

4. Закон України. "Про регулювання містобудівної діяльності". — Київ: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011. — № 34. — с.343.

#### АННОТАЦИЯ

Проанализирована существующая система ввода в эксплуатацию законченных объектов строительства в зависимости от сложности строительства и формы собственности, проанализированы ее преимущества и недостатки. Проведен детальный анализ основных существующих государственных законодательных актов о введении в эксплуатацию законченных объектов строительства. Предложены пути адаптации законодательных актов учитываая строительство без разрешительных документов.

Ключевые слова: объект строительства, эксплуатация, декларация, проект строительства, строительный паспорт, государственная комиссия, рабочая комиссия.

#### ANNOTATION

Analyzed the existing system of commissioning completed construction projects, depending on the complexity of building and type ownership, analyzed the advantages and disadvantages. A detailed analysis of the main existing state legislative acts on the legalization of the completed construction projects. The ways of adapting legislation taking into account the construction without permits. Describes the principles of working commissions, its members, a list of the issues, rules for the acts of work performed. Analyzes of documents from the general contractor for the certification of its building object for further exploitation. Described feature of the work of foreign developers. Feature of commissioning foreign developers was described. Analyzed the procedure of commissioning of buildings, depending on the time of year. Described the difference between legalization documents: declaration and certificate of commissioning.

Keywords: facility construction, operation, declaration, construction project, building passport, state commission working commission.

УДК 69.003.658

Нестеренко І.С., к.т.н., доц., КНУБА, м. Київ

#### ВИДИ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ

##### АНОТАЦІЯ

Розглянуто основні види вартості: ринкова вартість, вартість на відкритому ринку, вартість при існуючому використанні, розрахункова вартість реалізації, розрахункова вартість заміщення, вартість оренди на відкритому ринку, розрахункова майбутня вартість оренди, утилізаційна вартість, вартість для страхування, вартість для оподаткування, інвестиційна вартість, які використовуються при оцінці нерухомості, їх сутність та визначення області застосування й обмежень.

Ключові слова: вартість, ринок, ринкова вартість, спеціальна вартість, вартість реалізації, залишкова вартість, інвестиційна вартість.

**Вступ.** Кожний із видів вартості нерухомості призводить до одержання певних цінових характеристик об'єкта, та перетворює оцінку з бухгалтерського завдання в аналітичне. Порівняний аналіз дає змогу зважити переваги і недоліки кожного із використовуваних підходів і встановити остаточну ринкову ціну.

**Аналіз досліджень і публікацій.** Вартість нерухомості не є величиною постійною, а змінюється в часі в залежності від багатьох чинників таких, як кон'юнктура ринку, інфляційні процеси, зміни у митному та податковому законодавстві тощо, а також з урахуванням її реального фізичного і морального зносу. Таким чином, виникає необхідність проведення експертної оцінки нерухомості при використанні методів оцінки вартості [1-6].

**Постановка завдання.** Проаналізувати різні види оцінки вартості нерухомості з урахуванням різних факторів, що на неї впливають та визначити область застосування й обмежень.

**Основна частина.** На сучасному ринку нерухомості існує багато видів вартості, що відповідають конкретним ситуаціям і задачам суб'єктів ринкових відносин. Однією з основних ланок практичної роботи оцінювачів, узгодженої і тісно пов'язаної фаховими стандартами з нормами бухгалтерського обліку, аудиту і фінансової діяльності, є правильний вибір конкретної ситуації виду обумовленої вартості.

Незважаючи на деяке розходження у формуваннях і номенклатурі різноманітних видів вартості не тільки в окремих країнах (що обумовлено особливостями законодавств), але і на рівні міжнародних фахових організацій, можна з достатньою впевненістю сказати, що значне навантаження визначень основних видів вартості розуміється цілком однозначно.

До числа основних видів вартості, які використовуються при оцінці нерухомості, відносяться:

- ринкова вартість;
- вартість на відкритому ринку;
- вартість при існуючому використанні;
- розрахункова вартість реалізації;
- розрахункова вартість заміщення;
- вартість оренди на відкритому ринку;
- розрахункова майбутня вартість оренди;
- утилізаційна вартість;
- вартість для страхування;
- вартість для оподаткування;
- інвестиційна вартість.

Кожний із перерахованих видів вартості має свою область застосування й обмеження. Розглянемо окремі види вартості. При цьому зауважимо, що стандарти більшості фахових співтовариств жадають від оцінювача при написанні звіту не тільки обов'язкового формулювання визначення застосованого виду вартості, але також і формулювання відповідних коментарів до нього, що розкривають зміст кожного поняття.

Ринкова вартість — це розрахункова сума, за яку власність варто обміняти на дату оцінки між готовим купити покупцем і готовим продати продавцем у комерційній справі після належного маркетингу, під час якого кожна із сторін діяла компетентно і без примуса.

Ринкова вартість визначається як найбільш ймовірна обґрунтовано досяжна ціна на ринку на дату оцінки. Це максимальна ціна, обґрунтовано досяжна продавцем, і мінімальна ціна, обґрунтовано досяжна покупцем.

Оцінка ринкової вартості не передбачає збільшення або зменшення розрахункової ціни в силу спеціальних умов або обставин, таких як зменшення розрахункової ціни в силу спеціальних умов або обставин, таких як нетипове фінансування, обтяження договорами про продаж і оренду чинників, що потребують спеціальної уваги, поступок, зроблених будь — ким, пов'язаним із продажем, або будь — якого елемента спеціальної вартості.

Спеціальна вартість розуміє додатковий елемент вартості, понад ринкову вартість, що виникає в силу фізичних, функціональних економічних зв'язків власності з якоюсь іншою власністю, такою, наприклад, як сусідня (прилягаюча) власність. Це збільшення вартості власності, що торкається конкретного власника або користувача, а не ринок взагалі — тобто покупця з особливим інтересом. Спеціальна вартість може асоціюватися з елементами вартості діючого підприємства. Це ціна, на основі якої, відповідно до чекань ринку, варто укладати в день оцінки угоди, що задовольняє всім іншим елементам визначення ринкової вартості. Розрахункова ринкова вартість відноситься до конкретного моменту часу, оскільки ринки і ринкові умови можуть змінюватися, розрахункова вартість може бути некоректною або неприйнятною в інший час. Сума оцінки відібіє реальний стан ринку й обставини на дійсну дату оцінки, а не на майбутню дату. Визначення також припускає одночасний обмін і завершення угоди купівлі — продажу без зміни ціни.

Вартість на відкритому ринку — це гіпотеза про найкращу ціну, за якою продаж права у власність була б зроблена безумовно на дату оцінки за розрахунок готівкою при допущенні, що:

- а) продавець готовий продати;
- б) покупець готовий купити;
- в) перед датою оцінки був достатній період (відповідно характеру власності і стану ринку) для того, щоб провести належний маркетинг даного права власності, домовитися про ціну й умови;
- г) стан ринку, рівень вартостей і інші обставини були тими ж, що і на дату оцінки;
- д) не приймається до уваги додаткова пропозиція можливого покупця з особливим інтересом;
- е) обидві сторони угоди діяли компетентно і без примуса.

Іншими словами, можна сказати, що вартість на відкритому ринку є найкраща ціна, досяжна при відповідному альтернативному використанні і відповідної вартості. При цьому вартість при альтернативному використанні повинна бути пов'язана з чітко визначною інформацією про законодавчі рішення або інших аспектів. Оцінювач не повинен робити нереальних допущень.

Вартість при існуючому використанні — це гіпотеза про найкращу ціну, за якою продаж права власності було б зроблено безумовно на дату оцінки за розрахунок готівкою при допущенні, що:

- а) продавець готовий продати;

- б) покупець готовий купити;
- в) перед датою оцінки був достатній період (відповідно характеру власності і стану ринку) для того, щоб провести належний маркетинг даного права власності, домовитися про ціну й умови;
- г) стан ринку, рівень вартостей і інші обставини були тими ж, що і на дату оцінки;
- д) не приймається до уваги додаткова пропозиція можливого покупця з особливим інтересом;
- е) обидві сторони угоди діяли компетентно і без примуса;
- ж) власність може використовуватися в доступному для огляду майбутньому тільки в її існуючому використанні;

Розрахункова вартість реалізації — це гіпотеза щодо грошової суми відрахування витрат на продаж, яку, як вважає оцінювач на дату оцінки, можна обґрунтовано очікувати в майбутній безумовній угоді продажу права власності, при допущенні про те, що:

- а) продавець готовий продати;
- б) покупець готовий купити;
- в) вчинення угоди відбудеться на майбутню дату, визначену оцінювачем з урахуванням достатнього періоду для належного маркетингу, що відповідає характеру власності і стану ринку;
- г) не приймається до уваги додаткова пропозиція ціни можливим покупцем з особливим інтересом;
- д) обидві сторони угоди діяли компетентно і без примуса.

Залишкова вартість заміщення — це сукупний розмір вартості землі при існуючому використанні, або уявленої ділянки та загальна вартість будівель і інших поліпшень на ділянці, зменшена з урахуванням поправки віку, стану, економічного і функціонального старіння. При розрахунку залишкової вартості заміщення передбачається, що процес будівництва було розпочато у відповідний момент часу і на дату оцінки власність цілком готова до експлуатації. Залишкова вартість заміщення застосовується для оцінки спеціалізованої власності і в тих випадках, коли на основі принципу чистих поточних витрат заміщення потрібно визначити вартість власності для підприємства в існуючому на дату оцінки використанні, а вартість при існуючому використанні практично застосувати неможливо. Основною передумовою залишкової вартості заміщення є те, що вона застосовується для оцінки власності, що не продається на ринку і,

відповідно, що не має ринкового попиту. При оцінці вартості землі варто робити допущення про те, що існуюче використання не суперечить законодавчим і нормативним вимогам і його відтворення буде цілком доречним. З іншого боку використання може бути настільки специфічним, що доречним виявиться розгляд можливих альтернативних використань, які відповідають вищезгаданим вимогам. Нарешті, при визначеннях обставинах можливий розгляд не реальної ділянки, а уявленої ділянки у тій же місцевості, що однаково підходять для існуючого використання, і навіть в іншій місцевості.

Балансова вартість активів — вартість, за якою активи відображено в балансі підприємства, після вирахування суми накопиченої амортизації.

Розрахункова майбутня вартість оренди — це думка відносно орендної плати, отримання якої, як вважає експерт на дату оцінки, можна обґрунтовано чекати при майбутньому здаванні в оренду об'єкта власності при дотриманні таких умов:

- а) орендодавець готовий здати власність в оренду;
- б) перед датою оцінки був достатній період, за який було враховано характер власності і стан ринку для угоди орендної плати й інших умов здачі в оренду і для завершення угоди про оренду;
- в) стан ринку, рівні цін й інші обставини були тими ж, що і на дату оцінки;
- г) не приймається до уваги додаткова пропозиція ціни можливим орендарем з особливим інтересом;

д) встановлений строк та визначені головні умови, які відносяться та допускаються щодо орендної плати, та інші умови, які не будуть обтяжливими для здавання в оренду цього типу власності;

е) орендарю не надаються пільги і будь — який період безкоштовного користування можливий тільки у відношенні часу, що знадобився орендарю для підготовки об'єкта власності до використання;

ж) обидві сторони в угоді діяли компетентно і без примуса.

Утилізаційна вартість розраховується з урахуванням витрат на реалізацію і за змістом, аналогічна розрахунковій вартості реалізації для окремих конструктивних елементів власності.

Під вартістю для страхування розуміється вартість, розрахована відповідно до конкретних методик, які використовуються страховими фірмами і державними органами для розрахунку

суми, на які можуть бути застраховані елементи власності.

Під вартістю для оподаткування розуміється вартість, розрахована відповідно до конкретних методик і нормативів, які використовують державні органи оподаткування для розрахунку оподаткованої бази. Незважаючи на те, що в багатьох країнах вартість, яку використовують в якості такої бази, позначається як ринкова вартість, методики її розрахунку можуть не збігатися з приведеними визначеннями ринкової вартості і вартості на відкритому ринку, і, відповідно, результати розрахунку не будуть збігатися з розмірами ринкової вартості і вартості на відкритому ринку.

Інвестиційна вартість — вартість майна за конкретних додаткових інвестиційних умов договору. Нерухоме майно, що перебувало в оренді та продається згідно із законодавством і умовами договору оренди з компенсацією орендарю фактичної вартості здійснених ним усіх видів невід'ємного поліпшення такого майна, може оцінюватися за інвестиційною вартістю. Це визначення враховує, що здійснення угоди на певну дату і передача юридичних прав від продавця до покупця відбувається при дотриманні таких інвестиційних умов:

- початкові (фіксовані) умови договору купівлі — продажу чи установчого договору (здійснення усіх видів невід'ємного поліпшення орендованого майна) стосовно оцінюваного майна у матеріально — грошовому виразі;
- продавець і покупець діють в рамках закону та на основі типових мотивів;
- обидві сторони добре інформовані про предмет угоди і діють з метою найкращого задоволення власних інтересів;
- розрахунки здійснюються у вигляді грошових коштів у порядку, що відповідає законодавству, яке діє в місці платежу і не супроводжуються додатковими умовами.

**Висновки.** Зазначені види оцінки вартості нерухомості враховують відповідні чинники, які безпосередньо впливають на той чи інший вид оцінювання, регламентують область використання в ринкових умовах.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Дамодаран А. *Инвестиционная оценка* / А. Дамодаран. — М.: Альпина бизнес Букс, 2007.

2. *Експертиза та управління нерухомістю: навч. — метод. посібник* / М.Т. Глікман, А.М. Арсірій, Н.В. Івко; під ред. М.Т. Глімана. — Одеса; ТОВ "Зовнішрекламсервіс", 2007.

3. Стерник Г.М. *Анализ рынка недвижимости для профессионалов* / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. — М.: Изд. "Экономика", 210-601с.

4. Фролов С.Е. *Квартиры* / С.Е. Фролов под общей ред. Маркуса Я.И. // *Практика оценки*. — К.: Изд. "Экономика", 2010. №2 — с. 70-77.

5. Тарасевич Е.И. *Оценка недвижимости* / Е.И. Тарасевич. — С — Пб., 1997 — с.

6. Гликман М.Т. *Сохранность как фактор формирования остаточной стоимости зданий — памятникников* / М.Т. Гликман // *Вісник оцінки*. — 2004, — №1(9).

#### АННОТАЦИЯ

Рассмотрены основные виды стоимости: рыночная стоимость, стоимость на открытом рынке, стоимость при существующем использовании, расчетная стоимость реализации, расчетная стоимость замещения, стоимость аренды на открытом рынке, расчетная будущая стоимость аренды, утилизационная стоимость, стоимость для страхования, стоимость для налогообложения, инвестиционная стоимость, которые используются при оценке недвижимости, их сущность и определение области применения и ограничений.

Ключевые слова: стоимость, рынок, рыночная стоимость, специальная стоимость, стоимость реализации, остаточная стоимость, инвестиционная стоимость.

#### ANNOTATION

The main types of value: market value, the value of open market value in current use, the estimated realizable value, estimated replacement cost, the cost of rent on the open market, the estimated future cost of rent, Utilization cost, the cost for insurance costs for taxation, investment cost used in the valuation, determination of the nature and the scope and limitations.

Keywords: cost, market, market value, special cost, realizable value, the carrying value of the investment value.