік від продажу квитків / абонементів, а також на супутні послуги спортивного комплексу.

Власний стадіон як прибутковий (іноді в перспективі) актив істотно збільшує вартість клубу, не дивлячись на те, що в більшості випадків потребує реконструкції. При цьому окремо від клубу стадіони змінюють власників вкрай рідко, і інформації про такі угоди у відкритому доступі немає.

Тем не менш, можна сформулювати перелік характеристик і критеріїв, які потрібно брати до уваги при покупці стадіону і які, в свою чергу, будуть формувати його вартість. Як для будь-якого об'єкта нерухомості, одним з ключових факторів вартості для футбольного стадіону буде місце розташування, яке впливає як на психологічне сприйняття спортивної арени, наприклад як центру міського району і місцевої визначну пам'ятку, так і на безпосередню відвідуваність проведених заходів, адже з місцем розташування часто пов'язана транспортна доступність. З точки зору оцінки логіка дуже проста: чим зручніше добиратися до стадіону, тим більше грошей він зможе принести (в тому числі за рахунок «неспортивної» складової), отже, тим вище його вартість. Відсутність транспортної інфраструктури потребують серйозних вкладень і може розглядатися як суттєвий фактор, що знижує ціну.

Іншим параметром є наявність інфраструктурних об'єктів крім власне стадіону. До таких об'єктів можуть належати:

- торгово-розважальні центри;
- офісні площі;
- житло;
- готелі та т. і.

Сучасні стадіони все частіше зводяться як частина багатофункціональних комплексів. Наявність стадіону в складі такого комплексу, з його привабливістю для футбольних уболівальників та любителів спорту, може бути вигідно забудовникам у багатьох відношеннях (можливість перехресних продажів пакетів корпоративної гостинності з урахуванням близькості офісних приміщень, розширені можливості для роздрібною торгівлі під час проведення матчів). Більш того, потенційно високі доходи від використання земельної ділянки для житлового будівництва та інших традиційних цілей частково можуть бути спрямовані на фінансування капітальних витрат, адже доходи від експлуатації стадіону, як вже підкреслювалося, рідко бувають стабільними. Стадіони в складі багатофункціональних комплексів набувають все більшої популярності, оскільки прилеглі території можуть використовуватися для різних цілей в ті дні, коли не проводяться спортивні змагання. Або ж, навпаки, капіталомісткі багатоцільові стадіони простоюють тоді, коли на них не проводяться заходи [5].

Важливий і «вік» стадіону: в силу своїх конструктивних особливостей багато його елементів схильні до більш серйозного зносу в порівнянні з об'єктами комерційної нерухомості. Крім того, для футбольних арен властиво більш швидке функціональне старіння, що також має враховуватися під час оцінки.

Також варто згадати такий важливий для спортивних арен фактор, як відповідність вимогам міжнародних комісій і асоціацій. Тільки при виконанні певних умов на стадіоні можуть проводитися матчі вищого рівня. Деякі аспекти цих вимог наведені в табл. 2 [6].

Таблиця 2

#### Вимоги ФІФА до футбольних стадіонів

| Параметр           | Критерій   |
|--------------------|--|
| Місце розташування | Зручна транспортна інфраструктура<br>Площа земельної ділянки від 18 до 24 гектарів<br>Попадання сонячного світла на трибуни і поле |

| Параметр                                 | Критерій   |
|--|--|
| <b>Будівля стадіону</b>                  | Екологічні вимоги в частині економії питної води, утилізації відходів, енергозбереження, сертифікація LEED<br>Вплив стадіону на навколишній простір (шум, світло)<br>Конвертація стадіону для проведення альтернативних заходів (шоу, концертів, виставок)<br>Енергопостачання з урахуванням резервних потужностей і пріоритетом відключення<br>Рівень освітлення і тіней, кути огляду, горизонтальна і вертикальна освітленість, колірна температура, передача кольору системи зв'язку<br>ТВ, банкомати, система відліку часу, мобільний / бездротовий зв'язок, радіозв'язок<br>Число входів і виходів, підходи до стадіону, доступ на трибуни, система перевірки квитків (турнікети) |
| <b>Ігрове поле</b>                       | Покриття<br>Орієнтація (ідеально – з півночі на південь)<br>Відстань поля від трибун (не більше 190 метрів від кута поля до найдавшої точки протилежної трибуни)<br>Як мінімум 4 окремих сектора, кожен зі своїм входом, туалетами, точками харчування, медпунктом   |
| <b>Безпека</b>                           | Безпека конструкції<br>Система запобігання пожежам<br>Центр управління стадіоном<br>Система відеоспостереження<br>Система гучного зв'язку  |
| <b>Парковка</b>                          | На стадіонах місткістю 60 000 глядачів повинно бути паркувальних місць на 10 000 автомобілів і 500 автобусів   |
| <b>Роздягальні</b>                       | Дві головні роздягальні площею мінімум 250 кв. м, масажна кімната – 40 кв. м, туалети та сантехнічні приміщення – 50 кв. м<br>Тренерські офіси – 30 кв. метрів, кімната менеджера по екіпіровці – 25 кв. м, кімната відпочинку – 25 кв. м<br>Щонайменше 33 офісів і кімнат для нарад, не враховуючи приміщень для локального оргкомітету та менеджменту стадіону   |
| <b>Сидіння для глядачів</b>              | Ширина – мінімум 45 см, висота спинки – мінімум 30 см<br>Сидіння має розташовуватися на відстані 80 см від спинки попереднього сидіння з чітким маркуванням  |
| <b>Туалети</b>                           | 28 унітазів і 14 умивальників на 1 000 жінок, 3 унітази, 15 пісуарів і 6 умивальників на 1 000 чоловіків<br>Індивідуальні санвузли, що складаються з одного унітазу і умивальника, в розрахунку 1 на 5 000 глядачів  |
| <b>Пункти харчування</b>                 | 1 постійна точка продажу на кожні 250 глядацьких місць стадіону, 1 пересувна торговельна точка на кожні 1 000 місць, 1 рознощик на 600 місць   |
| <b>Табло</b>                             | Мінімум 2 з можливістю показу повторів   |
| <b>Глядачі з обмеженими можливостями</b> | Місця для крісел-колясок з хорошим оглядом поля (від 0,5 до 1 відсотка від усіх глядацьких місць стадіону)<br>Пандуси, спеціально обладнані санвузли та пункти харчування<br>Місця для людей з вадами зору та сліпих глядачів  |

| Параметр | Критерій  |
|----------|---|
| ЗМІ      | Офіс акредитації, трибуна для ЗМІ, прес-центр на 25 відсотків місць від числа місць для журналістів на трибуні<br>Зал прес-конференцій площею не менше 200 кв. м, на 100 місць<br>Мікст-зона – не менше 200 кв. м, на 250 місць |

Важливо розуміти, що дотримання перерахованих вимог допоможе не тільки задовольнити запити ФІФА та гарантувати безпеку глядачів, а й зробить перебування вболівальників на стадіоні комфортним, що допоможе збільшити відвідуваність і в кінцевому підсумку призведе до зростання доходів власників арени. Таким чином, чим більш повно зазначені вимоги будуть враховані під час оцінки, тим адекватніше буде отриманий результат.

Порівняльний підхід складно застосувати на практиці в силу того, що в Україні не існує сформованого ринку угод купівлі-продажу футбольних стадіонів. Однак при покупці спортивних клубів або інфраструктурних об'єктів інвестори можуть керуватися набором запропонованих чинників вартості.

#### *Прийнятність витратного підходу до оцінки*

Застосовується цей підхід, як відомо, для спеціалізованого нерухомого майна, при цьому витрати на відтворення (заміщення) визначаються на дату оцінки з урахуванням ринкових цін.

Доцільність використання витратного підходу подекуди частково обґрунтовується принципом заміщення, суть якого полягає в тому, що інформований покупець заплатить за освоєну ділянку не більше, ніж він заплатив би за придбання неосвоєної ділянки, враховуючи додатково витрати на зведення на ньому поліпшень рівної корисності.

Застосування витратного підходу за умови його коректного використання дозволяє максимально точно врахувати всі індивідуальні характеристики оцінюваного об'єкта, що нерідко робить його найбільш прийнятним для оцінки спортивних арен.

Як вже згадувалося, витрати на будівництво стадіонів можуть істотно відрізнятися в залежності від розміру та місця розташування об'єкта, якості будівництва і потреб в допоміжній інфраструктурі. Наприклад, вартість будівництва в розрахунку на одне місце для глядачів зазвичай виявляється вище при зведенні великих стадіонів та при облаштованості арени розсувними дахами. В першу чергу це пов'язано з більш високою вартістю опорних конструкцій для великого верхнього ярусу трибун, а також з витратами на допоміжну інфраструктуру для обслуговування більшої кількості глядачів (ліфти, сходи, паркувальні місця і т. і.) [7]. Крім того, як вже було вказано вище, для того, щоб приносити високий прибуток, великі стадіони повинні пропонувати глядачам більшу кількість місць преміум-класу з відповідним рівнем комфорту (ресторанне обслуговування, висока якість обробки всього ексклюзивного ярусу трибун і т. д.).

Поелементна структура витрат на будівництво регіонального стадіону наведена в табл. 3.

Таблиця 3

#### **Поелементна структура витрат на будівництво регіонального стадіону [4]**

| Елементи витрат | Відсоток в загальній структурі витрат |
|-----------------|---------------------------------------|
| Фундамент       | 5,10                                  |
| Каркас          | 12,17                                 |
| Верхні яруси    | 6,65                                  |



| Елементи витрат                        | Відсоток в загальній структурі витрат |
|--|---------------------------------------|
| Дах                                    | 13,26                                 |
| Сходові прольоти                       | 2,17                                  |
| Зовнішні стіни                         | 4,33                                  |
| Зовнішні вікна і двері                 | 0,64                                  |
| Внутрішні стіни і перегородки          | 4,57                                  |
| Внутрішні двері                        | 1,51                                  |
| Обробка стін                           | 1,72                                  |
| Оздоблення і покриття підлоги          | 1,41                                  |
| Оздоблення стель                       | 1,49                                  |
| Меблі та інвентар                      | 3,57                                  |
| Санітарно-технічне обладнання          | 1,09                                  |
| Устаткування для збору відходів        | 1,32                                  |
| Водопровід                             | 1,06                                  |
| Опалення                               | 5,56                                  |
| Електроенергія і освітлення            | 8,29                                  |
| Газ                                    | 0,10                                  |
| Ліфти                                  | 0,77                                  |
| Система запобігання пожежам            | 0,40                                  |
| Системи зв'язку                        | 3,25                                  |
| Освітлення і покриття футбольного поля | 4,48                                  |
| Будівельні матеріали                   | 0,55                                  |
| Непередбачені витрати                  | 14,53                                 |
| <b>Разом</b>                           | <b>100,00</b>                         |

### Мета досліджень.

Спираючись на практичний досвід виконання роботи з оцінки, продемонструвати та прокоментувати один з можливих технічних прийомів аналізу вартості відтворення в межах витратного підходу до оцінки футбольного стадіону.

### Результати досліджень.

Реалізація витратного підходу до оцінки земельних поліпшень (футбольного стадіону) може базуватись на таких вихідних даних, як проектно-кошторисна документація або договір Генерального підряду.

За умови досить різносторонніх та складних проектів будівництва стадіонів, як об'єкту девелопмента, договір Генпідряду на будівництво, може бути складений в рамках вітчизняної або іншої системи ціноутворення у будівництві (оскільки підрядником була іноземна будівельна компанія). Такі випадки трапляються, коли підрядника обирають зі складу іноземних будівельних компаній з багаторічним та більш багатим досвідом будівництва спортивних об'єктів, ніж українські.

Система ціноутворення у будівництві, що використовується таким підрядником, часто базується не на одиничних розцінках на окремі будівельні чи монтажні роботи, а на об'єктних показниках, які асоційовані з окремим конструктивним елементом. Так, наприклад, роботи із забивання паль обліковуються в цьому випадку однією сумою в залежності від кількості паль та враховують витрати по транспортуванню, складанню, роботи безпосередньо по забиванню паль, іншого.

Аналіз структури витрат за договором Генерального підряду показав існування помітних розбіжностей між типовою структурою витрат на будівництво стадіону (див. табл.

3 вище) та фактичною. Але ці розбіжності у більшості стосуються таких складових, як інженерні мережі (газ, водопостачання, опалення), автоматизація систем та насиченість електронними пристроями, оснащеність меблями та інвентарем, тощо. Що ж стосується розбіжностей у витратах на інженерні мережі, то, на думку Авторів, насамперед це пов'язане із регулюванням питань підключення та користування енергоносіями (також – водою, газом, електрикою) в Україні, які є досить складними та витратними для нового будівництва, в особливості для об'єктів рекреаційного призначення. Витрати ж на спорудження безпосередньо каркасу стадіону (арени) були дуже близькі до типових.

При будівництві арен із залученням генерального підрядника – іноземної компанії, особливістю також була відсутність форм актів приймання виконаних робіт в будівництві, що затверджені наказом Мінрегіонбуду України від 04.12.2009 р №554 (далі – Наказ №554) типові форми, зокрема:

- № КБ-2в «Акт приймання виконаних будівельних робіт»;
- № КБ-3 «Довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрати».

З точки зору нормативних вимог, а саме ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва» для об'єктів, що будуються за рахунок інших джерел фінансування, доцільність застосування та використання таких форм обумовлюється договором підряду, тобто сторони договору будівельного підряду фактично можуть самостійно вирішувати, які саме форми актів приймання виконаних робіт застосовувати з дотриманням вимог ст. 9 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні». Така можливість не суперечить і приписам п. 138.2 Податкового кодексу України.

Як припущення при виконанні оціночних процедур було прийняте твердження, що загальний порядок відображення витрат для об'єктів будівництва в обліку, склад та зміст інвесторської кошторисної документації, послідовність дій Замовника під час будівництва, прийому в експлуатацію, обліку об'єктів основних засобів у вигляді земельних поліпшень, передавальних пристроїв та мереж відповідає встановленим вимогам нормативних документів у галузі будівництва.

Таким чином, Оцінювач вважає можливим подальші висновки та розрахунки проводити на базі бухгалтерської інформації Замовника щодо освоєння коштів, що міститься в обліку об'єктів будівництва.

В такому випадку загальна сума ціни договору генерального підряду може розглядатися як наявна калькуляція, яка фактично відбиває вартість відновлення об'єкту будівництва в базисному рівні цін. Це дає можливість обрати об'єктивний метод аналізу та індексації наявних калькуляцій в базисному рівні цін, що полягає у визначенні вартості шляхом індексування за економічними елементами витрат або статтями витрат та подальшому приведенні їх до поточного рівня цін (метод, що заснований на способі прямого визначення витрат, а саме метод аналізу та індексації наявних калькуляцій). Використання цього способу в рамках ресурсно-індексного методу дозволить отримати вартість об'єкту будівництва в поточному рівні цін. Враховуючи складність та спеціалізований характер об'єкту, Оцінювач вважав за необхідне вибірково перевірити на відповідність окремі економічні елементи «Розбивки ціни договору «Договір підряду №576-СМ від 11.04.2005 р.»».

Порівняння окремих елементів позицій за договором Генерального підряду було виконане наступним чином.

З одного боку, затверджена Замовником будівництва вартість виконання окремих робіт в договорі Генерального підряду в грошових одиницях Євро з базовою датою та курсом 1 Євро = 6,462668 грн. Це дозволяє перевести вартість окремих елементів чи робіт в

національну валюту – гривню. Отримане значення вартості будівельно-монтажних робіт не враховує розмір ПДВ.

Для приведення показників вартості будівельно-монтажних робіт по окремих елементах, як передбачено в договорі Генерального підряду, до дати оцінки їх було проіндексовано за допомогою аналітичної інформації Мінрегіонбуду щодо індексів зміни вартості будівельних робіт станом на дату оцінки.

Зазначені індекси та показники носять довідковий характер і можуть застосовуватися під час прогнозування обсягів капітальних інвестицій, при перерахуванні їх у зіставлений рівень цін, для приведення вартісних показників об'єктів-аналогів у поточний рівень цін при визначенні кошторисної вартості будівництва на перших стадіях проектування. Станом на 01.07.2016 р. індекси зміни вартості будівельних робіт було розраховано на підставі усередненої структури їх вартості та даних щодо зміни цін виробників промислової продукції за видами економічної діяльності, які відбулись упродовж розрахункового періоду; показники для проміжних періодів були інтерпольовані.

Задля обґрунтованості подальшого використання даних договору генерального підряду Оцінювач виконав порівняння вартості окремих елементів позицій та розрахував їх кошторисну вартість. Зведений кошторисний розрахунок відповідних окремих видів будівельно-монтажних робіт (виконувався в програмному комплексі АВК-5 (3.1.4) наведений в табл. 4; в роботі для розрахунків була використана підсумкова величина Зведеного кошторисного розрахунку без урахування ПДВ.

Таблиця 4

**Результати кошторисного розрахунку вартості окремих видів будівельно-монтажних робіт**

| № | Опис   | Кількість | Одиниця виміру | Кошторисна вартість робіт на дату оцінки, грн. без ПДВ (ЗКР) |
|---|--|-----------|----------------|--|
| 1 | Розробка котловану та зворотна засипка фундаментів         | 13 500    | куб.м.         | 214 789  |
| 2 | Підготовчі роботи  | 340       | шт.            | 3 939 877  |
| 3 | Забивання паль   | 340       | шт.            |  |
| 4 | Кам'яна кладка (цегляна) трибун холодної та теплої зони    | 15 600    | кв.м.          | 5 791 000  |
| 5 | Штукатурка / роботи по оздобленню стін ззовні та всередині | 30 750    | кв.м.          | 1 203 115  |

В табл. 5 вище наведені результати порівняння показників вартості окремих елементів або робіт відповідно до договору Генерального підряду на дату оцінки та показників вартості будівельних робіт згідно виконаного Зведеного кошторисного розрахунку на окремі види робіт / елементів.

Таблиця 5

**Результати кошторисного розрахунку вартості  
окремих видів будівельно-монтажних робіт**

| Вид робіт  | Розробка котловану та зворотна засипка фундаментів | Підготовчі роботи | Забивання паль | Кам'яна кладка (цегляна) трибун холодної та теплої зони | Штукатурення/Роботи по оздобленню стін ззовні та всередині | Разом за роботами |
|--|--|-------------------|----------------|---|--|-------------------|
| Одиниця виміру   | куб.м.   | шт.               | шт.            | кв.м.   | кв.м.  |                   |
| Кількість  | 13 500   | 340               | 340            | 15 600  | 30 750   |                   |
| Вартість одиниці виміру, Євро без ПДВ                                      | 0,81   | 302,68            | 201,78         | 19,37   | 17,91  |                   |
| Вартість загальна, Євро без ПДВ, відповідно до договору Генпідряду         | 10926  | 102910            | 68606          | 302144  | 550866   |                   |
| Базовий курс НБУ (відповідно до умов договору Генпідряду), гривня / Євро   | 6,462668   | 6,462668          | 6,462668       | 6,462668  | 6,462668   |                   |
| Вартість загальна відповідно до договору Генпідряду, гривні, 2008 р.       | 70611  | 665073            | 443378         | 1952656   | 3 560 064  |                   |
| Індекс зміни будівельних робіт за період з 2008 р. по дату оцінки 30.06.16 | 3,29   | 3,29              | 3,29           | 3,29  | 3,29   |                   |
| Проіндексована вартість будівельно-монтажних робіт, грн. без ПДВ           | 232 310  | 3 646 804         |                | 6 424 238   | 11 712 611   | 22 015 963        |
| Кошторисна вартість робіт на дату оцінки, грн. без ПДВ (ЗКР)               | 214 789  | 3 939 877         |                | 5 791 000   | 11 203 115   | 21 148 781        |
| Відхилення вартості за кошторисом від вартості за договором Генпідряду     | -8,20%   | 7,40%             |                | -10,90%   | -4,50%   | -4,10%            |

**Висновки.**

У світовій практиці все різноманіття діючих методів визначення вартості будівництва можна умовно розбити на дві самостійні групи: 1) методи поелементного розрахунку ціни, що застосовуються, як правило, на завершальних етапах проектування; 2) методи розрахунку ціни за укрупненими показниками на початкових етапах інвестиційного процесу.

Таким чином, виконаний укрупнений аналіз поелементного розрахунку ціни підтвердив відповідність вартості окремих економічних елементів за договором Генерального підряду іноземної компанії забудовника поточному рівню цін на дату виконання будівельних робіт.

Це дає підстави стверджувати, що використання норм діючої системи ціноутворення в будівництві в Україні, яка базується на нормативно-розрахункових показниках і поточних цінах трудових та матеріально-технічних ресурсів, надала б результуюче значення суми витрат, що з високою точністю зіставне з сумою, яка була б визначена поелементним розрахунком ціни будівництва, де підрядником виступала європейська будівельна компанія.

Окремо треба зазначити, що, не зважаючи на результати виконаного та прокоментованого в цій публікації аналізу, розрахунок вартості будівництва об'єкта в кожній оціночній роботі повинен здійснюватися (або, принаймні, аналізуватися) індивідуально, з урахуванням специфічних особливостей конкретного будівництва та об'єкту оцінки.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Солнцев И. В. Оценка стоимости футбольных клубов и Больших спортивных арен. Монография. – М.: Проспект, 2016. – 152 с.
2. Как построить хороший стадион: руководство пользователя. ЗАО «КПМГ», 2013 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2014/04/S\\_TS\\_Stadiums\\_4r\\_new.pdf](https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2014/04/S_TS_Stadiums_4r_new.pdf).
3. Как оторвать болельщиков от дивана и сделать идеальный стадион? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://stadiums.at.ua/news/2015-10-29-24397>.
4. Солнцев И. В. Оценка стоимости Больших спортивных арен (на примере футбольных стадионов) // Имущественные отношения в РФ. – М.: Некоммерческое образовательное учреждение высшего образования «Международная академия оценки и консалтинга». – 2013. – № 1 (137). – С. 64-83.
5. Перспективы строительства и эксплуатации футбольных стадионов. KPMG, март 2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://home.kpmg.com/ru/ru/home/media/press-releases/2012/03/kpmg-has-published-research-on-the-prospects-for-football-stadium-construction-and-commercialization.html>.
6. Футбольные стадионы. Технические рекомендации и требования. 5-е издание, FIFA, 2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://resources.fifa.com/mm/document/tournament/competition/01/37/17/76/r\\_sb2010\\_stadiumbook\\_ganz.pdf](http://resources.fifa.com/mm/document/tournament/competition/01/37/17/76/r_sb2010_stadiumbook_ganz.pdf).
7. Развитие стадионов в России: точка зрения КПМГ. ЗАО «КПМГ», березень 2014 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2014/09/S\\_Stadiums\\_rus\\_updated.pdf](https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2014/09/S_Stadiums_rus_updated.pdf).

## ОСОБЛИВОСТІ РЕТРОСПЕКТИВНОЇ ОЦІНКИ

*О.В.Коваль*

*канд. екон. наук, заслужений оцінювач УТО*

*Ю.Д.Суліменко*

*заслужений оцінювач УТО*

### **Постановка проблеми**

Непрофесійні та необґрунтовані заяви про «занижену вартість» або «завищену вартість» об'єктів приватизації, застави, оподаткування тощо, найчастіше є підставою як для проведення перевірок контролюючими та правоохоронними органами, так і кримінального переслідування та судового розгляду діяльності оцінювачів.

Як правило, зазначені заяви відображають невідповідність інвестиційних критеріїв працівників або власників засобів масової інформації або інших зацікавлених суб'єктів, які підозрюють нанесення збитків від, на їх думку, заниженої або завищеної вартості об'єкта нерухомості, інвестиційним критеріям, що були застосовані сторонами договору при здійсненні юридично значущих дій.

### **Обмеження, щодо застосування методичних підходів та методів оцінки за умов ретроспективної оцінки**

Відповідно до вимог п. 38 Національного стандарту №1. Для проведення оцінки майна застосовуються такі методичні підходи:

- витратний (майновий – для оцінки об'єктів у формі цілісного майнового комплексу та у формі фінансових інтересів);
- дохідний;
- порівняльний.

Національний стандарт №1, містить формалізовані вимоги щодо зв'язку між методами оцінки та застосуванням принципів оцінки при їх реалізації.

Відповідно до вимог п. 39 Національного стандарту №1 *витратний підхід* ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення.

Відповідно до вимог п. 42 Національного стандарту №1 *дохідний підхід* базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.

Відповідно до вимог п. 47 Національного стандарту №1 *порівняльний підхід* ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Тобто, обмеження, викликані об'єктивною неможливістю прогнозування (передбачувати) стосуються, в першу чергу, реалізації дохідного підходу, який, відповідно до вимог п.42 Національного стандарту №1 базується на принципах найбільш ефективного використання та очікування і порівняльного підходу, який відповідно до вимог п.47 Національного стандарту №1 базується на принципах заміщення та попиту і пропонування.

Отже, з формальної точки зору, повністю коректно може бути застосовано тільки витратний підхід, але обґрунтування економічної доцільності нового будівництва (створення) майна, відповідно до вимог п.6 Національного стандарту №2 може стати для експерта непереборною проблемою.

***Особливості застосування процедури узгодження результатів***

Особливого значення за умов різниці між датою оцінки та датою проведення експертного дослідження набуває процедура узгодження результатів розрахунків, отриманих з використанням різних методів оцінки, викладена в п. 21 Національного стандарту №2.

З огляду на обмеження, викликані неможливістю повноцінного застосування принципів оцінки, неможливість повноцінного застосування методів оцінки, що базуються на складанні прогнозів, неможливості повноцінного отримання, достатнього обсягу вихідних даних, примушує оцінювача в першу чергу, зробити висновок про відповідність отриманого результату розрахунків обраній базі оцінки, як мінімум, в правовому контексті.

З точки зору навіть побутової логіки, сам факт порівняння результатів повноцінного застосування принципів оцінки, виконання процедур оцінки з одного боку та результатів приблизного розрахунку на підставі обмеженого обсягу вихідних даних з іншого боку, може бути підставою для зацікавленості контролерів чи правоохоронців лише за умови дуже значної різниці отриманих результатів.

Зрозуміло, що різниця в 5, 15, і 20 відсотків між результатом оцінки, проведеної оцінювачем, станом на дату оцінки і результатом дослідження, станом на дату що відрізняється від дати оцінки, скоріше підтверджує правоту оцінювача, ніж дає підстави для його звинувачення.

***Висновки***

З метою заповнення правового і методологічного вакууму, що склався в оціночній діяльності в частині проведення ретроспективних оцінок як з метою перевірки достовірності попередніх оцінок, так і з метою отримання достовірних результатів при оцінці з іншою метою необхідно:

1. Звернутись до Фонду державного майна України як регулятора оціночної діяльності з пропозицією про розгляд ретроспективної оцінки як окремого розділу Національних стандартів оцінки.

2. До виходу нової редакції Національних стандартів оцінки просити Фонд державного майна України про викладення основних вимог, процедур і прийомів ретроспективної оцінки і особливо, трактування результатів ретроспективних оцінок в формі інструктивного листа.

3. Звернутись до громадських організацій оцінювачів з проханням силами провідних фахівців та експертних рад підготувати рекомендації щодо:

- допустимої розбіжності між результатами попередньої та ретроспективної оцінки;
- обсягу вихідних даних, мінімально необхідного для виконання достовірної ретроспективної оцінки;
- кваліфікаційних вимог до фахівців, що здійснюють ретроспективні оцінки.

**НОВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ НАЦИОНАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ  
КВАЛИФИКАЦИЙ И РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ  
ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ КВАЛИФИКАЦИЙ –  
ГАРАНТИЯ МЕЖДУНАРОДНОГО ПРИЗНАНИЯ  
КВАЛИФИКАЦИИ ОЦЕНЩИКА**

*С.П. Юрени,  
председатель Ассоциации оценочных организаций,*

*В.Л. Шабека,  
заведующий кафедрой «Оценочная деятельность на транспорте и в промышленности»  
Белорусского национального технического университета,*

*П.В. Ануфриев,  
главный специалист по экспертизе и сертификации  
Белорусской торгово-промышленной палаты*

В современной экономике товарный и финансовый рынки должны обеспечиваться профессионалами различных областей. Рынок труда активно развивается и функционирует. Условия такого развития выдвигают на первый план повышенные требования к работникам, а с другой стороны унифицируют эти требования, определяя тот профессиональный уровень, которому они должны соответствовать. Такие тенденции характерны и для производственной сферы, и для сферы услуг, в частности для адвокатской деятельности, аудита, оценочной деятельности, риелторской деятельности и т.д. Сложившаяся ситуация приводит к необходимости разработки новых элементов национальной системы квалификаций – профессиональных стандартов и секторальных рамок квалификаций.

В текущих условиях происходит ускорение темпов технологического развития и развития моделей организации труда, что, в свою очередь, требует от работников постоянного профессионального развития с целью эффективной адаптации к быстро изменяющейся ситуации.

Программой социально-экономического развития Республики Беларусь на 2016-2020 годы для целей обеспечения эффективной занятости населения и интеграции системы образования с отраслями экономики предусмотрено, в том числе, совершенствование профессиональной подготовки и переподготовки кадров в соответствии с потребностями экономики и обеспечение сокращения профессионально-квалификационного дисбаланса спроса и предложения рабочих мест путем организации опережающей профессиональной переподготовки работников, внедрения новых форм обучения, в первую очередь непосредственно на производстве.

Нанимателям должна быть предоставлена возможность оперативно и правильно оценивать квалификацию и компетенцию вновь приходящих работников, а работники (как уже работающие, так и вновь приходящие) должны иметь возможность официально подтвердить тот уровень квалификации, который был ими достигнут, как в результате полученного образования, так и приобретенного в процессе работы и посредством дополнительного обучения. На первый план внедрения новых форм обучения выходит проблема обеспечения возможности признания таких форм на законодательном уровне. Требуется механизм описания и стандартизации квалификаций, который обеспечивал бы их прозрачность и понятность всем заинтересованным сторонам, т.е. гражданам, работодателям, государству.



Необходимо структурировать и систематизировать результаты обучения на основе единого набора принципов и сформировать для этого соответствующий язык описания, понятный работодателю, работнику и кандидату на обучение. Всем должно быть ясно, что означает квалификация определенного уровня в определенной области профессиональной деятельности, какими знаниями, умениями и опытом должен обладать работник. Ориентированность на результаты обучения, предполагает наличие трех типов стандартов: профессиональных стандартов (описывающих функции, которые человек должен выполнять и требования к компетенциям, необходимым для выполнения этих функций); стандартов оценки (описывающих, что, как и кем должно оцениваться для присуждения квалификации); образовательных стандартов, описывающих результаты обучения, необходимые для получения квалификации, задачи и методы обучения и контекст обучения (в учебном заведении, на предприятии и т.д.).

Сегодня назрела необходимость обновления существующей Национальной системы квалификаций, путем введения новых элементов: секторальной рамки квалификаций и профессиональных стандартов, которые сделают возможным развитие системы добровольной сертификации квалификаций основанной на международных принципах сертификации персонала.

Рассмотрим более подробно каждый из предлагаемых элементов национальной системы квалификаций.

Секторальная рамка квалификаций осуществляет классификацию знаний, умений, опыта, уровней ответственности и самостоятельности при выполнении определенного вида трудовой деятельности, описание которых носит рамочный характер. Рамка квалификаций – это многомерный конструкт, включающий в себя все квалификации, имеющие практическое применение в определенном виде трудовой деятельности и устанавливающий взаимосвязь между результатами обучения и деятельностью, требуемой на рынке труда, с одной стороны, и свидетельствами/дипломами, с другой. Содержание этих параметров закладывается в профессиональных стандартах, устанавливающих требования к содержанию и качеству труда, условиям его осуществления, т.е., фактически, формирующих требования к результатам обучения.

В профессиональном стандарте устанавливаются такие требования к работникам, которые позволяют предприятию обеспечить минимально необходимый уровень производительности труда, эффективности и качества работы для функционирования в конкурентной среде. Профессиональные стандарты способствуют регулированию отношений между работодателями и работниками, дают возможность объективно оценить уровень подготовленности специалиста, помогают обеспечить повышение квалификации и раскрыть перспективы профессионального роста работников.

Во многих странах мира долгое время действовал и продолжает действовать механизм оценки персонала на базе проведения аттестации. Так, в нашей республике действует Типовое положение об аттестации руководителей и специалистов организаций, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.05.2010 № 784.

Однако, как показывает практика, аттестация имеет ряд серьезных проблем и уже не может объективно и компетентно оценить уровень квалификации того или иного сотрудника.

Основными недостатками оценки персонала посредством аттестации являются следующие:

- персонал оценивается непосредственно руководством предприятия или организации, которое, как правило, уже имеет сформировавшееся мнение о достоинствах либо недостатках специалиста, следовательно, оценка не может быть гарантированно объективной;
- руководитель предприятия, например машиностроительного, может определить уровень знаний инженерного состава, но вряд ли сможет компетентно оценить сотрудника финансовой, кадровой и иных служб.

Решить данную проблему, в случае если руководитель заинтересован в том, чтобы на предприятии трудились сотрудники, т.е. сообщество людей, работающих совместно, компетентно, ответственно и профессионально владеющих методами обеспечения качества, возможно проведением оценки третьей, независимой стороны профессиональной квалификации сотрудников предприятия.

Система добровольной сертификации квалификаций персонала прежде всего ориентирована на:

- защиту потребителя от недобросовестного производителя, который в процессе создания продукции или выполнения услуги использует неквалифицированные трудовые кадры, не обладающие соответствующей профессиональной подготовкой;
- содействие организациям в компетентном выборе персонала на рынке труда;
- подтверждение возможностей организации по обеспечению соответствующих показателей качества имеющимися человеческими ресурсами;
- обеспечение безопасности и экологичности окружающей среды, имущества, продукции посредством соответствующей компетентности персонала.

Функционирующая система добровольной сертификации квалификаций позволяет более серьезно и тщательно оценить компетентность персонала в той или иной области, повысить уровень квалификации специалистов.

Опыт развитых стран мира показывает, что объектами сертификации являются отдельные физические лица, пожелавшие на добровольной основе получить документальное подтверждение своей квалификации и профессиональной подготовки, или отдельные трудовые коллективы в отношении всего кадрового потенциала либо какой-то его части, отдельные категории персонала, должностные лица и т.д.

Организация, прошедшая процедуру добровольной сертификации квалификаций персонала, получает целый ряд очевидных преимуществ:

- повышение конкурентоспособности организации;
- повышение имиджа организации на внутреннем и международном рынках;
- допуск к участию в международных тендерах и проектах; способ повышения мотивации и профессионализма персонала;
- возможность получения реальной оценки уровня квалификации и профессиональной подготовки сотрудников организации;
- стимулирование персонала на повышение уровня его квалификации;
- способ подтверждения партнерам по бизнесу своей надежности;
- приоритетность инвестирования, кредитования организаций и др.

Добровольная сертификация квалификаций непосредственно работникам предприятия прежде всего предоставляет:

- документально оформленное свидетельство профессионализма;
- подтверждение независимой организацией уровня квалификации и профессионального мастерства на текущий момент времени;

- повышение шансов трудоустройства с учетом качества своей подготовки;
- приоритетность продвижения по служебной лестнице;
- подтверждение качества и надежности всех выполняемых работником операций;
- основание для заключения трудового договора с индивидуальным тарифом оплаты труда;
- дополнительное основание для повышения заработной платы;
- обеспечение психологической комфортности и уверенности в собственных возможностях: повышенное внимание руководства предприятия, доверие и уважение к обладателю сертификата.

При сертификации персонала в мировой практике применяются различные схемы исходя из профессий и категории работников:

- индустриальные схемы сертификации персонала, относящиеся к рабочим и инженерным профессиям в различных областях промышленности;
- схемы сертификации менеджеров, относящиеся к управленческим должностям специалистов / руководителей организаций.

Оценочная деятельность представляет собой самостоятельный вид трудовой деятельности, разделенный на трудовые функции, которые в совокупности направлены на достижение итогового результата независимой оценки, а именно итоговой величины стоимости объекта оценки, выраженной денежной суммой или в виде диапазона денежной суммы, которая отражается в заключении и отчете об оценке [1].

В развитых странах мира активно проводится сертификация оценщиков движимого и недвижимого имущества.

Идея введения сертификации оценщиков в соответствии с европейским стандартом EN 45013 «Общие критерии для органов по сертификации, занимающихся сертификацией персонала» принадлежала и развивалась немецкими ипотечными банками, которые были заинтересованы в том, чтобы найти пути исключения рисков, возникающих при кредитовании под залог недвижимости. С середины 1990-х годов, после возникновения проблемы с погашением ряда кредитов, выданных под залог неправильно оцененной недвижимости, что привело к самому большому с 1945 года краху на рынке недвижимости, ставшему известным как дело Шнейдера. Положительным последствием этого скандала явилось появление системы сертификации Нур Zert, которая была введена в действие ипотечными банками Германии. Это привело к тому, что все оценщики, которые хотят выполнять работу по оценке залогов в Германии, теперь должны обязательно получить сертификат Нур Zert.

Международные требования к самому процессу добровольной сертификации квалификаций установлены в межгосударственном стандарте ГОСТ ISO/IEC 17024-2014 «Оценка соответствия. Общие требования к органам, осуществляющим сертификацию персонала», введенном в действие постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 15.12.2014 № 54 «Об утверждении, введении в действие, отмене и внесении изменений в технические нормативные правовые акты в области технического нормирования и стандартизации, внесении изменений и дополнений в некоторые постановления Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь» (далее – ГОСТ ISO/IEC 17024-2014) [3].

Министерством труда и социальной защиты Республики Беларусь на законодательном уровне дано определение профессионального стандарта – характеристика содержания трудовых функций и требования к квалификации работников, необходимой для их выполнения. Нанимателям уже предоставлено право самостоятельно принимать решения о

применении тарифно-квалификационных (квалификационных) характеристик, к которым уже все привыкли, либо профессиональных стандартов [2].

В отношении услуг по независимой оценке стоимости объектов гражданских прав сделаны первые шаги в направлении разработки новых элементов Национальной системы квалификаций:

- при Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь создан Секторальный совет квалификаций в оценочной деятельности и организована соответствующая рабочая группа;

- рабочей группой при Секторальном совете квалификаций в оценочной деятельности разработан Проект секторальной рамки квалификаций в оценочной деятельности и Проект профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности», которые в настоящее время проходят общественное обсуждение. Любой из заинтересованных может ознакомиться с текстом документов и высказать предложения на сайте Ассоциации оценочных организаций assn.by.

Утверждение Секторальной рамки квалификаций в оценочной деятельности и профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности» позволит вписать систему квалификаций сферы независимой оценки объектов гражданских прав в функционирующую Национальную систему квалификаций, регулируемую законодательством о труде. Развитие же системы добровольной сертификации с соблюдением ГОСТ ISO/IEC 17024-2014 и учетом подходов, изложенных в Секторальной рамке квалификаций в оценочной деятельности и профессиональном стандарте «Специалист в оценочной деятельности», обеспечит признание присвоенных квалификаций оценщиков на международном уровне, а не только на евразийском и европейском уровнях.

#### **Список использованных источников**

1. Указ Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь». Доступно: <http://www.pravo.by/>;
2. Постановление Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь от 02.01.2012 № 1 «Об утверждении Общих положений Единого квалификационного справочника должностей служащих». Доступно: <http://www.pravo.by/>;
3. Постановление Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 15.12.2014 № 54 «Об утверждении, введении в действие, отмене и внесении изменений в технические нормативные правовые акты в области технического нормирования и стандартизации, внесении изменений и дополнений в некоторые постановления Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь». Доступно: <http://www.pravo.by/>.

## ОЦІНКА НЕРУХОМОГО МАЙНА, У ТОМУ ЧИСЛІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК З МЕТОЮ ОПОДАТКУВАННЯ

*Ю. О. Кірічек*

*голова Дніпропетровського територіального відділення УТО  
доктор технічних наук, професор*

Оцінка нерухомого майна з метою оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з нерухомістю набула широкого резонансу у суспільстві за розміром систематичних порушень законодавства та нормативних вимог в галузі професійної оцінки.

В рамках ініціативи Громадської ради при Головному управлінні Державної фіскальної служби у Дніпропетровській області 10 березня 2017 року у м. Дніпрі на засіданні круглого столу обговорювалося питання: «Оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, або чому у нас знову не так, як у цивілізованому світі». У засіданні круглого столу прийняли участь фахівці Дніпропетровського обласного управління юстиції, Дніпропетровського відділення Нотаріальної палати України, Дніпропетровського територіального відділення Українського товариства оцінювачів, Дніпропетровського територіального відділення ВГО «Асоціація платників податків України», Союзу експертів України та Асоціації фахівців з нерухомості.

Учасники круглого столу констатували неприйнятну ситуацію, що склалася із оподаткуванням доходів фізичних осіб від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна у м. Дніпрі та інших регіонах України. Останнім часом значно збільшилася кількість договорів купівлі-продажу майна, що штучно «підлаштовуються» вартістю майна під вимоги Постанови НБУ №210 від 06.06.2013 року щодо встановлення граничної суми розрахунку готівкою, яка наразі знижена до 50 000,00 грн. Фахівці Українського товариства оцінювачів застерігають про те, що нерухомості такої низької вартості практично не існує. Вони зазначили, що масовими стали факти заниження оціночної вартості у десятки разів по відношенню до ринкової вартості нерухомості.

З метою зекономити кошти, що підлягають сплаті на користь Держави, особи, що мають намір проводити операції з нерухомим майном, звертаються до суб'єктів оціночної діяльності з проханням знизити вартість нерухомого майна під час підготовки звіту про його оцінку. На жаль, окремі особи, які працюють під кваліфікаційними документами суб'єктів оціночної діяльності грубо порушують норми професійної діяльності та доволі часто надають подібні сумнівні послуги останнім. Українське товариство оцінювачів веде принципову боротьбу з «імітаторами оцінки» і попереджує учасників ринку нерухомості – співпраця з «кримінальними» особами навіть з метою отримання вигод третьою стороною переслідується законом.

Регулятор оціночної діяльності – Фонд державного майна України, який згідно із Постановою КМУ від 21 серпня 2014 р. № 358 «Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» вносить до єдиної бази всю інформацію із звітів про оцінку майна для цілей оподаткування, не має можливості здійснювати ефективний контроль за цією базою та не забезпечує безперешкодного та безоплатного доступу до цієї інформації суб'єктам оціночної діяльності, нотаріусам і контролюючим органам, як того вимагає згадана Постанова, що перешкоджає контролю і з їх боку.

Згідно із чинним законодавством засвідчують договори купівлі-продажу нерухомості нотаріуси, які не є спеціалістами у сфері оцінки нерухомого майна, проте вони повинні застерігати громадян про негативні наслідки умисного зниження вартості нерухомості під час проведення операцій із нею (розпорядження нерухомими майном шляхом його

відчуження). Зокрема, нотаріуси повинні не вчиняти нотаріальні дії на підставі відверто занижених експертних оцінок нерухомого майна. В разі необхідності згідно із чинним законодавством завжди існує можливість звернутися за рецензуванням звіту з оцінки до експертних рад саморегулювних організацій оцінювачів, в тому числі і тих, які виступили учасниками цього круглого столу із розумінням загроз, що склалися по відношенню до професійної оціночної діяльності в Україні.

Під загрозою опиняються і особи, які є сторонами за договором відчуження майна і навмисно зазначають в договорі нереальну його ціну, яка є значно нижчою за ринкову вартість та реальну суму його відчуження, адже у випадку розірвання договору в судовому порядку та при застосуванні судом реституції (положення, яке повертає сторони у первісний стан), продавець отримує продану ним квартиру, а покупець отримує сплачені за неї кошти, розмір яких указаний в договорі купівлі – продажу та який є значно меншим за фактично сплачену суму.

Умисне зниження вартості нерухомого майна, яке відчужується, зокрема за договором купівлі – продажу, тягне за собою зменшення сум обов'язкових платежів, зборів та податків, а також державного мита. Відповідальність за умисне ухилення від сплати податків, зборів, інших обов'язкових платежів, тягне за собою кримінальну відповідальність, передбачену ст. 212 Кримінального кодексу України. За оцінками фахівців втрати бюджету за останні роки перевищують у десятки разів кошти, отримані бюджетом від оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з продажу (обміном) об'єктів нерухомого майна.

Вразі, коли зазначена проблема залишатиметься і надалі без вирішення, це призведе ще до більших втрат бюджету. Учасники круглого столу наголосили на необхідності об'єднати спільні зусилля, які скеровані на належне забезпечення платежів на користь держави. З метою запобігання та протидії навмисного заниження оцінки майна, боротьби з порушниками вимог нормативно-правових актів з оцінки майна, професійної етики та законодавства, пропонується:

1. Ще раз нагадати, що не виконується вимога Податкового кодексу України – частини третьої статті 172 Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, згідно якої «дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону». Уповноважений орган законом так і не визначений, більш того, під тиском депутатів партії регіонів попередньою владою були прийняті постанови, які з корисними мотивами окремих осіб грубо порушували чинне законодавство та були у більшості скасовані після революції гідності. Але нової цивілізованої системи оподаткування доходів фізичних осіб з продажу об'єктів нерухомого майна досі не створено. Внаслідок недолугості чинної нормативної бази з оподаткування майна та повної безконтрольності здобули системного характеру заниження оціночної вартості нерухомості під час оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна. Чинне законодавство та нормативна база оцінки з метою оподаткування потребують негайних змін на засадах, застосованих провідними країнами світу.

2. З метою мінімізації поточних втрат бюджету, звернутися до Фонду державного майна України з пропозицією нарешті виконати вимогу Постанови КМУ від 21 серпня 2014 р. № 358 «Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» та невідкладно забезпечити надання безперешкодного та безоплатного доступу до інформації, що міститься в єдиній базі даних звітів про оцінку суб'єктам оціночної діяльності, нотаріусам і контролюючим органам, а також іншим особам — за умови дотримання вимог Закону України «Про захист персональних даних».

3. Запровадити мінімальні оціночні вартості на нерухоме майно в регіонах України. Повернутися до вимоги обласним, міських державним адміністраціям забезпечити визначення щороку до 1 січня показників мінімальної вартості 1 кв. метра нерухомості (житлових, офісних, торгівельних, промислових будівель) для всіх категорій населених пунктів у розрізі районів.

4. Просити Державну фіскальну службу змінити форму звітності нотаріусів до районних відділень ДФС і включити туди ціноутворюючі характеристики бази оподаткування з метою моніторингу податків.

5. Усім нотаріусам проводити правороз'яснювальну роботу із громадянами, які до них звертаються. Зокрема, застерігати громадян користуватися послугами «халтурників», адже вони автоматично стають співучасником злочину, за який рано чи пізно доведеться відповідати.

6. Довести до відома усіх оцінювачів, що професійна оціночна діяльність в Україні під загрозою. Одною із загроз є системні порушення нормативно-правових актів з оцінки майна з метою заниження оціночної вартості нерухомого майна, як бази оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з продажу (обміну) майна. Або оцінювачі подолають це лихо, або оцінка в Україні перестане існувати, бо у такому вигляді вона шкідлива для суспільства.

Громадська рада при ГУ Державної фіскальної служби у Дніпропетровській області нагадує, про те, що звіти з оцінки з метою оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна внесені до єдиної бази даних звітів про оцінку при Фонді державного майна України, а інформація щодо сплати податків від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна щоквартально подається нотаріусами до Державної фіскальної служби. Перевірити сплату цих податків зовсім не складно. Адже коли під час однієї з перевірок буде виявлено, що податки були сплачені не в повному обсязі і держава недоотримала в бюджет, то компенсувати різницю несплачених коштів буде замовник оцінки, а оцінювач буде нести адміністративну та кримінальну відповідальність.

Можливо за збігом обставин, а може і ні, після оприлюднення результатів засідання круглого столу Фонд державного майна нарешті почав активні дії проти системних порушників вимог професійної оціночної діяльності у цій сфері. Були оприлюднені кричущі факти із єдиної бази звітів з оцінки. Ці матеріали були обговорені на засіданні другого круглого столу, який був проведений 14.04.2017 р. де особливо було наголошено на необхідності надання безперешкодного доступу оцінювачам та нотаріусам до єдиної бази звітів з оцінки майна, були підтримані запропоновані Фондом державного майна України пропозиції щодо змін до Постанови КМУ від 21 серпня 2014 р. № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна».

На теоретичному рівні доповіді та наукові труди з питань податкової оцінки розглядалися на ХІХ науково-практичній конференції «Оцінка нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок з метою оподаткування» у м. Дніпрі 26-27 травня 2017 р., які приведені у цьому номері періодичного видання Українського товариства оцінювачів «Вісник оцінки».

Учасники науково-практичної конференції – члени ВГО Українського товариства оцінювачів, Громадської ради при ГУ Державної фіскальної служби у Дніпропетровській області, ВГО Асоціації платників податків України, Союзу експертів України, Асоціації фахівців з нерухомості, фахівців Фонду державного майна України, Головного управління Державної фіскальної служби у Дніпропетровській області, науковці у галузі землевпорядкування та кадастру детально розглянули стан оцінки нерухомості, в тому числі земельних ділянок з метою оподаткування та прийняли рішення, яке публікується у цьому номері журналу.

## ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ

*Ю. О. Кірічек*

*доктор технічних наук, професор*

Оцінка земельних ділянок з метою оподаткування в Україні використовувалася з дореволюційних часів [1]. На сході країни, яка була тоді у складі Російської імперії та на західноукраїнських землях оцінка здійснювалися в межах юрисдикції країн, до складу яких вони входили, відповідно до австро-угорського, польського та чеського земельних кадастрів [2]. Із 1917 року декретами радянської влади було анульовано приватну власність на землю. Вилучення нерухомості із ринкового обігу зробило непотрібною оцінку до 1955 року, коли Ґрунтовий інститут В. В. Докучаєва за завданням Міністерства сільського господарства СРСР відновив дослідження з бонітування ґрунтів. З метою застосування порівняльних характеристик земельних ділянок за продуктивністю сільськогосподарського виробництва, згідно з рішенням Ради міністрів СРСР 1962 р. «Про поліпшення державного обліку земель та використання їх у сільськогосподарському виробництві», розпочалося оцінювання земель у радянському його розумінні. Передбачалося створити земельний кадастр, методику оцінювання та розробити заходи з охорони земель. Для розв'язання цього завдання залучалися вчені різних галузей, з'явилися різні трактування: економічна оцінка, порівняльна оцінка, якісна оцінка. У деяких регіонах провели випробування різних методик. Із 1968 року дослідження проводились Державним науково-дослідним інститутом земельних ресурсів. У 1976-му була розроблена методика оцінювання земель, а в 1979-му – вказівки про порядок його проведення.

З другої половини 80-х років минулого століття в межах програми перебудови економіки Радянського Союзу – від командно-адміністративних до економічних методів управління господарством – були спроби економічного оцінювання територій. У 1971 – 1989 роках оцінили землі господарств, адміністративних районів та областей. У 1988-му було проведено комплексне економічне оцінювання території м. Києва, яке за відсутності ринку земель базувалося на витратних складових для інфраструктурного облаштування території за економіко-планувальними зонами [3]. Це давало можливість порівнювати території, однак така методика не дозволяла визначити реальну цінність земель. Отже, за відсутності приватної власності на землю землеоціночна діяльність була позбавлена практичного сенсу і зводилася до бонітування ґрунтів та економічної оцінки, які не давали вартісних показників земель. А термін «нерухомість» взагалі був вилучений із обігу за недоцільністю використання в умовах загальнодержавної власності на землю, житло та майно підприємств. Через відсутність ринкової економіки в Україні протягом радянського періоду весь попередній досвід щодо оцінювання було втрачено.

Після здобуття Україною незалежності і з початком економічних реформ для запровадження ринкової економіки, оцінка майна набула сучасного розвитку. Але ці визначення із минулого «економічна оцінка», «грошова оцінка» залишилися у використанні і, що найсумніше, навіть стають об'єктом подальшого розвитку. Нормативна грошова оцінка земель в Україні була застосована на початку 1990-х років, коли відновили платне використання земель у відповідності із Законом України «Про плату за землю» від 03.07.1992 р. №2535-XII. Але за умови збереження фактично державної та комунальної власності на землю це швидше можна розглядати як підготовку до майбутніх реформ. Тому цілком зрозумілою була поява в Законі України «Про плату за землю» механізму оподаткування землі за встановленими державою фіксованими ставками.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь побудована на матеріалах економічної оцінки земель 1988 року та за визначенням повинна базуватися на рентному доході, який створюється під час виробництва зернових культур за відповідними



агровиробничими групами земель. В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів повинна лежати капіталізація рентного доходу, залежно від місця розташування населеного пункту, облаштування території, якості земель тощо.

На початку 90-х років минулого століття, за відсутності ринку нерухомості у ранній післярадянський період, застосовувалась містобудівна оцінка для порівняння варіантів нової забудови [4]. Вона складалась із системи емпіричних коефіцієнтів для окремих частин міста, які з метою порівняння враховують зручність розміщення та вплив різних факторів, наприклад, за результатами опитувань. На цій базі була створена методика економічної оцінки території населених пунктів, яка дозволяла виконувати порівняння різних територій за містобудівною цінністю. Перші роботи для грошової оцінки земель населених пунктів виконувалися відповідно до тимчасової методики, затвердженої на державному рівні у 1995 році. Зважаючи на нерозвиненість ринкових відносин у той час, у методиці нормативної грошової оцінки земель населених пунктів фактично прийняті в якості похідних витрати на відтворення інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури. Оскільки розрахована рента, ставка капіталізації та інші коефіцієнти носили нормативний характер, результати такої оцінки не відповідали критерію цінності та ринковій вартості земельних ділянок. На рис.1, 2 приведено співставлення ринкової вартості та нормативної грошової оцінки 1 кв. м земельних ділянок станом на 2012 рік у м.Дніпропетровську, нормативна грошова оцінка земельних ділянок майже у 4,5 рази перевищувала ринкову вартість на околицях міста та у 2,5 рази була меншою у центрі міста.



Рис.1. Розбіжність ринкової вартості та нормативної оцінки земель периферійного району м. Дніпропетровська у 2012 році.

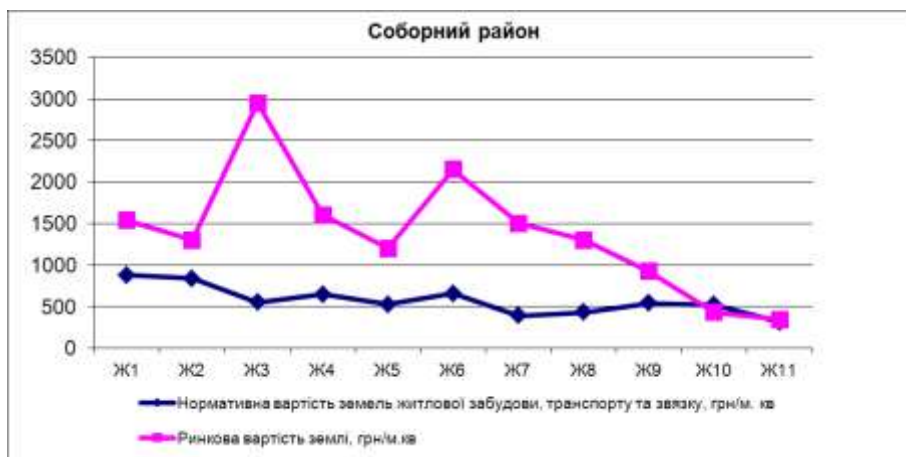


Рис.2. Розбіжність ринкової вартості та нормативної оцінки земель центрального району м. Дніпропетровська у 2012 році.

Різниця у межах 25% між нормативною оцінкою земельних ділянок та їхньою ринковою вартістю зберігалася лише на 6% території міста на землях житлової забудови та на 7,7% території міста на землях комерційного використання. Порівняння ринкової вартості земельних ділянок із результатами їхньої нормативної грошової оцінки засвідчили, що розбіжність носить системний характер [5, 6].

З поглибленням процесів роздержавлення міських земель, включення їх до ринкового обігу все більш очевидною стала невідповідність результатів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів їхній ринковій вартості. Це свідчить про те, що застосована методика не відображає реальну цінність земель та не забезпечує справедливості оподаткування. Навпаки, вона створила умови, коли бідні, які живуть у дешевому житлі на околицях (рис.1), платять за багатих, які мають дорогу нерухомість у центрі міста (рис.2). Підприємства, що розташовані у віддалених від центру зонах, потерпають від чотирикратно перевищеного податкового тягара, у той час, як банки, магазини та офіси, розташовані у центрі міста, сплачують податки, виходячи із удвічі заниженої бази оподаткування. Відтак порушено принцип справедливості оподаткування. Власники та користувачі дорожчих земельних ділянок, розташованих у центрі міста, не доплачують земельний податок та орендну плату, а на околицях – навпаки переплачують. Це не могло не позначитися на оподаткуванні та орендних відносинах у сфері землекористування та не сприяло раціональному використанню земельних ресурсів.

У разі дійсної реалізації положення, проголошеного у Земельному кодексі України про те, що грошова оцінка земель виконується на рентній основі, такої розбіжності результатів експертної та нормативної грошової оцінки не могло бути.

Таблиця 1.

**Відношення ринкової вартості 1 кв. метра земель м. Дніпропетровська до нормативної оцінки земель житлової забудови станом на 2012рік.**

| Срин. / Снорм. | %    |
|----------------|------|
| Менше 0,25     | 35,9 |
| 0,25 – 0,75    | 44,4 |
| 0,75 – 1,25    | 6,0  |
| 1,25 – 2       | 6,8  |
| 2 – 3          | 5,1  |
| 3 та більше    | 1,8  |

Таблиця 2.

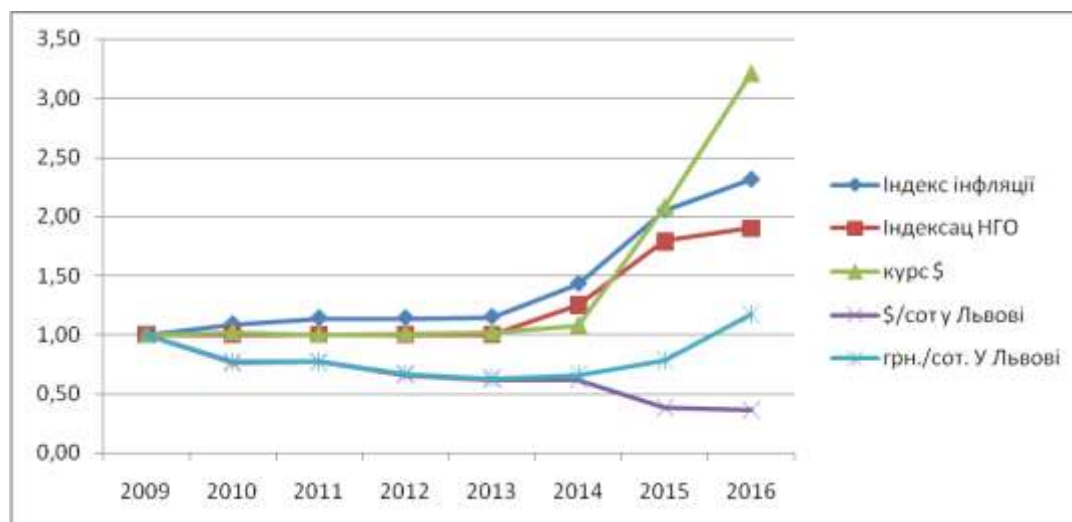
**Відношення ринкової вартості 1 кв. метра земель м. Дніпропетровська до нормативної оцінки земель комерційного використання станом на 2012рік.**

| Срин. / Снорм. | %    |
|----------------|------|
| Менше 0,25     | 77,8 |
| 0,25 – 0,75    | 13,7 |
| 0,75 – 1,25    | 7,7  |
| 1,25 – 2       | 0,8  |

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводилася раз на 5-7 років, а земель несільськогосподарського призначення один раз на 7-10 років із застосуванням індексації на підставі індексу інфляції. Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становлять: 2008 рік – 1,152, 2009 рік – 1,059, 2010 рік – 1,0, 2011 рік – 1,0, 2012 рік – 1,0, 2013 рік – 1,0, 2014 рік – 1,249, 2015 рік – 1,433 (крім сільськогосподарських угідь) та 1,2 для сільськогосподарських угідь, 2016 рік – 1,06 для

земель несільськогосподарського призначення. Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалася (<https://news.dtki.ua/taxation/other/41981>).

Невідповідність нормативної грошової оцінки земель та їхньої цінності з часом збільшує із-за прив'язки бази оподаткування до індексу інфляції. На рис.3 приведені зміни індексу інфляції, індексації нормативної грошової оцінки земельних ділянок, курсу гривні та ринкової вартості земельних ділянок м. Львова у національній валюті та у доларах за останні 7 років.



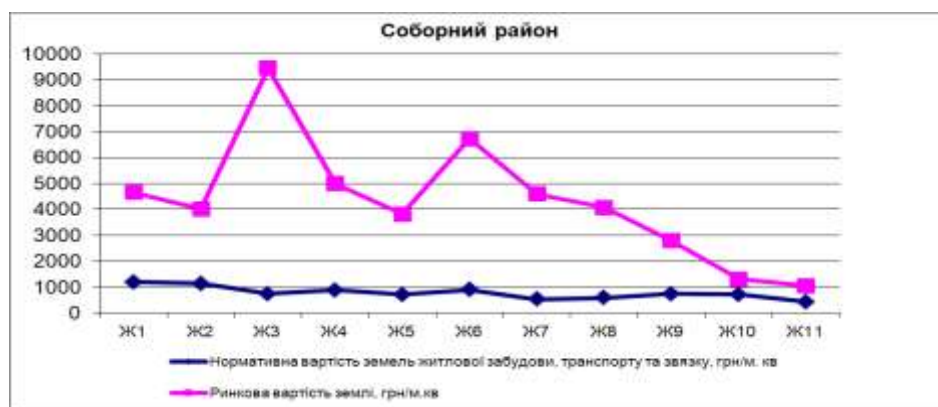
**Рис.3. Зміни індексу інфляції, індексації нормативної грошової оцінки земельних ділянок, курсу долара та ринкової вартості земельних ділянок у м. Львові**

Видно, що в умовах кризи, інфляція злітає догори, а вартість землі обвалюється. І розрив між земельним податком та цінністю землі поглиблюється з часом. В умовах економічної кризи вартість земельних ділянок за останні сім років зменшилася у 2,8 рази у доларовому еквіваленті, у гривнях трохи подорожчала – у 1,17 разів, але лише в останні два роки за рахунок обвалу курсу національної валюти. При цьому нормативна грошова оцінка земельних ділянок збільшилася приблизно удвічі, що призвело, практично, до такого ж зростання земельного податку. Тобто земля дешевшає, а земельний податок зростає у реальних розмірах, що зовсім не відповідає задекларованим владою намірам знизити в умовах кризи податкове навантаження на виробника.

Прийняті останнім часом постановою Кабінету Міністрів України від 16.11. 2016 р. № 831 «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» та наказом від 25.11.2016 № 489 Міністерства аграрної політики та продовольства України «Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» принципово не відрізняються від попередніх, а лише вносять деякі коригування нормативних значень і практично не використовують ринкову інформацію. На рис. 4, 5 приведено співставлення ринкової вартості та нормативної грошової оцінки 1 кв. м земельних ділянок станом на 2017 рік у м. Дніпропетровську. Ринкова вартість земельних ділянок та їхня нормативна грошова оцінка за чинною нормативною базою, як і раніше, мають розбіжність у кілька разів, а це означає, що плата за землю також не відповідає її цінності, тобто принцип справедливості оподаткування знову порушений.



**Рис.4. Розбіжність ринкової вартості та нормативної грошової оцінки земель периферійного району м. Дніпра у 2017 році.**



**Рис.5. Розбіжність ринкової вартості та нормативної грошової оцінки земель центрального району м. Дніпра у 2017 році.**

Чинні порядок та методика нормативної грошової оцінки земель не повною мірою відповідають вимогам Закону України «Про оцінку земель», згідно з яким нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами, а рентний дохід (земельна рента) – дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. У разі, якби рентний дохід та ставка капіталізації рентного доходу відповідали ринковим даним, згідно із визначенням Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», нормативна грошова оцінка земельних ділянок відповідала б їхній ринковій вартості, яка прийнята базою оподаткування у цивілізованому світі. Провідні країни світу застосовують з цією метою масову оцінку нерухомості, у тому числі земельних ділянок, під час якої визначають оціночну вартість, максимально наближену до ринкової вартості нерухомості. Це єдиний прийнятний спосіб, що забезпечує справедливі умови нарахування податків, при яких заможні громадяни платять більше за свою власність, а бідніше населення несе менший податковий тягар. Але так чинять у країнах, де ринкові умови дійсно діють у повному обсязі. В Україні, на жаль, бідні сплачують податки за багатих, і земельний податок не є винятком.

Подальший розвиток нормативної грошової оцінки земель можливий лише на підставі використання досягнень у цій сфері провідних країн світу. Слід міняти застарілу пострадянську методику, натомість застосовувати масову оцінку земельних ділянок і орієнтуватися на їхню ринкову вартість.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Кірічек Ю.А. Як зароджувалася і розвивалася оцінка земель // Землевпорядний вісник. – 2016. – №10. – С.28-33.
2. Ступень М.Г. Оцінка земель. – Львів: Новий світ, 2008. – 311с.
3. Драпівковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. – К.: ПРІНТ-ЕКСПРЕС, 2004. – 296 с.
4. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М. та ін. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. – Київ: Профі, 2007. – 624 с.
5. Кірічек Ю.О., Гайденко Є.Ю. Аналіз результатів застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок // Геодезія, картографія і аерофотознімання. – Львів: Вид. Львівської політехніки, 2013. – Вип. 77. – С. 24-29.
6. Кірічек Ю.О. Оцінка земель. Навчальний посібник. – Дніпропетровськ: Літограф, 2016. – 454 с.

**ЗОНУВАННЯ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ  
НА ОСНОВІ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ**

*Ю. О. Кірічек*

*доктор технічних наук, професор, заслужений оцінювач УТО*

*Є. О. Ландо*

*кандидат технічних наук, доцент, член УТО*

*Д.К. Биков*

*студент*

*Придніпровська державна академія будівництва та архітектури*

Оцінка нерухомості для цілей оподаткування останнім роком вийшла на перший план з точки зору порушень вимог стандартів оцінки, професійної етики та здорового глузду. Це вимагає негайних змін нормативної бази такої оцінки. Уже навіть на українському ринку оціночних послуг стає зрозумілим необхідність переходу з метою оподаткування нерухомості переходити до масової оцінки, як це робиться у розвинених державах світу. Багато методик масової оцінки спираються на зонування територій населених пунктів. При цьому з метою оцінки істотно застосовувати зонування на підставі цінності нерухомості, розташованої на цих територіях. Містобудівне зонування території міст спирається на структуру генерального плану та систему адміністративних районів. Але у зв'язку з різноманітністю територій міста, та факторами, пов'язаними з формою та просторовою структурою різних міст, при використанні в розрахунках індикативних показників ринкового цінового діапазону житлових квартир адміністративне районування досить некоректне.

Метою статті є розробка зонування населених пунктів, яке дозволить усім учасникам ринку оперувати однаковими кількісними та якісними критеріями під час при нормативної грошової оцінки земель та масовій оцінці нерухомості з метою оподаткування. Для реалізації поставленої мети проаналізоване існуюче територіальне-адміністративне зонування та на підставі аналізу ринкової інформації про продаж житлової нерухомості та земельних ділянок запропоноване зонування населених пунктів на підставі ринкової вартості нерухомості.

Актуальність проблеми та практична значимість напрямків досліджень, обумовлені відсутністю єдиного підходу та затвердженого документу по ціновому зонуванню території. Особливу роль у розвитку ринку нерухомості грає зонування території. Терміни зонування території застосовують в своїй роботі учасники ринку нерухомості: продавці та покупці нерухомості, інвестори, оцінювачі, ріелтори, страхові, аудиторські компанії, та інші, але більше всяк на свій розсуд.

Принципи цінового зонування території населених пунктів, тобто на підставі критеріїв цінності нерухомості розглядалися на прикладі міста Дніпро [1, 2]. Та з часом ринок нерухомості змініється, місто розвивається, ведеться нове будівництво, межі розширюються тому цінове зонування потребує сталого коригування. У заможних країнах це робиться щороку. Оцінка нерухомості, у тому числі земельних ділянок з метою оподаткування потребує тако ж єдиної системи класифікації нерухомості [3]. Чинний Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 489 від 25.11.16 теж передбачає зонування, але на жаль за застарілою методикою не на ринковій основі. Таке економіко-планувальне зонування, розроблене для нормативної грошової оцінки земель практично не враховує ринкову ситуацію. В результаті на підставі аналізу ринкової вартості земельних ділянок та вартості земельних ділянок за нормативною оцінкою в межах житлової забудови у економіко-планувальних зонах по адміністративних районах м. Дніпро зафіксована їх невідповідність, яка порушує принцип справедливості оподаткування, бо населення, яке користуються більш дорогими землями, недоплачує за вигоди свого розташування, в той час як віддалені та периферійні райони значно переплачують. А це свідчить, що бідні платять податки за багатих [4, 5].

Спроба вкласти ринкові дані у вже існуючі межі землеоціночних районів, які були складені в умовах відсутності розвинутого ринку земель, не виправдана. Тому створене оціночне зонування території м. Дніпро на підставі аналізу ринку нерухомості, виділено шість оціночних зон, які характеризують цінність територій (табл. 1).

Таблиця 1.

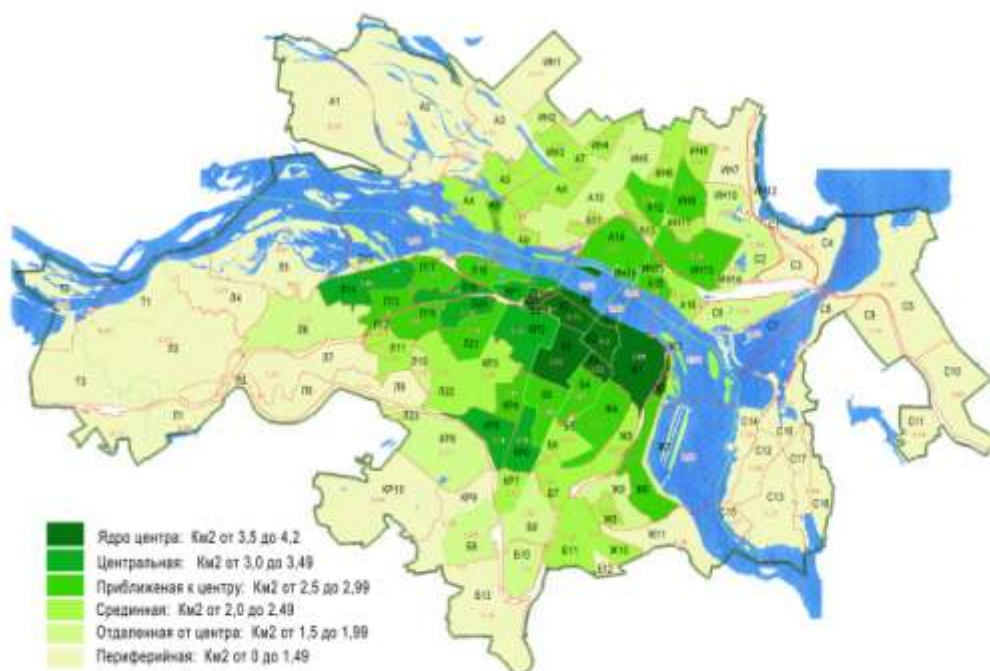
**Оціночні зони**

| № з/п | Номер зони | Значення коефіцієнту Км2 | Назва оціночної зони |
|-------|------------|--------------------------|----------------------|
| 1     | Зона 1     | 3,5 – 4,2                | Ядро центру          |
| 2     | Зона 2     | 3,0 – 3,49               | Центральна           |
| 3     | Зона 3     | 2,5 – 2,99               | Наближена до центру  |
| 4     | Зона 4     | 2,0 – 2,49               | Середина             |
| 5     | Зона 5     | 1,5 – 1,99               | Віддалена від центру |
| 6     | Зона 6     | 0 – 1,49                 | Периферійна          |

Розподіл районів м. Дніпро згідно визначених оціночних зон наведений на рис. 1.

Найрозвиненіший ринок нерухомості – це ринок житлової нерухомості. Станом на травень 2017р. на ринку продаж у м. Дніпрі на основному сайті приватних об'яв України «Дошка об'яв OLX» <https://www.olx.ua/> представлено 6326 об'яв з продажу квартир на вторичному ринку та 1102 об'яв щодо продажу квартир у новобудовах.



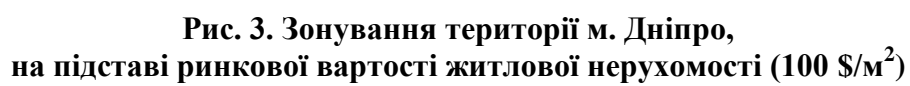
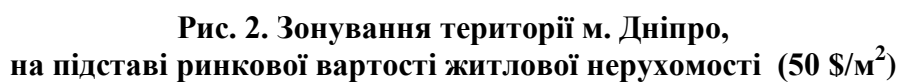


**Рис. 1. Розподіл районів м. Дніпро згідно пропонованих оціночних зон**

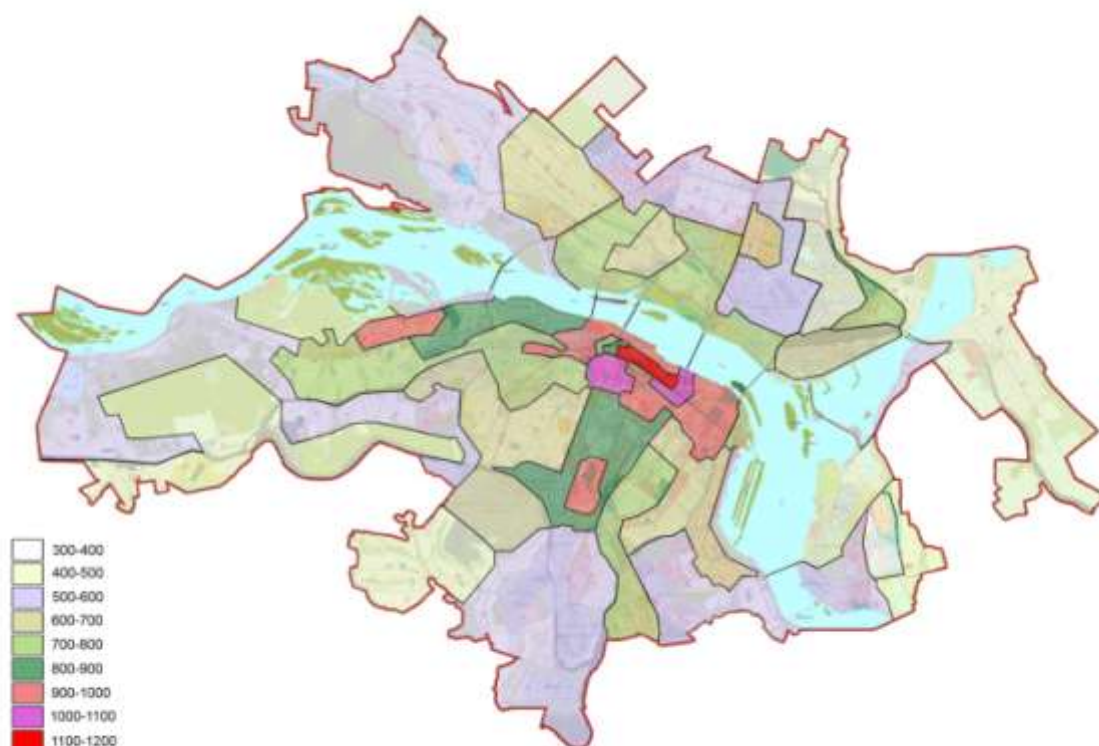
Найбільша кількість квартир представлена у Шевченківському та у м Соборному районах, які є центральними районами міста, найменше число квартир у віддалених районах Самарському та Ічеловському. При цьому в спальних районах міста кількість пропозицій практично знаходиться у близькому діапазоні порівнянню із центральними районами. Так в Новокойдацькому та Амур-Нижньодніпровському районах в сумі кількість пропозицій відрізняється від Шевченківського та Соборного районів лише на 20%.

Найбільш представлені на ринку двокімнатні та трикімнатні квартири, у півтора рази менше пропозицій однокімнатних квартир і практично в шість разів менше пропозиції 4 та більш кімнатних квартир. Кількість пропозицій двокімнатних та трикімнатних квартир відрізняється порядком на 10%. Таким чином, для подальшого аналізу цін житлової нерухомості доцільно використати пропозиції двокімнатних і трикімнатних квартир як найбільш ліквідних квартир представлених на ринку. Саме по цим даним побудовані цінні зони розподілу ринкової вартості житлової нерухомості по усьому місту.

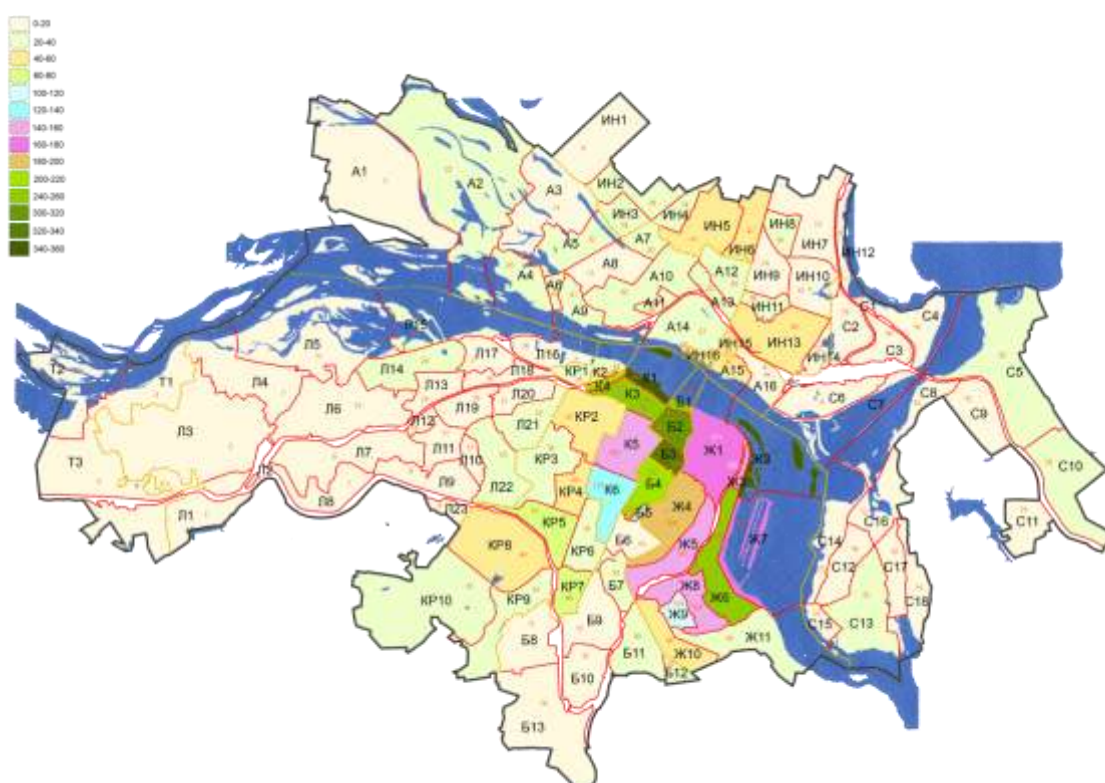
На карту міста, крапками винесені об'єкти пропозицій з атрибутивними даними – ринковою вартістю за 1 м<sup>2</sup> житлової нерухомості. Після чого, проведена інтерполяція вартостей з побудовою ізоліній. Зони визначалися методом рівних інтервалів по ціні через кожні 50\$/м<sup>2</sup> для житлової нерухомості (рис. 2). Потім зони укрупнені та побудовані ізолінії до інтервалів через кожні 100 \$/м<sup>2</sup> (рис. 3, 4). Цінні зони проведені по вулицях міста. Така сама робота була проведена і за даними ринкової вартості земель методом рівних інтервалів по ціні через кожні 10 \$/м<sup>2</sup> по зонам (рис. 5) та ізолініям (рис. 6).



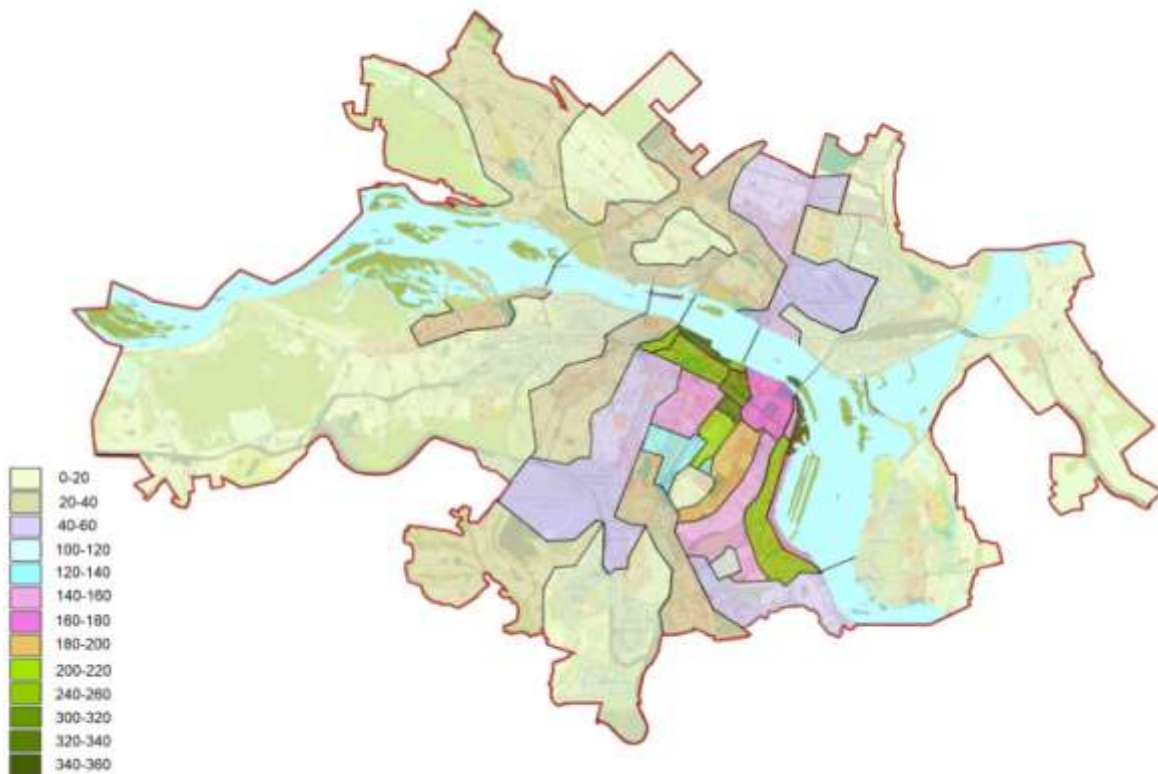




**Рис. 4. Ізолінії до інтервалів через кожні 100 \$/м<sup>2</sup> зонування території м. Дніпро, на підставі ринкової вартості житлової нерухомості**

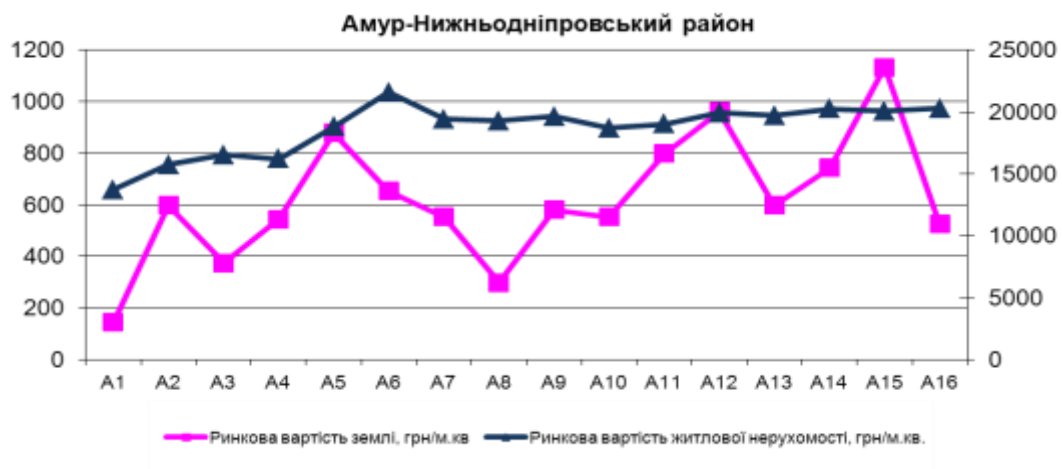


**Рис. 5. Зонування території м. Дніпро на підставі ринкової вартості земельних ділянок (20 \$/м<sup>2</sup>)**



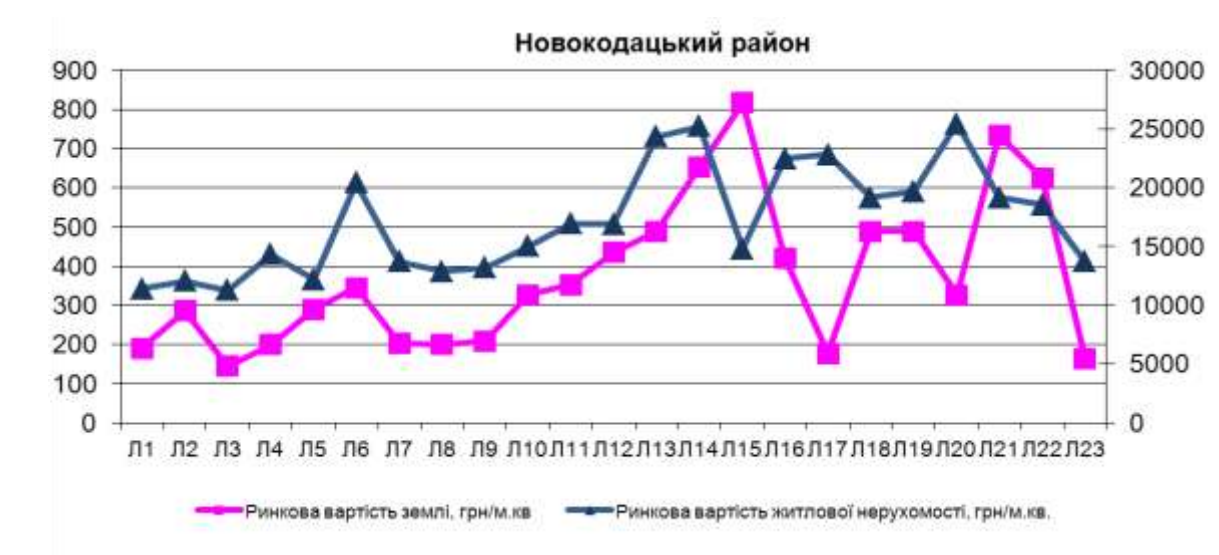
**Рис. 6. Зонування території м. Дніпро  
на підставі ринкової вартості земельних ділянок**

Для наглядної картини проведений аналіз отриманих значень вартості по запропонованому зонуванню. Аналіз зазначених чинників показує, що усі значення знаходяться в порівнянних діапазонах. Нижче наведені графіки розподілу ринкової вартості нерухомості за адміністративними районами.











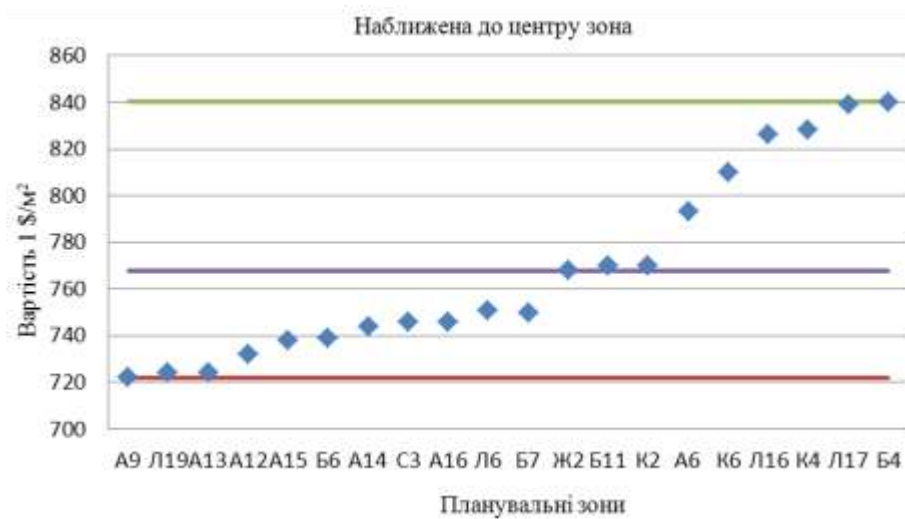
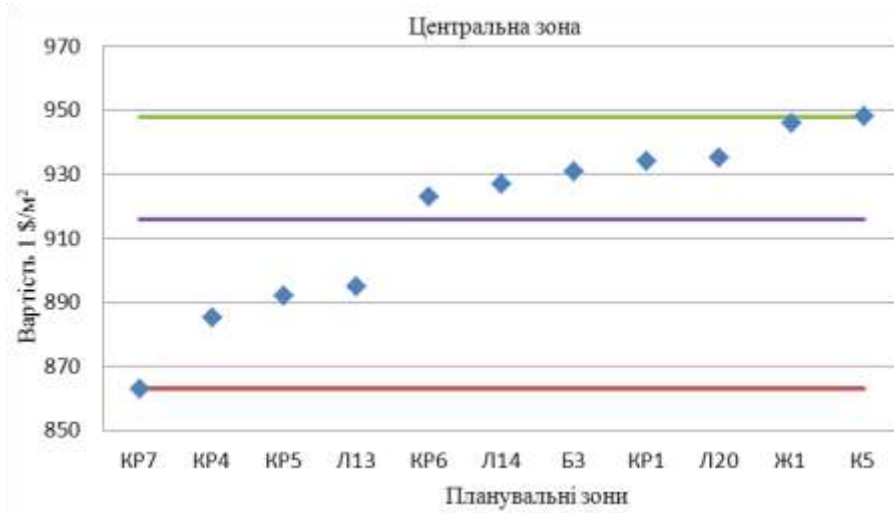
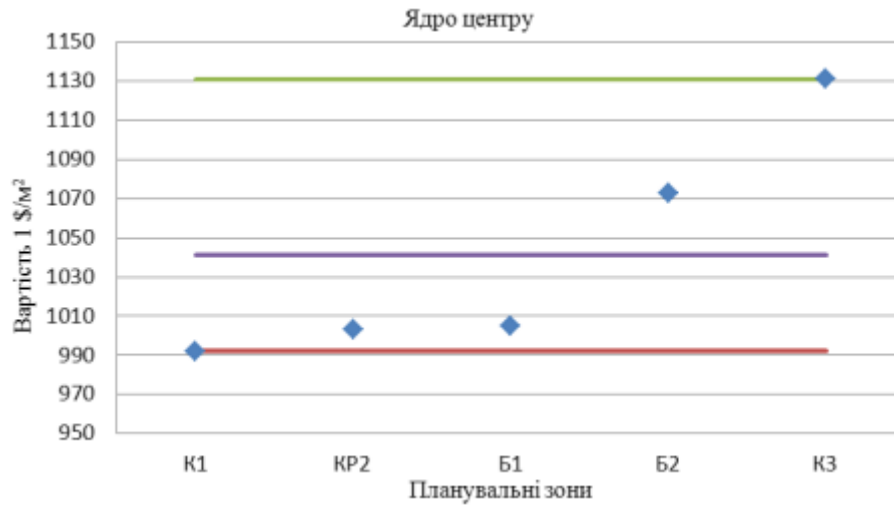
Із наведеної таблиці 2 видно, що в межах адміністративної одиниці коливання ринкової вартості житлової нерухомості та ринкової вартості земельних ділянок знаходиться досить у широкому діапазоні. Але за своїм характером форма коливання вартостей майже співпадає, що ще раз підтверджує, що в межах району ринкова вартість нерухомості є у прямій залежності від ринковою вартістю землі.

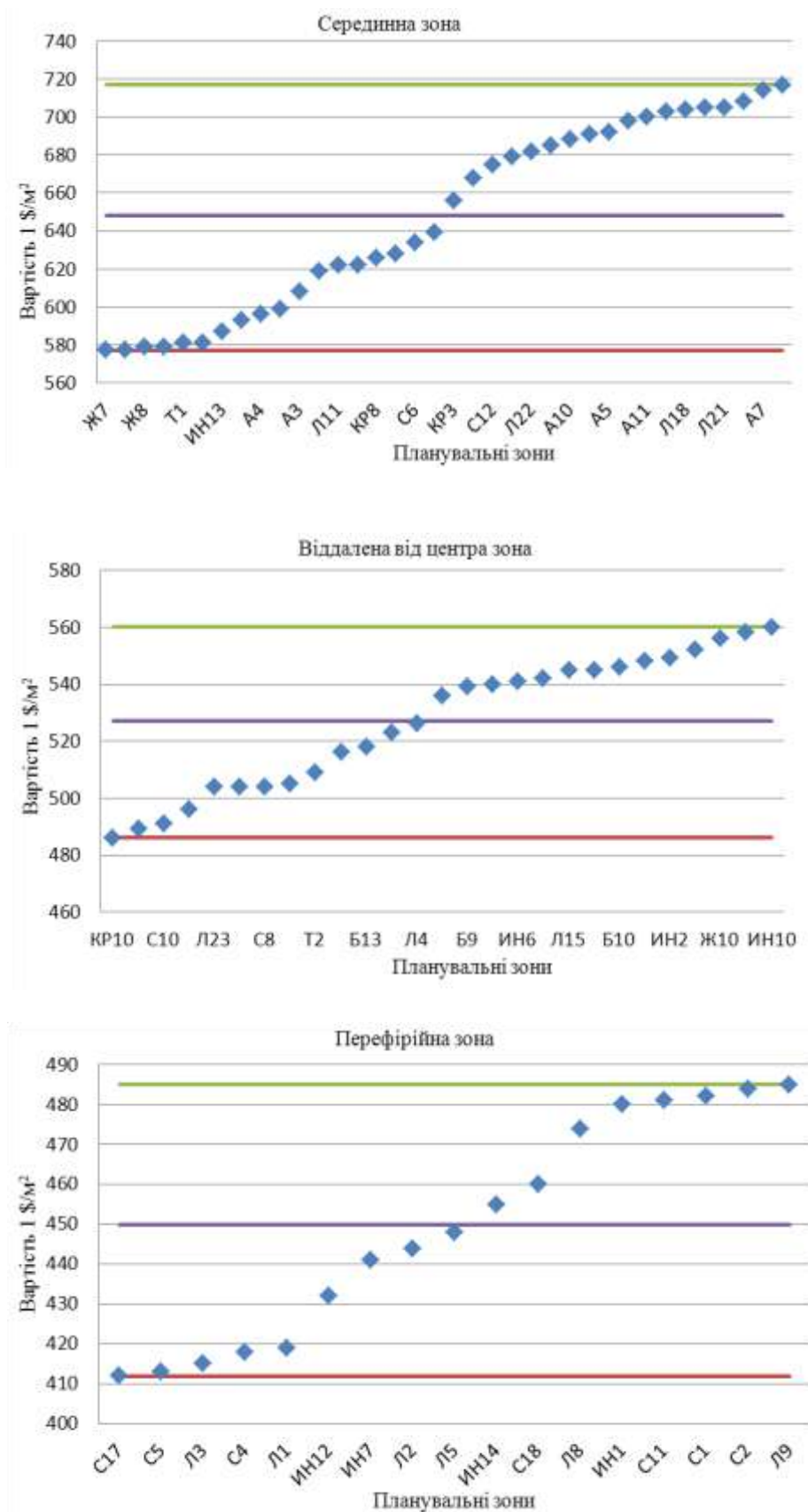
Таблиця 2

## Ціни пропонування по адміністративним районам

| № з/п | Адміністративні райони  | Ринкові ціни житлової нерухомості, \$/м <sup>2</sup> |       |         | Ринкові ціни земельних ділянок, \$/м <sup>2</sup> |      |         |
|-------|-------------------------|--|-------|---------|---|------|---------|
|       |                         | max  | min   | середнє | max   | min  | середнє |
| 1     | Амур-Нижньодніпровський | 792,7  | 503,8 | 686,5   | 41,7  | 5,3  | 22,8    |
| 2     | Шевченківський          | 1072,6   | 517,8 | 727,9   | 333,9   | 9,5  | 105,7   |
| 3     | Соборний                | 945,7  | 515,8 | 664,6   | 347,5   | 38,9 | 158,8   |
| 4     | Індустріальний          | 702,8  | 431,8 | 557,6   | 41,9  | 9,1  | 28,5    |
| 5     | Центральний             | 1130,6   | 769,7 | 912,8   | 341,5   | 41,5 | 185,5   |
| 6     | Чечелівський            | 1002,6   | 485,8 | 782,3   | 60,5  | 32,6 | 43,3    |
| 7     | Новокодацький           | 934,7  | 414,8 | 632,3   | 30,0  | 5,3  | 13,7    |
| 8     | Самарський              | 745,7  | 411,8 | 536,4   | 21,9  | 5,9  | 15,4    |

Нижче наведені графіки розподілу ринкової вартості нерухомості за запропонованим зонуванням.





Недоліки застосованого підходу: а) при невеликій кількості об'єктів доводиться збільшувати буферні зони, що дає не завжди об'єктивні дані; б) об'єкти, навіть близько розташовані, нерідко мають істотну різницю в ціні, через що картина виходить занадто

неоднорідною; в) межі цінкових зон залежно від вибраного методу не співпадають; г) методи інтерполяції, вживані в спеціалізованих пакетах, не завжди дають співставні результати. Тому визначення меж оціночних зон за ринковою вартістю є доцільним поєднати із застосуванням містобудівного зонування.

У таблиці 3 наведені дані ринкові ціни нерухомості по запропонованому зонуванню на основі ринкової вартості.

Таблиця 3

**Ринкові ціни нерухомості по оціночним зонам**

| № з/п | Найменування цінової зони | Значення цін пропозицій житлової нерухомості, \$/м <sup>2</sup> |     |         |
|-------|---------------------------|---|-----|---------|
|       |                           | max   | min | середнє |
| 1     | Ядро центру               | 1131  | 992 | 1041    |
| 2     | Центральна                | 948   | 863 | 916     |
| 3     | Наближена до центру       | 840   | 722 | 768     |
| 4     | Середина                  | 717   | 577 | 648     |
| 5     | Віддалена від центру      | 560   | 486 | 527     |
| 6     | Периферійна               | 485   | 412 | 450     |

Як можна побачити при зонуванні на основі ринкової вартості нерухомості у межах цінової зони, коливання ринкової вартості житлової нерухомості знаходиться у більш вузькому діапазоні ніж в межах адміністративних районів.

**Висновки.** На підставі виконаних досліджень запропонована методика оціночного зонування населених пунктів, яка ґрунтується на аналізі ринкової вартості нерухомості. Із застосуванням розробленої методики запропоноване оціночне зонування території м. Дніпро. Зонування, яке отримане на підставі критеріїв цінності територій, може використовуватися для визначення базової вартості нормативної грошової оцінки земель та для визначення оціночної вартості нерухомості з метою оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з нерухомістю.

**ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА**

1. Кірічек Ю.О. Зонирование территорий населенных пунктов на основании критериев их ценности / Кірічек Ю.О., Ландо Є .О, Гайденко Є.Ю // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – Д: ПДАБА, 2013. – №17. – С.28-37.
2. Кірічек Ю.О. На чому базується податкова оцінка земель // Землевпорядний вісник. – 2016. – №12. – С.21-26.
3. Кірічек Ю.О. Класифікація нерухомості, в тому числі земельних ділянок /Кірічек Ю.О., Андрєєва І.Г., Ландо Є .О. // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – Д: ПДАБА, 2016. – №6. – С.16-23.
4. Кірічек Ю.О. Оцінка нерухомості, в тому числі земельних ділянок для цілі оподаткування /Кірічек Ю.О., Ландо Є .О, Гайденко Є.Ю // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – Д: ПДАБА, 2012. – №12. – С.7-12.
5. Кірічек Ю.О. Стан та шляхи розвитку нормативної грошової оцінки земель // Землевпорядний вісник. – 2017. – №5. – С.24-29.



## ПРО ДОСТОВІРНІСТЬ ЕКСПЕРТНИХ ОЦІНОК В ЗЕМЛЕОЦІНОЧНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ

*Л.М. Перович*

*доктор технічних наук, професор*

*І.Л. Перович*

*кандидат технічних наук., доцент*

*Національний університет «Львівська політехніка»*

З установами незалежності України виникло ряд питань та проблем у земельно-майнових відносинах. В першу чергу це формування комунальної та приватної форм власності, а потім на цій платформі створення цінового механізму плати за землю як фінансового ресурсу наповнення бюджету країни.

В період започаткування ринкових відносин механізм плати за землю вимагав розробки оціночних методичних підходів щодо визначення вартості землі. В зв'язку з цим в Земельному кодексі України, а потім в Законі України «Про оцінку землі» визначені види оцінок: економічна, грошова (нормативна та експертна), бонітування ґрунтів. В інших країнах, де недостатньо розвинуті ринкові механізми, зокрема, в країнах колишнього Радянського Союзу існують інші підходи.

В Україні до основних методів грошової оцінки належить ринковий (експертний) та нормативний. Ринковий метод, аналогічно як і за кордоном, використовують при здійсненні трансакцій купівлі-продажу землі, нормативний – у інших випадках – податку на землю, орендній платі, встановленні мита при оформленні спадщини, даруванні тощо.

Питання грошової оцінки земель є важливою складовою соціально-економічного розвитку країни. З одного боку плата за землю є вагомим економічним чинником наповнення державного і місцевого бюджетів, а з іншого – важливим елементом соціального розвитку і матеріального добробуту населення. Таким чином в грошовому еквіваленті землі поєднані два важливі суспільно значимі чинники: добробут населення та економічний розвиток окремих територій та держави. В українських реаліях землеоціночної діяльності існують два основні види грошової оцінки земель:

перший – нормативна грошова оцінка;

другий – експертна грошова оцінка.

З початком встановлення приватної власності на землю в Україні були введені відповідний «Порядок» та Методика розрахунку нормативної грошової оцінки земель різного функціонального призначення. Необхідність розробки та впровадження в практику такого виду оцінки була продиктована необхідністю сплати земельного податку, орендних платежів тощо при набутті прав володіння чи користування окремими земельними ділянками в умовах відсутності ринкових відносин на землю. Слід зауважити, що методика нормативної грошової оцінки земель, використовується для тих категорій земель, які відповідно до законодавства України не можуть бути включені в ринковий обіг. Це зокрема, сільськогосподарські землі товарного виробництва, лісового призначення, водного фонду та інші.

На законодавчому рівні в Україні був дозволений продаж земель несільськогосподарського призначення, що призвело до створення ринку земель певного цільового призначення та застосування на цій основі другого виду оцінки земель, який отримав назву експертної грошової оцінки. Зауважимо, що результати експертної оцінки відповідно до українського законодавства можуть використовуватись тільки для трансакцій купівлі-продажу.

Зважаючи на те, що нормативна грошова оцінка земель є одним із важливих базисів поповнення місцевих і державного бюджетів, значна увага приділяється її економічній ефективності.

Нормативна та експертна грошова оцінка земельних ділянок базується на судженнях та висновках окремих осіб (експертів). При цьому кінцевий висновок щодо впливу того чи іншого фактора на кінцевий результат оцінки, а й інколи суджень та міркувань окремих експертів в силу певних об'єктивних та суб'єктивних причин є не завжди «виваженим» та об'єктивним. В силу цих обставин проблема достовірності оцінки земельних ділянок в період становлення економіки України є вкрай важливою.

У деяких випадках у зв'язку з відсутністю достовірної інформації про вплив різних природних факторів на господарську діяльність, пов'язану з використанням земельних ресурсів використовують метод експертних оцінок. Особливістю даного методу є відсутність чітко формалізованих доказів впливу того чи іншого фактора на кінцевий результат прийняття рішень. Через неможливість отримання чіткої, повної та достовірної інформації в якості значення величини окремого фактору є не сама величина, а судження про її значення, висловлене окремою людиною (експертом). При застосуванні даного методу експертних оцінок створювали групи експертів із провідних фахівців, які встановлювали основні фактори ціноутворення шляхом складання анкет та шкал критеріїв оцінок. Важливе значення в методі експертних оцінок належить визначенню значущості як окремих чинників (факторів), так і суджень експертів.

З метою встановлення значущості окремих чинників та суджень експертів застосовують найчастіше метод рангової кореляції. Реалізація цього методу включає три етапи [1]: на першому етапі визначають систему рангів факторів та встановлюють їх значущість; на другому – рівень узгодженості результатів експертів і на третьому, заключному етапі, встановлюють значущість коефіцієнтів рангової кореляції, що дозволяє зробити заключення про достовірність отриманих результатів і висновків. Критерієм визначення узгодженості суджень експертів є коефіцієнт конкордації [2]

$$W = \frac{12 \sum_{j=1}^n d_j^2}{m^2 (n^3 - n) - m \sum_{i=1}^m T_i}, \quad (1)$$

де  $m$  – кількість експертів;  $n$  – кількість факторів.

Значення  $d_j$  представляє відхилення суми рангів окремого  $j$  фактору від середнього значення всіх факторів. Тобто

$$d_j = S_j - \frac{\sum_{j=1}^n S_j}{n}, \quad (2)$$

де  $S_j$  – сума рангів  $j$  фактору.

Значення  $\sum_{i=1}^m T_i$  знаходять за формулою

$$\sum_{i=1}^m T_i = \sum_{e=1}^e (t_e^3 - t_e), \quad (3)$$

де  $e$  – кількість груп зв'язаних (однакових) факторів;

$t_e$  – кількість зв'язаних рангів кожної групи.

В випадку відсутності зв'язаних факторів формула (3.23) приймає вигляд

$$W = \frac{12 \sum_{j=1}^n d_j^2}{m^2 (n^3 - n)} . \quad (4)$$

Для перевірки значущості коефіцієнта конкордації обчислюють значення критичної точки

$$\lambda_{кр}^2 = m(n-1)W . \quad (5)$$

Отримане значення порівнюють із,  $\lambda_n^2$  яке знаходять в таблицях Пірсона за аргументами рівня значущості  $\alpha$  ( $\alpha = 0,05$ ) та числом ступенів свободи  $q = n - 1$ .

На практиці рівень достовірності отриманих результатів за коефіцієнтом конкордації встановлюється на основі значень отриманих коефіцієнтів. При значенні коефіцієнта: (0–0,2) – висновки експертів неузгоджені; (0,2–0,4) – слабо узгоджені; (0,4–0,6) – помітна узгодженість; (0,6–0,8) – хороша узгодженість; (0,8–0,9) – сильна узгодженість і (0,9–1,0) – дуже висока.

У випадку, коли виникає сумнів щодо об'єктивних суджень окремого експерта, є можливість оцінити результати його висновків шляхом порівняння цих результатів з результатами інших експертів (середнім значенням результату по даному фактору без врахування результатів експерта, щодо якого є сумніви). Для цього найкраще використовувати критерій Спірмена

$$\rho = 1 - \frac{6 \sum_{i=1}^n (x_i - x'_i)^2}{n(n^2 - 1)} , \quad (6)$$

де  $n$  – кількість факторів;

$x_i$  – ранги (значення) окремого експерта;

$x'_i$  – ранги (усереднені значення) інших експертів.

Ранговий зв'язок є значущим, якщо  $|\rho| < T_{кр}$ , де значення критичної точки

$$T_{кр} = t_{кр} \sqrt{\frac{1 - \rho^2}{n - 2}} . \quad (7)$$

Значення величини коефіцієнта  $t_{кр}$  знаходять в таблицях Ст'юдента за аргументами коефіцієнта значущості  $\alpha$  і числа ступенів свободи  $q = n - 2$ .

Дослідимо вплив на ціну земельних ділянок м. Трускавця наступних факторів: 1 - земельна ділянка прилягає до дороги з твердим покриттям; 2 - земельна ділянка прилягає до вулиці із каналізацією та водогonom; 3 - земельна ділянка розташована в зоні пішохідної доступності до громадських центрів; 4 - земельна ділянка розташована в зоні пішохідної доступності до парків та лісопарків; 5 - земельна ділянка прилягає до вулиці із тепломережею.

При оцінці впливу окремих факторів, зважаючи на унікальність земель міста, використаємо десятибальну шкалу. Відповідно до цієї шкали та критеріїв бальних оцінок десятьма експертами, фахівцями в сфері землеоціночної діяльності, визначені ранги (бали) впливу кожного із п'яти факторів на ціну земельної ділянки. При цьому статистичне опрацювання, встановлення рангів факторів виконане для всіх 64 земельних ділянок проданих в період 2010 – 2015 роки. В табл.1 приведено усереднені значення рангів (балів) по кожному із п'яти факторів десятьма експертами.

Після аналізу результатів, приведених у табл. 1, можна зробити висновок про найбільшу значущість у формуванні ціноутворення територій м. Трускавця третього та четвертого факторів, тобто впливу віддаленості громадських центрів та віддаленості парків та лісопарків від оцінюваної земельної ділянки. Найменш значущим фактором прилягання ділянки до вулиці із каналізацією та тепломережею.

Таблиця 1

**Середні значення рангів факторів**

| Фактори  | Експерти |    |    |    |    |    |    |    |    |    | $\Sigma$ рангів | $d_j$ | $d_j^2$ |
|----------|----------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----------------|-------|---------|
|          | 1        | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9  | 10 |                 |       |         |
| 1        | 7        | 4  | 6  | 4  | 5  | 8  | 3  | 6  | 5  | 5  | 53              | 0,2   | 0,04    |
| 2        | 5        | 5  | 2  | 4  | 4  | 6  | 5  | 3  | 3  | 4  | 41              | -11,8 | 139,4   |
| 3        | 7        | 7  | 8  | 6  | 5  | 9  | 7  | 6  | 7  | 8  | 70              | 17,2  | 295,84  |
| 4        | 6        | 8  | 6  | 7  | 6  | 7  | 5  | 8  | 5  | 6  | 64              | 11,2  | 125,44  |
| 5        | 4        | 3  | 5  | 4  | 3  | 5  | 2  | 4  | 2  | 4  | 36              | -16,8 | 282,24  |
| $\Sigma$ | 29       | 27 | 27 | 25 | 23 | 35 | 22 | 27 | 22 | 27 | 264             | 0     | 843     |

Сформуємо матрицю рангів з метою встановлення рангів експертів (таблиця 2).

Таблиця 2

**Ранги експертів**

| Назва рангів     | Експерти |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                  | 1        | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   |
| Сума             | 29       | 27   | 27   | 25   | 23   | 35   | 22   | 27   | 22   | 27   |
| Середнє значення | 26,4     | 26,4 | 26,4 | 26,4 | 26,4 | 26,4 | 26,4 | 26,4 | 26,4 | 26,4 |
| Відхилення       | 2,6      | 0,6  | 0,6  | -1,4 | -3,4 | 8,6  | -4,4 | 0,6  | -4,4 | 0,6  |
| Ранг експерта    | 3        | 1    | 1    | 2    | 4    | 6    | 5    | 1    | 5    | 1    |

Представлені результати дозволяють зробити висновок, що найвищий ранг мають відразу чотири експерта – другий, третій, восьмий і десятий, найнижчий ранг має шостий експерт.

Статистичне значення коефіцієнта конкордації перевіряється за критерієм Пірсона ( $\chi_p^2$ )

$$\chi_p^2 = \frac{\sum_{j=1}^n d_j^2}{\frac{1}{12} \left[ mn(n+1) - \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^m T_i \right]} = 35,690. \quad (8)$$

Розраховане значення  $\chi_p^2$  співставимо з табличним значенням  $\chi_t^2$  для  $n-1$  ступенів свободи та довірчої ймовірності ( $P=0,95$  або  $P=0,99$ ). Якщо  $\chi_p^2 > \chi_t^2$ , то коефіцієнт конкордації істотний, якщо ж  $\chi_p^2 < \chi_t^2$ , то необхідно збільшити кількість експертів. Для наведеного прикладу при 5-1 ступенів свободи та  $P=0,95$ ,  $\chi_t^2=9,488$ , а для  $P=0,99$ ,  $\chi_t^2=$

13,278. Оскільки  $\chi_p^2 > \chi_t^2$ , то коефіцієнт конкордації статистично істотний. Отже, з ймовірністю 0,95 можна стверджувати, що існує певна узгодженість думок експертів відносно факторів, які впливають на ціноутворення земельних ділянок у м. Трускавці.

#### **Висновки.**

Для встановлення реальної вартості земель адміністративно-територіальних утворень слід використовувати комплексний метод оцінки, який включає в себе вартість показників земель, визначених на даній території за методичними підходами нормативно-грошової і експертної оцінок.

При достатньо розвинутому ринку земель різного функціонального призначення населених пунктів в якості основного базису встановлення плати за землю можна використовувати землеоціночну структуризацію територій за даними ринкової (експертної) оцінки земель в Україні.

Ефективним критерієм експертної оцінки нерухомості є економіко-математичні методи, які гуртуються на широкому використанні статистичних даних. Ці методи дають змогу встановити не лише пріоритетні фактори в оцінці, але й визначити ступінь достовірності та фаховості оцінки об'єкта нерухомості кожним експертом зокрема.

При вирішенні питань збалансованого землекористування заслуговують на увагу нові теоретичні концепції і практичні підходи щодо оптимізації землекористування, які повинні базуватись на національній правовій системі та ринковій базі оцінки землі та індексах цінності земель, місцевих, регіональних та державних програмах розвитку територій, новітніх технічних та технологічних підходах.

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Перович І. Достовірність експертних суджень в оцінці нерухомості / І. Перович // Геодезія, картографія і аерофотознімання. – Львів. – 2013.- № 74. – С. 20-23.
2. Громова Н. М. Основы экономического прогнозирования: учеб. Пособие / Н. М. Громова, Н. И. Громова – М.: Академия Естествознания, 2007. – 112 с.

### **УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ З УРАХУВАННЯМ ЇХ ЕКОСИСТЕМНИХ ФУНКЦІЙ**

*М.Г.Ступень*

*доктор економічних наук, професор,*

*Львівський національний аграрний університет, м. Дубляни*

Земля завжди вважалася найважливішим природним ресурсом, адже є основним засобом виробництва у сільському та лісовому господарствах та просторовим базисом для інших ресурсів та суспільного виробництва загалом. Проте земельні ресурси мають набагато ширше значення, зокрема, володіють значними екосистемними функціями. Земля є базисом формування екосистем, що, безумовно, можна назвати однією з головних її функцій.

Екологічні функції земельних ресурсів є одними з найважливіших для організації достатнього рівня життя суспільства, проте, їхнє значення практично не враховується в процесі визначення вартості земельних ділянок та виду їх використання. На сьогодні оцінювання вартості земельної ділянки переважно здійснюється з урахуванням потенційної

для покупця величини доходів, що визначається з огляду на показники продуктивності земель, ефективності використання земельних ресурсів та доходності з одиниці площі. Разом з тим, реальна вартість ділянки (з урахуванням екологічних факторів та наслідків, до яких може призвести господарська діяльність через десятки років) залишилась неврахованою.

З огляду на вищесказане потрібно включити екологічні аспекти господарської діяльності до розрахунку вартості землі одночасно з врахуванням доходу від основного виду діяльності, що дозволить забезпечити раціональне використання земельних ресурсів. Тому розрахунок вартості земельної ділянки з врахуванням екологічних аспектів для більш точного відображення її реальної вартості є актуальною науковою задачею.

Залежно від цілей оцінки земельних ресурсів можливо отримати різні види вартості земельної ділянки. Різні оцінки використовуються з метою: визначення вартості земельних ділянок в активах підприємства; розміщення земельних ділянок на ринку землі; розрахунку бази оподаткування; наповнення державного кадастру нерухомості. Варто зауважити, що жодна з перерахованих оцінок, як правило не приймає до уваги, на жаль, екологічних аспектів використання земельних ресурсів.

З огляду на це, пропонується забезпечити комплексний підхід до забезпечення оцінювання земельних ресурсів, який би включав також і екологічні особливості земельних ресурсів, що забезпечують реалізацію екосистемних функцій території та впливають на реальну вартість земельних ділянок. До вартості, яка формується під впливом екологічних особливостей відносять вартість прямого «додаткового» використання земельних ресурсів, вартість непрямого використання екосистемних послуг; вартість прямого та непрямого екологічного збитку [1].

Першим аспектом екологічної складової є вартість прямого додаткового доходу від використання ресурсів. Вартість прямого використання ресурсів необхідно розрахувати по кожному можливому виду користування. Наприклад, світова практика свідчить, що вартість прямого додаткового доходу в лісовому господарстві від додаткових благ (рекреація, побічна продукція лісокористування, полювання тощо) може сягати доходу від рубок деревини.

Непряме використання земельних ресурсів в складі реалізації екологічних функцій є однією з найважливіших, хоча нині вона досі лишається найменш дослідженою відносно інших, не зважаючи на те, що здатна забезпечити найбільшу користь суспільству. Непряма вартість господарського використання земельних ресурсів залежить від наступних елементів: водоочисних функцій боліт, рівня оздоровлення населення за рахунок рекреаційних послуг, збереження підземних вод, запобігання природним катастрофам, загальній стабілізації кліматичних умов тощо [2]. Стабілізація кліматичних умов, наприклад, є однією з найважливіших функцій непрямого використання земельних ресурсів, реалізація якої залежить від наступних функцій екосистемних ресурсів: продукування кисню, депонування вуглецю та утримування азоту. Перераховані вище екосистемні функції можна оцінити у грошовому виразі.

Окрім цього, в процесі розрахунку вартості земельних ресурсів потрібно враховувати і третій аспект екологічної складової – збиток. Як зазначалось вище, збиток поділяється на прямий та непрямий. До прямого відносять збиток, який був завданий безпосередньо об'єктам певних екосистем. В сільському господарстві до такого збитку відносять, наприклад, деградацію ґрунтів.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Адигамова Ж.А. Роль экологического фактора при оценке использования земельных ресурсов в промышленных регионах / Ж.А. Адигамова // История и педагогика естествознания: Научный информационный сборник. – 2012. – №4. – С. 47–48.
2. Юрлова В.А. О необходимости учета влияния экологических факторов при оценке эффективности использования земельных ресурсов /В.А. Юрлова, А.И.Гагарин // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2012. – №3. – Т.1. – С. 214–218.

## ЗБИРАННЯ МАСОВИХ ДАНИХ ПРО РИНКОВІ ЦІНИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

*А.Г.Мартин*

*доктор економічних наук, доцент,*

*Національний університет біоресурсів і природокористування України*

В ході реформування земельних та майнових відносин, які здійснюється в Україні із початку 1990-х років, земельні ділянки, споруди та будівлі набули статусу товару, беруть участь у економічному обігу, мають вартість та ціну. В той же час, чи не найважливішою передумовою запровадження в Україні масової оцінки нерухомості, що покликана стати базою для справедливого оподаткування земельних ділянок та іншого нерухомого майна, має стати систематичне збирання масових даних про ринкові ціни об'єктів нерухомості.

Слід відзначити, що попри відносно розвинений ринок несільськогосподарської нерухомості, в Україні дотепер відсутня система моніторингу цін, за якими здійснюється відчуження нерухомості. Попри те, що Фонд державного майна України, відповідно постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 р. № 358, здійснює ведення Єдиної бази даних звітів про оцінку, до якої вноситься інформація про оціночну вартість нерухомого майна для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, вказана система є скоріше формою контролю за діяльністю оцінювачів.

Моніторинг вартості ринкових цін на нерухоме майно – це спеціальна система безперервного і тривалого спостереження, контролю та оцінювання інформації щодо цін відчуження земельних ділянок та іншого нерухомого майна, а також прогнозування на підставі отриманих об'єктивних даних динаміки й основних тенденцій у сфері ринку нерухомості.

Для збирання, збереження, передавання, своєчасного оновлення інформації щодо кількості проданих об'єктів нерухомості та їх грошової оцінки, а також фактичних цін продажу необхідно створити загальнодержавний, регіональні та місцеві електронні банки даних. Провідну роль у створенні електронного банку даних моніторингу вартості проданих об'єктів нерухомості мають відігравати органи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, в т.ч. нотаріат, органи, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, а також органи фіскальної служби.

Успіх у проведенні моніторингу вартості проданої нерухомості залежатиме від того, наскільки правильно сформовано перелік розрахункових величин, що необхідні для проведення аналізу ціноутворення на ринку. Показники моніторингу – це фактори, за якими здійснюється систематизація і групування первинної інформації про продаж нерухомості.

Приміром, створення бази даних щодо ринкових цін продажу земельних ділянок потребуватиме додаткового внесення державними реєстраторами прав до розділу реєстру, крім кадастрового номеру, цільового призначення та площі, наступних відомостей:

дата укладення угоди про перехід права власності на земельну ділянку;

тип угоди про перехід права власності на земельну ділянку (договір купівлі-продажу земельної ділянки, договір купівлі-продажу частки у праві часткової власності на земельну ділянку; договір міни земельних ділянок; договір дарування земельної ділянки; договір довічного утримання (догляду), що передбачає передачу прав на земельну ділянку тощо;

коди обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (за наявності);

зазначена в угоді про перехід права власності на земельну ділянку договірна ціна (у гривнях);

експертна грошова оцінка земельної ділянки (у гривнях).

Створення науково-довідкової комплексної карти ринкових цін продажу нерухомого майна та узагальнених даних про результати його грошової оцінки на базі геоінформаційної системи (в тому числі геоінформаційної системи Державного земельного кадастру) забезпечить найбільшу наочність та доступність даних, а також дозволить візуалізувати такі дані для широкого практичного застосування фахівцями ринку нерухомості, оцінювачами, органами місцевого самоврядування, власниками та користувачами нерухомості.

Варто зауважити, що, з огляду на значні коливання цін нерухомості в залежності від місця розташування на основі результатів моніторингу досить проблематично відслідковувати певні закономірності щодо рівня цін на загальнодержавному рівні. Це можна зробити за умови більш детального та оперативного проведення моніторингу цін на регіональному та місцевому рівнях. У разі необхідності, використовуючи електронний банк даних, можна систематизувати й проаналізувати той або інший сегмент ринку відповідно до адміністративно-територіального поділу за певний період часу.

Держава має забезпечити прозорість та відкритість ринкових процесів шляхом опублікування узагальнених даних про результати грошової оцінки і ринкову ціну нерухомості в друкованих засобах масової інформації у формі електронного бюлетеню.

Моніторинг ринкових цін відчуження нерухомості стане надійною основою для об'єктивної масової оцінки земель на основі алгоритмів математико-статистичного моделювання, застосування нейромереж тощо.

Можна очікувати, що створення системи масової оцінки нерухомості в Україні потребуватиме 5-7 років накопичення органами державної реєстрації прав на нерухоме майно масових даних про відчуження та оренду (найм) нерухомого майна, а також розробки математичного апарату для обробки одержаних даних та оцінки достовірності побудованої математичної моделі, що буде покладена в основу оціночного механізму.



## ВИКОРИСТАННЯ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ ПРИ ВИКОНАННІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

*В.А. Грянник*

Для більшості населених пунктів нашої країни сплата за землю є одним із основних наповнювачів місцевого бюджету. Законом України «Про оцінку земель» визначені основні засади нормативної грошової оцінки земельних ділянок та експертної оцінки земельних ділянок. Нормативна грошова оцінка земель, відповідно до Податкового кодексу України, є базою для оподаткування, що визначений відповідно до законодавства центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України №489 від 25.11.2016 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» встановлено:

1. Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани територій, відомості Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель та державної статистичної звітності;

2. В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель;

Сучасний стан розвитку інформаційних технологій та комп'ютерного обладнання надає змогу створення різноманітних баз даних та їх ефективного використання широкими колами споживачів за допомогою світової інтернет мережі. За допомогою математичного моделювання соціальних та економічних процесів, при достатній кількості достовірних вхідних даних, можна вирішити велику кількість задач пов'язаних із прогнозуванням розвитку та ефективним використанням потенціалу територій.

Використання об'єднаного інформаційного простору, який наповнюється актуальною та достовірною інформацією від різноманітних інформаційних баз даних, та зручної пошукової системи суттєво вплине на скорочення часу, який необхідно використати на пошук необхідної інформації та для прийняття управлінського рішення.

**Впровадження в Україні** геоінформаційних систем зумовлено відсутністю своєчасного забезпечення органів місцевого самоврядування достовірною інформацією, яка збирається, накопичується та аналізується різноманітними відомствами та установами. Враховуючи вищевикладене можна зробити висновки про те, що навіть в 2017 році органи місцевого самоврядування позбавлені можливості своєчасно отримувати актуальну інформацію щодо: використання природних ресурсів, екологічного стану, забезпечення території необхідною для сталого розвитку інфраструктурою.

Згідно до ст.13 Конституції України визначені об'єкти права власності Українського народу та зобов'язано Державу забезпечити захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання.

Впровадження територіальних геоінформаційних систем:

створить інформаційний ресурс, яким будуть поєднані інформаційні бази даних від різних відомств та установ;

забезпечить фундамент для прийняття своєчасних та виважених управлінських рішень в розрізі прав делегованих ст.13 Конституції України;

надає можливість створити сприятливі умови для залучення інвестицій та обрати сучасні вектори розвитку територій;

дозволить проведення моніторингу ефективності використання різноманітних ресурсів на фактологічній основі, поляже в основу виявлення тенденцій та моделювання розвитку;

загальна доступність цих даних є основою прозорості та дасть змогу ведення ефективного громадського контролю за використанням об'єктів права власності Українського народу та діяльністю спеціально уповноважених органів, щодо розпорядження ними.

Створення локальних ГІС України регулюється рядом нормативно-правових актів:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. №559 «Про містобудівний кадастр»;
- ДБН Б.1.1. – 16.2013 Склад та зміст містобудівного кадастру, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку будівництва та ЖКГ України від 26.02.2013 р. №73;
- ДБН та настанови в частині складу та вимог до містобудівної документації та вимог до складу містобудівного кадастру;
- ДСТУ в сфері систем оброблення інформації;
- Міжнародні стандарти серії ISO 19100 Географічна інформація/геоматика;
- ДСТУ ISO 19101 Географічна інформація: Еталонна модель.

Згідно них, система містобудівного кадастру має створюватись як ядро міської інфраструктури геопросторових даних, як система реєстрації, верифікації, оброблення й постійного оновлення та надання інформації суб'єктам містобудівної діяльності інформаційних ресурсів про територію міста, як інформаційно-аналітична система забезпечення містобудівної діяльності та засіб надання аналітичних послуг і документообігу. Таки чином, ГІС містобудівного кадастру повинна забезпечити служби, виробництва та населення актуальними геопросторовими даними, автоматизацію та підвищення ефективності управління, активний моніторинг архітектурної та землепорядної ситуації і привабливість міста для інвесторів.

Містобудівний кадастр ведеться Службою містобудівного кадастру, яка діє у складі Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, органу містобудування та архітектури Автономної Республіки Крим, структурних підрозділів з питань містобудування та архітектури обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій та виконавчих органів місцевого самоврядування міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення.

### **ГІС м. Львів**

Розглянемо сучасні містобудівні геоінформаційні системи України на прикладі Геопорталу міста Львів, що знаходиться за адресою <https://map.city-adm.lviv.ua>. Геопортал міста Львів було створено за ініціативою Львівської міської ради за допомогою Львівського комунального підприємства “Міський центр інформаційних технологій” та при підтримці веб-студії «SoftPro».

Проект було презентовано у 2017 році та наразі знаходиться у режимі дослідної експлуатації. Геопортал містить 46 інформаційних шарів та 12 тематичних карт, що перегукуються із порталом відкритих даних м. Львів (<http://opendata.city-adm.lviv.ua>), тобто мають прямий зв'язок із реєстром територіальної громади, що містить базу даних про всіх мешканців міста Львів.

Тематичні карт мають наступний склад:

- Адресний реєстр;
- Безпека;
- Відпочинок;

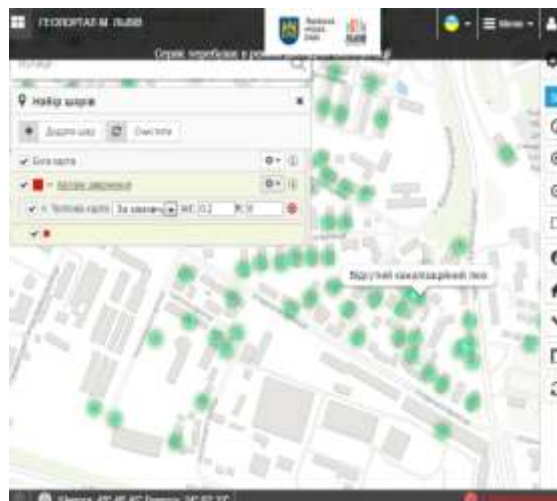
- Демографія;
- Звернення громадян;
- Львів історичний;
- Містобудівний кадастр;
- Муніципальні проекти;
- Об'єкти соціальної інфраструктури;
- Освіта;
- Паспорт будівлі .

Тематична карта «Безпека» містить у собі 4 основні шари, що накладаються на основний – «Біла карта», який є основний для всіх тематичних карт. Ці шари відображають геопросторову інформацію стосовно частоти ДТП, грабежів, шахрайства та крадіжок.

Тематична карта «Відпочинок» відображає місцеві рекреаційні об'єкти та місця для розведення вогнища.

Тематична карта «Демографія» відображає соціальну структуру населення за родом занять та виробництвами.

Тематична карта «Звернення громадян» відображає скарги мешканців міста щодо робіт комунальних служб, облаштування міста, аварій та інші з територіальною прив'язкою.



**Рис. 1. Тематична карта «Звернення громадян»**

Тематична карта «Львів історичний» відображає історичні карти: маршрути парових трамваїв 1890 р., план міста Львова 1931 р..

Тематична карта «Містобудівний кадастр» відображає графічні матеріали містобудівної документації:

1. Генеральний план міста Львів;
2. Модель планувального розвитку містобудівної системи;
3. Схема функціонально-планувальної структури міста;
4. Зонування за санітарно-гігієнічним регламентом;
5. Зони містобудівної цінності;
6. Зонування за інженерно-геологічним регламентом;
7. Зонування за історико-архітектурним регламентом;
8. Зони з перевищеним рівнем шумового впливу.

Тематична карта «Муніципальні проекти» відображає місцеві ініціативи по облаштуванню території міста диференціюючи їх за бюджетністю.

Тематична карта «Об'єкти соціальної інфраструктури» відображає місцезнаходження будівель вищих навчальних закладів, училищ, ліцеїв, шкіл, дошкільних навчальних

закладів, спортивних, культурних, соціальних, комунальних, оздоровчих та інших муніципальних об'єктів.

Тематична карта «Освіта» відображає диференціацію середніх навчальних закладів за результатами складання зовнішнього незалежного оцінювання.

Тематична карта «Паспорт міста» відображає основні характеристики будівель міста: поверховість, кількість квартир, під'їздів, мешканців, виробців, форма власності(користування), рік будівництва, історичну цінність, площу, конструктивні властивості, технічний стан та ін.

Цікавими та новаторськими на даному геопорталі є можливості відображення геопросторової інформації. Для цього існують 2 режими: теплова карта та шторка. Теплова карта дає змогу відображення числової геопросторової інформації (інтенсивність параметрів) у вигляді кольорових плям на прикладі зображення тепловізора. Теплову карту можна налаштовувати за інтенсивністю та радіусом плям. Шторка дає можливість одночасно переглядати 2 різних шари розділених вертикальною лінією, таким чином порівнюючи їх.

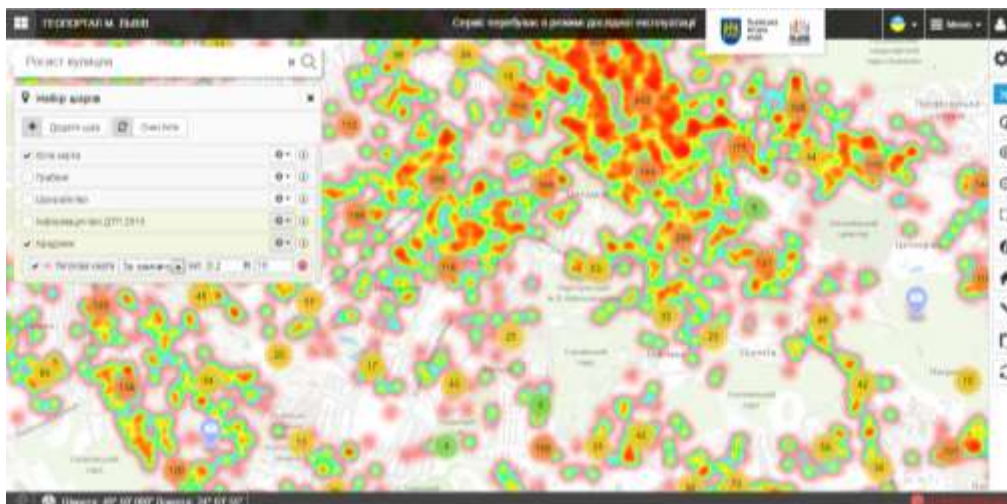


Рис. 2. Теплова карта

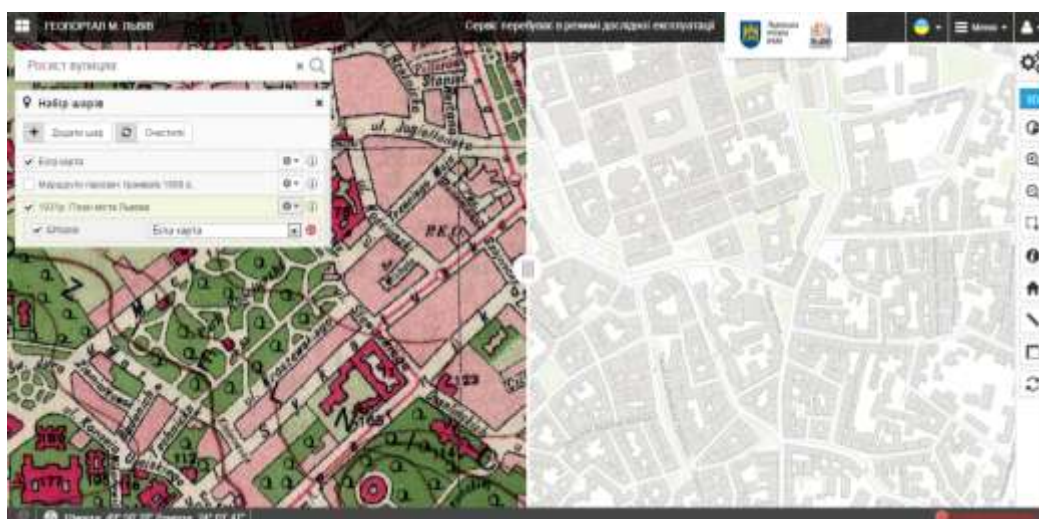


Рис.3. Шторка

Також користувач може змінювати прозорість шарів, переглядати інформацію у вигляді списків, змінювати черговість та отримувати довідкову інформацію щодо шарів.

Інтерфейс ГІС м. Львів складається з 9 структурних елементів:

1. Меню тематичних карт;
2. Панель пошуку;
3. Панель шарів;
4. Панель координатної інформації;
5. Кнопка посилання на офіційну сторінку Львівської міської ради;
6. Панель вибору мови;
7. Панель меню;
8. Кнопка входу до системи;
9. Панель інструментів.

Панель інструментів складається з 10 елементів.

Найближчим часом на геопорталі планується розміщення інформаційних шарів стосовно правового статусу комунальної власності, оцифрування поверхових планів будівель, планується створення інструменту платного та безоплатного вивантаження даних з порталу.

Слід окремо зауважити про те, що Державний земельний кадастр та Державний містобудівний кадастр знаходяться в стадії формування та наповнення інформацією, причому навіть ті відомості які вже внесені до відповідних баз даних не завжди відповідають дійсності (не відповідність внесених даних фактичним межам земельних ділянок, що підтверджується чисельними накладками земельних ділянок внесених до Державного земельного кадастру). Слід окремо зауважити про те, що 01.01.2013 року Державою створено Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, який включає в себе інформацію про реєстрацію речових прав на об'єкти нерухомого майна, в тому числі і про реєстрацію речових прав на земельні ділянки.

Із огляду на вищевикладені можливості можна зробити висновки про те, що одним із найбільш суттєвими недоліками на даний час є відсутність:

- взаємозв'язку між такими інформаційними базами даних як інформація про об'єкти земельних відносин та об'єкти нерухомого майна які розташовані на певних земельних ділянках;
- інформації про режимоутворюючі об'єкти та їх охоронні зони;
- інформації про раніш зареєстровані (до 01.01.2013 року) об'єкти нерухомого майна, в тому числі про земельні ділянки;

що в свою чергу породжує наступні наслідки:

- органи місцевого самоврядування фактично не обізнані про недобросовісних землекористувачів які фактично використовують земельні ділянки та не сплачують за землю, що унеможливорює застосування передбачених законодавством санкцій;
- часто виникають спори між суміжними землевласниками та землекористувачами щодо фактичних меж землеволодінь та землекористувань;
- режимоутворюючі зони виявляються під час проектування або будівництва нових об'єктів нерухомого майна, що в деяких випадках суттєво впливає на кінцеву вартість проекту або взагалі унеможливорює проведення будівельних робіт інвесторами (забудовниками);
- власники нерухомого майна зіштовхуються із ситуацією, що під час реєстрації речових прав в базі даних вже існує об'єкт зареєстрований із такою ж адресою;
- оцінка майна проводиться без урахування факторів суттєво впливаючих на кінцеву вартість такого об'єкту.

Враховуючи те, що відбувається постійне розширення впровадження геоінформаційних систем, виконавці робіт із оцінки земель мають можливість оперативного отримання необхідної інформації, що в свою чергу позитивно впливає на якість робіт та термін їх виконання.

## ЩО ДОЦІЛЬНО ВКЛЮЧАТИ У ЗВІТ З ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ: РЕКОМЕНДАЦІЇ РЕЦЕНЗЕНТА

*Л.М. Сімонова,  
канд. техн. наук., заслужений оцінювач УТО*

Після того, як Фонд державного майна нарешті почав аналізувати реєстр звітів з оцінки для оподаткування<sup>2</sup>, деякі звіти були направлені на рецензування, оскільки виникли сумніви у якості виконаних оцінок. І тут виявилось, що не дивлячись на великий досвід оцінок нерухомості, звіти з оцінки все ще порушують вимоги Національних стандартів, не розкриваючи в повній мірі суті оцінки та не наводять достатньої кількості аргументів, які б переконували користувача звіту у результаті. Іноді це відбувається тоді, коли визначена вартість здається правильною, начебто оцінювач випадково «попав» у цифру.

### **Як же зробити звіт з оцінки переконливим для користувача та рецензента?**

Зрозуміло, що вартість роботи з оцінки квартир (а це самий масовий об'єкт оцінки для оподаткування) не дуже висока, але якщо оцінювач підписав відповідний договір, то цим самим він погодився виконати весь обсяг оціночних процедур. Тому рецензент ніколи не прийме до уваги такі фактори, як низьку оплату або скорочений час на виконання оцінки: повинні бути виконані всі вимоги Національних стандартів, оцінки повинна містити всі докази своєї професійності та достовірності.

### **Мова оцінки**

У разі, якщо звіт і результати використовуються для приватних цілей, то мова не має значення. Проте, якщо оцінка виконується для оподаткування і, фактично, для реєстрації угоди з нерухомістю, використання державної мови є обов'язковим, оскільки тут повинні правильно бути переліченими на державній мові і адреса об'єкта і імена власників. А у разі, якщо звіт використовується для приватизації, то й взагалі немає що обговорювати, бо в державних органах мова повинна бути тільки державна.

### **Назва звіту**

Звичайно, це питання автора звіту, але тут можна просто надати пораду уникати дуже довгих назв, включивши у назву ознаку нерухомості – квартира або кімната або нежитлове приміщення та адресу; наведення загальної площі квартири також є прийнятним. А от винесення у назву мети оцінки буде явно її обтяжувати.

### **Вимоги до звіту з оцінки**

Дозволю нагадати, що відповідно Національного Стандарту 1, звіт повинен містити:

1. опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
2. дату оцінки та дату завершення складення звіту, а у разі потреби – строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
3. мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
4. перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
5. перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
6. виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
7. висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;

<sup>2</sup> [https://gazeta.zn.ua/business/dubinka-fgi-fond-gosimuschestva-nachal-nakazyvat-ocenschikov-sfalsificirovavshih-otchety-246307\\_.html](https://gazeta.zn.ua/business/dubinka-fgi-fond-gosimuschestva-nachal-nakazyvat-ocenschikov-sfalsificirovavshih-otchety-246307_.html)

8. виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
9. письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду – відповідне пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та об'єктивності оцінки майна і висновку про його вартість;
10. висновок про вартість майна;
11. додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби – інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

### **Огляд та фотографування**

Стандарт вимагає здійснення *огляду об'єкту* оцінки або обґрунтування неможливості такого огляду; доказом огляду, звичайно, є письмова заява оцінювача, що він здійснив цей огляд. А також фотографії об'єкту, зроблені оцінювачем. Бажано із датою на фотографії, оскільки тоді стверджувати, що оцінювач не оглядав об'єкт буде практично неможливо. Іноді оцінювачі фотографують себе поруч із об'єктом та залишають ці фотографії у своєму архіві. Треба розуміти: немає заяви - немає огляду. Стандарт не вимагає пояснень щодо неможливості огляду, але не перелічує такі випадки, все базується на логічному обґрунтуванні неможливості такого огляду.

### **Опис об'єкта оцінки**

Що стосується опису об'єкту оцінки, то мабуть у багатьох звітах наводяться технічні параметри квартир із технічного паспорта БТІ, а от про оточення дуже часто забувають. Проте важливим з точки зору ідентифікації об'єкта оцінки є не тільки власне будинок, в якому розташована квартира, а й ті будинки, що оточують цей будинок, а також характеристика мікрорайону, де розташований будинок.

Дуже часто у звітах зустрічаються копії сторінок із Вікіпедії про історію міста чи району у великому місті, які нічого не дають з точки зору розуміння місцезнаходження об'єкту оцінки. При цьому, відсутня характеристика оточуючої забудови з точки зору розвитку ринку нерухомості, не наведені відстані до центру міста або до містоформуючих магістралей (рис. 1), ціни на подібну нерухомість, аналіз перспектив розвитку регіону.

### **Розташування на карті**

Сьогодні навіть для невеликих міст нескладно отримати в Інтернеті карту міста та показати на ній місцезнаходження об'єкту оцінки, а також місцезнаходження об'єктів порівняння (рис. 2).

Фотографії об'єктів оцінки та об'єктів порівняння, як правило, можна скопіювати із сайтів в Інтернеті у разі неможливості їх огляду. Це дозволить як користувачу, так і рецензенту скласти найкраще уявлення про об'єкт оцінки, базуючись на даних звіту з оцінки. Не вимагає багатьох зусиль наведення цін на подібні об'єкти із Інтернету, навіть якщо в розрахунках ті об'єкти не приймають участі, але вони допомагають створити загальне уявлення про рівень цін в мікрорайоні, обґрунтувати поправки. Нажаль, метод попарного порівняння дуже рідко зустрічається у звітах з оцінки.





Рис. 1 Приклад опису місця розташування на карті міста

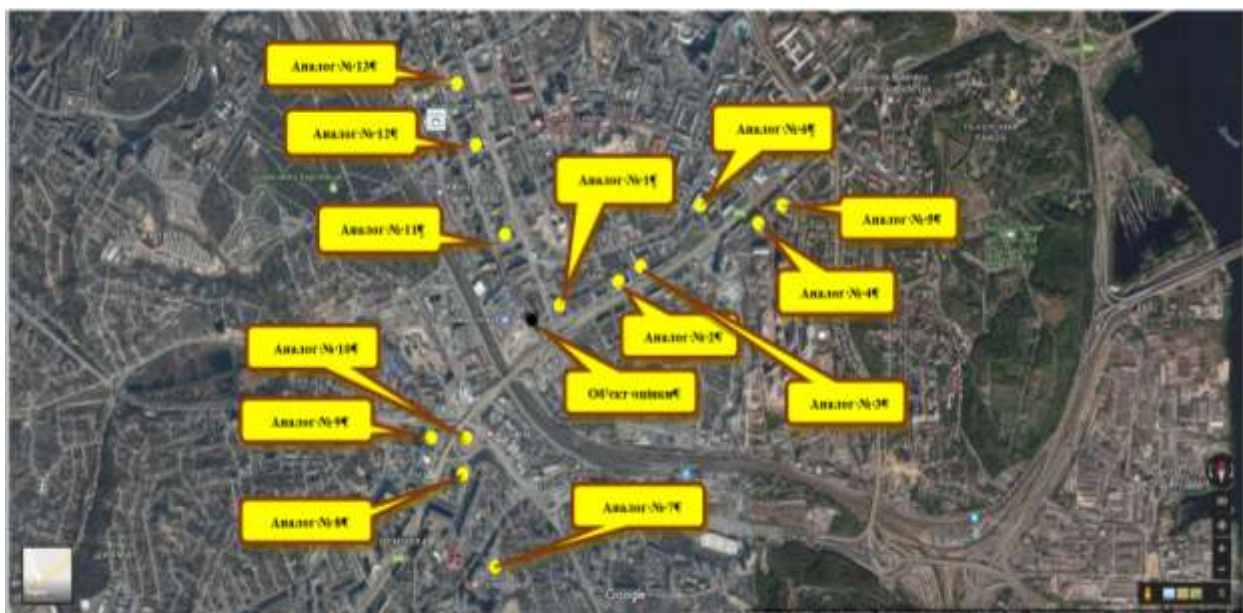


Рис. 2 Приклад розташування аналогів на карті міста

### Об'єкти порівняння

І якщо мова зайшла про об'єкти порівняння, то абсолютно необхідним є розміщення у додатках до звіту принт-скрінів об'єктів порівняння, оскільки «посилання» (лінки) на об'яви з часом дуже часто зникають або зникають самі об'єкти із архівів - в залежності від правил сайту, на якому розміщено інформацію. У разі, якщо (у найгіршому випадку) вартість треба буде доводити у суді або в правоохоронних органах, буде важко посилатись на інформацію без такої копії оригінального оголошення. Вочевидь, що довіри до оцінки із копіями принт-скрінів буде більше, ніж у разі їх відсутності.



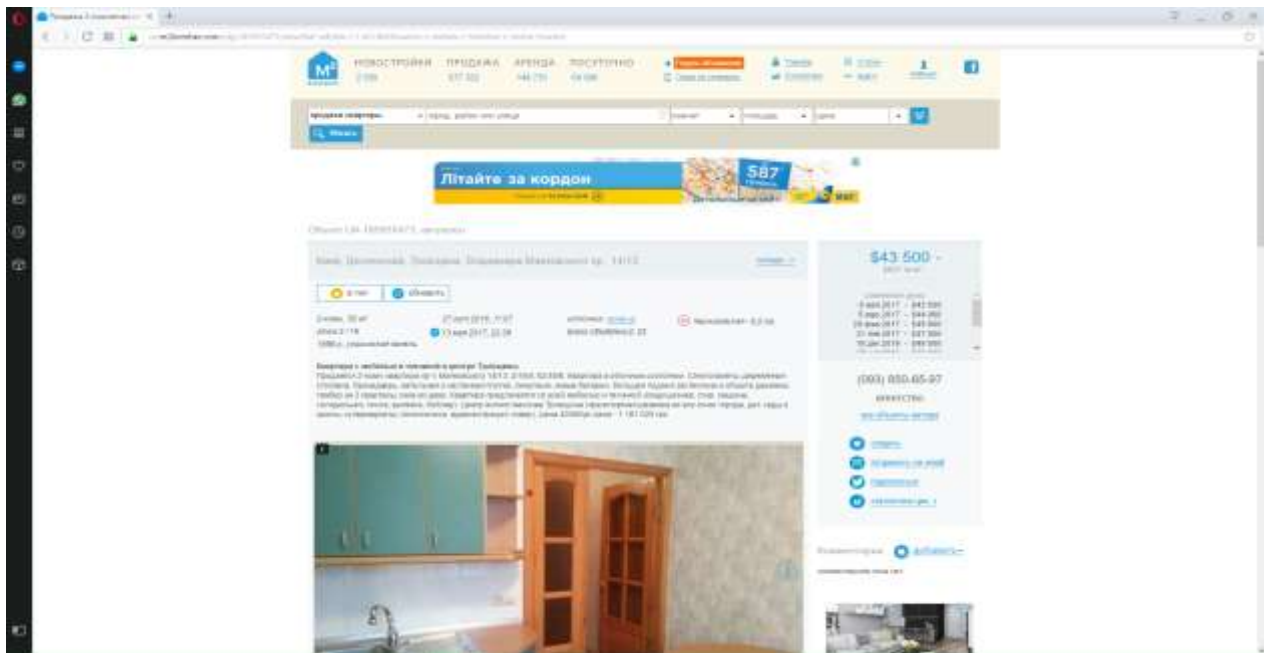


Рис. 3 Прінт-скрін аналогу

Іноді доцільно також наведення узагальнених даних цін по місту або району міста, які містяться в оглядах цін деяких компаній (див. рис. 4). Наведення цієї інформації також дозволяє створити уявлення про загальний рівень цін та більш переконливо застосувати поправки.

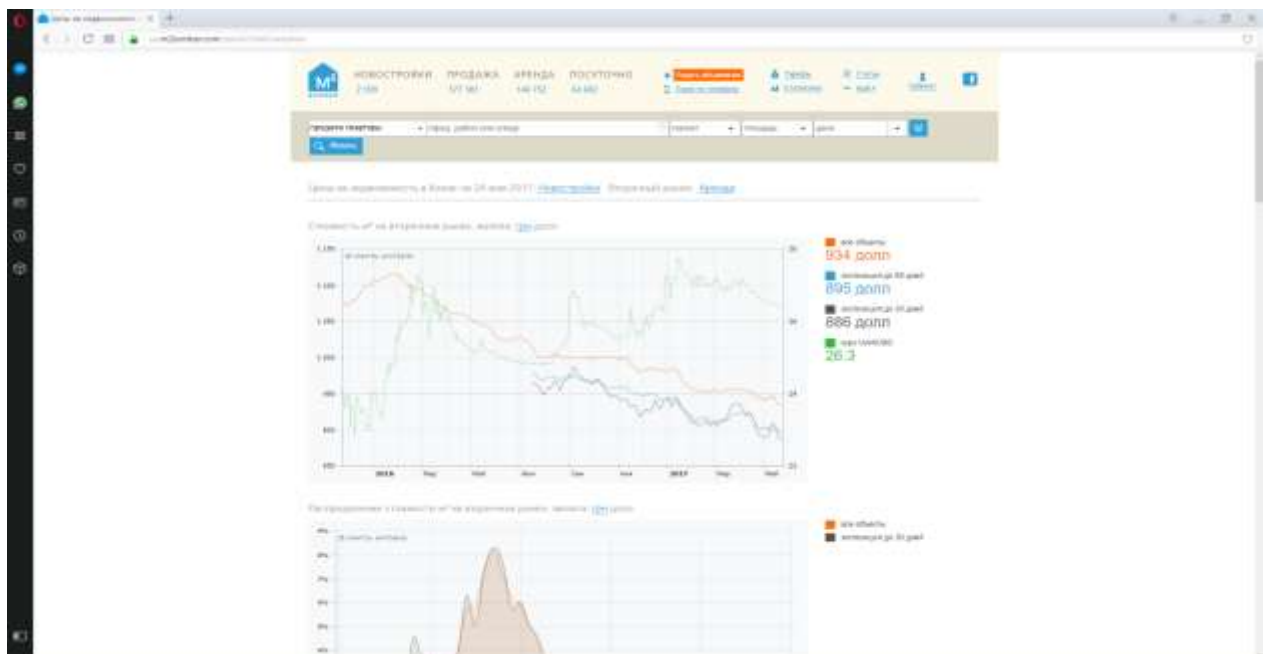


Рис. 4 Статистичні дані

### Про що не писати, а про що писати?

Багато звітів містять копії тексту Національного Стандарту з однією метою – збільшити обсяг звіту. Хочу зазначити, що на початку нашої діяльності деякі замовники оцінювали звіт по кількості сторінок. Сьогодні такої потреби вже немає, тому хочу закликати всіх

оцінювачів: менше копій теоретичних сторінок – більше конкретної інформації, менше розповідей по далекій історії міста – більше опис та аналіз ринку нерухомості мікрорайону і факторів, які впливають на вартість оточуючої нерухомості; менше теорії про те, як повинно бути і що повинно було б зробити і більше інформації про те, що було зроблено і які процедури виконані.

Слід пам'ятати також про вимоги Стандарту зазначати такі моменти, як:

- припущення;
- обмеження;
- заяву про якість використаних вихідних даних і т. і.

Звичайно, відсутність наведених застережень та / або пояснень не впливає на вартість нерухомості, але при певних обставинах може бути використане проти оцінювача, тому розкриття питань, перелічених у Стандарті є необхідним.

### **Порівняльний підхід**

Безумовно, найбільш поширеним був і залишається порівняльний підхід. Проте, його застосування передбачає не просто усереднення всіх можливих аналогів, а скоріше ретельний аналіз тих аналогів з виявленням причин великих розбіжностей – якщо такі спостерігаються. А також із розрахунком статистичних показників відхилення від медіанного або середнього значення. Звичайно, що наявність великої вибірки (7 або 10 аналогів) дозволяє більш коректно обґрунтувати кінцеве значення вартості.

### **Коригування**

Найбільш поширеними на сьогодні є коригування на торг (для об'єктів, що пропонуються до продажу), коригування на локальне місце розташування у мікрорайоні, коригування на стан опорядження та/або ремонту, коригування на масштабний фактор.

Давно стало нормою, що коригування є прийнятними у разі, якщо їх сума не перевищує 25% (іноді – 30% – особливо на «слабких» ринках, з невеликою кількістю транзакцій). Тому у разі наявності коригувань у більших розмірах у рецензента одразу виникають сумніви щодо правомірності застосування наведених аналогів. Звіт, в якому є 3 об'єкти порівняння і кожний з них коригується 3 рази по 30% кожного разу (тобто, сумарно 90% коригування), одразу викликає сумніви і претендує на 4-ту категорію.

Окрім того, логічно, коли оцінювач відбирає об'єкти порівняння, які коштують дорожче, що потребує від'ємне коригування, і ті, що коштують дешевше, що потребує коригування на збільшення вартості.

Враховуючи відсутність даних по реальних угодах, оцінювачі в Україні використовують дані щодо пропозицій із корегуванням на торг. При цьому, дуже зрідка можна зустріти аналіз «старих» об'єктів, тобто об'єктів, виставлених на ринок раніше та проданих. Але аналіз саме таких даних дозволяє отримати інформацію про реальні угоди та оцінити реальну величину торгу. У разі, якщо об'єкт виставлений на ринок декілька років, це може стати доказом неринковості ціни пропонування такого об'єкту. Більше того, сьогодні є сайти, які надають аналіз інформації по тому, як змінювалась ціна об'єкту і за яку ціну його було продано; приклад наведений на рис. 3.

З метою уточнення величини коригування на торг доцільним є уточнення ціни шляхом опитування продавців об'єктів порівняння в телефонному режимі або навіть шляхом огляду аналогів. Іноді у відповідь можна почути, що об'єкт вже проданий, що може дозволяє розглядати ціну такого об'єкту як ціну реалізації.

### **ПДВ**

Питання ПДВ чомусь все ще викликає проблеми у оцінювачів житлової нерухомості. Згідно пункту 1.14 статті 197 Податкового Кодексу України – «постачання житла (об'єктів житлового фонду), крім їх першого постачання, звільняється від оподаткування податком

на додану вартість. Тобто, ПК говорить нам, що житло **ЗВІЛЬНЯЄТЬСЯ ВІД ОПОДАТКУВАННЯ**. Таким чином, не можна сказати, що вартість «не включає» або «включає» ПДВ. В звіті необхідно зазначити, що ринкова вартість об'єкта оцінки складає ХХХХ грн.; вартість звільняється від оподаткування ПДВ.

Чому так? Якщо сказати, що вартість не включає ПДВ, як пишуть деякі оцінювачі. Тоді виходить, що ПДВ при розрахунках треба додати. Якщо написати, що вартість включає ПДВ, то тоді можуть виникнути проблеми іншого характеру. А оскільки оцінювач повинен зазначити чи включене чи не включене ПДВ у вартість, то єдиним правильним буде зазначення того, що ця вартість звільняється від оподаткування ПДВ.

### Дохідний підхід

При оцінці *квартир*, як правило, застосовують один методичний підхід – порівняльний, хоча є багато прикладів використання квартир як дохідної нерухомості, що робить застосування дохідного підходу вельми правомірним. Оцінка об'єктів *нежитлової* нерухомості завжди вимагає застосування дохідного підходу, що передбачає визначення ставки капіталізації із даних ринку, а кумулятивна ставка виглядає не просто дивною, а некоректною для розвинених ринків.

Які ж процедури визначення ставки капіталізації в сьогоденних умовах розвитку ринку нерухомості є найбільш прийнятними?

По-перше, це пошук об'єктів порівняння, які надаються в оренду, а також продані або виставлені на продаж на дату оцінки. Співвідношення між чистим річним доходом та ціною продажу/пропонування для таких об'єктів є найкращим індикатором ставки капіталізації.

Але нажалі, така інформація зустрічається дуже зрідка і її застосування може бути правомірним тільки для невеликої кількості подібних об'єктів. У більшості випадків існує інформація про об'єкти, які виставлені на продаж і окремо – об'єкти, які здані в оренду.

### Ставка капіталізації

У разі, якщо відсутня інформація про надання в оренду та продаж для одного об'єкту, необхідно привести об'єкти порівняння до об'єкту оцінки шляхом коригування. Причому, коригувати треба як об'єкти, що виставлені на продаж, так і об'єкти, які пропонуються в оренду або які мають договори оренди. Обов'язково враховують умови договорів оренди при розрахунку річного чистого доходу, а також можливі втрати від неповного завантаження об'єктів, витрати на управління та інші потенційні втрати. Звертають увагу на те, щоб ставка капіталізації розраховувалась при однаковому технічному стані об'єктів, ціни по яких усереднюються. Тобто, як об'єкти порівняння продажів, так і об'єкти порівняння оренди повинні бути скориговані до одного технічного стану - того, в якому перебуває об'єкт оцінки. І тільки після цього розраховують ставку капіталізації, в якій враховують витрати та втрати, тобто ті ж самі фактори, що й при розрахунку вартості дохідним підходом.

### Приклад розрахунку ставки капіталізації

|   |          |
|---|----------|
| Орендні ставки об'єктів порівняння, приведені до об'єкту оцінки (медіана), грн за 1 кв. м без ПДВ   | 206,1    |
| Вартість продажу об'єктів порівняння, приведена до об'єкту оцінки (медіана), грн за 1 кв. м без ПДВ | 19 652,7 |
| Витрати на управління   | 3%       |
| Завантаженість  | 90%      |
| Ставка капіталізації  | 11%      |

## **Р І Ш Е Н Н Я**

### ***XIX науково-практичної конференції***

#### **«ОЦІНКА НЕРУХОМОГО МАЙНА, У ТОМУ ЧИСЛІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК З МЕТОЮ ОПОДАТКУВАННЯ»**

**26-27 травня 2017 р.**

**м. Дніпро**

Учасники науково-практичної конференції – члени ВГО Українського товариства оцінювачів, Громадської ради при ГУ Державної фіскальної служби у Дніпропетровській області, ВГО Асоціації платників податків України, Союзу експертів України, Асоціації фахівців з нерухомості, фахівців Фонду державного майна України, Головного управління Державної фіскальної служби у Дніпропетровській області, науковці у галузі землевпорядкування та кадастру детально розглянули стан оцінки нерухомості, в тому числі земельних ділянок з метою оподаткування та прийшли до наступного висновку.

1. Стан оцінки нерухомості, у тому числі земельних ділянок з метою оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з нерухомістю жаклиний та загрожує існуванню професійної оціночної діяльності. Близько 50-ти імітаторів оціночної діяльності зосередили на собі практично усьо оцінку в країні з цією метою шляхом системного заниження ринкової вартості нерухомості. Такі особи штампують десятки та навіть сотні оцінок на день, що неможливо за умови дотримання вимог Національних стандартів оцінки. Як наслідок вони отримують мільйонні доходи, а держава втрачає надходження до бюджету, професійні оцінювачі залишилися без роботи із заплямованою репутацією професії.
2. Учасники конференції підтримують зміни, запропоновані Фондом державного майна України, до Постанови Кабінет Міністрів від 21 серпня 2014 р. N358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» та звертаються до Кабінету міністрів України з вимогою щонайшвидше вжити заходів щодо їх прийняття.
3. Учасники конференції звертають увагу Кабінету Міністрів України на те, що не виконується вимога Податкового кодексу України - частини третьої статті 172 Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, згідно якої «дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону». З часу прийняття Податкового кодексу так і не визначений орган, уповноважений визначати оціночну вартість майна з метою оподаткування. Таким органом може бути: Фонд державного майна України, Держгеокадастр, Державна фіскальна служба або місцеві органи самоврядування.
4. Учасники конференції звертаються до Верховної ради України з пропозицією скасувати кримінальну систему оцінки нерухомості з метою оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з нерухомості, запроваджену з метою корупційного збагачення окремих осіб. Врятувати ситуацію може підготовка змін до законодавства з оподаткування доходів фізичних осіб з продажу нерухомості на засадах світового досвіду – за результатами масової оцінки нерухомості, на підставі якої визначається оціночна вартість, як база оподаткування.

5. Конференція погоджується з думкою про те, що чинні методика та порядок нормативної грошової оцінки земельних ділянок побудовані на некоректних уявленнях про земельну ренту, не враховують сучасних ринкових умов та світових досягнень, не забезпечують справедливого оподаткування та раціонального використання земель. Держава втрачає надходження, які у провідних країнах світу складають більше 30% місцевих бюджетів, що особливо важливо в епоху децентралізації. Необхідно щонайшвидше:
  - оцінювачам разом з Держгеокадастром розробити методику масової оцінки земель з метою оподаткування та розрахунку орендної плати;
  - в населених пунктах земельний податок замінити податком з ринкової вартості нерухомості;
  - запровадити регіональні геоінформаційні системи з метою обліку нерухомості, в тому числі земельних ділянок, розпочати процес створення кадастру нерухомості;
  - розробити національну систему класифікації нерухомості.
6. Для затвердження системи класифікації нерухомості Українського товариства оцінювачів створити робочу групу із відповідних фахівців УТО.
7. Звернутися з пропозицією до Фонду державного майна України формалізувати вимоги, щодо короткої форми звіту з оцінки, яка зазвичай використовується з метою оподаткування нерухомості та з урахуванням відміни обов'язкового застосування печатки розглянути можливість застосування електронного звіту з оцінки нерухомості та електронного підпису оцінювача та керівника суб'єкта оціночної діяльності.
8. Просити Фонд державного майна України та Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру в порядку дерегуляції діяльності суб'єктів господарювання ліквідувати подвійну регламентацію землеоціночної діяльності, що не завжди збігається між собою, оскільки за визначенням чинного законодавства та за Міжнародними стандартами оцінки земля – це нерухомість, а нерухомість не існує без землі. Тому така подвійна регулятивна діяльність оцінки земель створює лише основу для непорозуміння, порушень законодавства та зайвих витрат бюджету.

Підписано до друку 12.05.2016  
Формат 60х84/8. Ум. друк. арк. 2,0. Тираж 200 прим. Зам. 001

ДП «НВЦ «Пріоритети»  
01014, м. Київ, вул. Командарма Каменєва, 8, корпус 6  
тел. / факс: 254-51-51

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру  
Видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції  
ДК № 3862 від 18.02.2010