



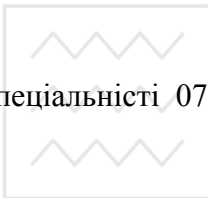
Національний університет  
водного господарства та природокористування

Міністерство освіти і науки України  
Національний університет водного господарства та  
природокористування  
Інститут економіки та менеджменту  
Кафедра фінансів і економіки природокористування

**06-03-173**

# **РИНОК НЕРУХОМОСТІ**

## ***КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ***



для студентів  
спеціальності 072 Фінанси, банківська справа та страхування  
денної та заочної форм навчання

Рекомендовано науково-методичною комісією за спеціальністю 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»  
Протокол № 3 від 25 жовтня 2017 р.

Рівне - 2017



Національний університет

Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Ринок нерухомості» для студентів спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» / Н.М. Білоус. – Рівне: НУВГП, 2017. –36 с.

Упорядник: Н.М. Білоус, к.е.н., доцент кафедри фінансів і економіки природокористування.

**Відповідальний за випуск:** Мельник Л.В., к.е.н., професор, завідувач кафедри фінансів і економіки природокористування.



Національний університет  
водного господарства  
та природокористування

© Білоус Н.М., 2017  
© НУВГП. 2017



<b>Вступ</b> .....	4
<b>Тема 1. Основні поняття і ознаки об'єктів нерухомості</b> .....	5
1.1. Сутність та місце нерухомості в системі фінансово-економічних відносин.....	5
1.2. Специфіка різновиду об'єктів нерухомості – кондомініум .....	6
1.3. Структура кондомініума .....	6
1.4. Суттєві характеристики об'єктів нерухомості.....	7
1.5. Життєвий цикл об'єктів нерухомості.....	9
<b>Тема 2. Характеристика і класифікація об'єктів нерухомості</b> .....	11
2.1. Сутність категорії «нерухомість» .....	11
2.2. Нерухомість як об'єкт оцінки .....	12
2.3. Класифікація об'єктів нерухомості.....	13
2.4. Родові та власні ознаки нерухомого майна.....	14
<b>Тема 3. Зонування міського простору і державний кадастровий облік</b> .....	15
3.1. Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості .	15
3.2. Економіко-планувальне зонування територій.....	16
3.3. Кадастровий облік земель .....	16
<b>Тема 4. Ринок нерухомості у системі ринків</b> .....	18
4.1. Види ринків нерухомості .....	19
4.2. Суб'єкти ринку нерухомості.....	20
4.3. Ринок нерухомості як інтегрована категорія ринку .....	20
<b>Тема 5. Оцінка об'єктів нерухомості</b> .....	21
5.1. Необхідність оцінювання вартості майна .....	22
5.2. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки .....	23
5.3. Професійна оціночна діяльність: форми, суб'єкти та об'єкти.....	24
5.4. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності. Їх права та обов'язки....	24
<b>Тема 6. Вартість як основна категорія оцінки</b> .....	25
6.1. Вартість об'єктів оцінки. Види вартості .....	25
6.2. Фактори, що впливають на ціну об'єктів .....	28
6.3. Принципи оцінки об'єктів нерухомості.....	28
<b>Тема 7. Види операцій з об'єктами нерухомості</b> .....	29
7.1. Вимоги до операцій з об'єктами нерухомості.....	29
7.2. Операції, що передбачають зміну власника об'єкта нерухомості.....	30
7.3. Операції щодо зміни права користування та володіння.....	32
<b>Тема 8 Інвестування та фінансування об'єктів нерухомості</b> .....	33
8.1. Іпотечне кредитування об'єктів нерухомості: сутність, особливості та сфера застосування.....	34
8.2. Становлення іпотечного кредитування.....	34
8.3. Сутність інвестування нерухомості, суб'єкти та об'єкти інвестиційного процесу.....	35
Література.....	36



## Вступ

Навчальними планами спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування», бакалаврського ступеня, передбачено вивчення дисципліни «Ринок нерухомості» зі спеціалізації «Фінанси, банківська справа та страхування».

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

**Метою** вивчення навчальної дисципліни «Ринок нерухомості» є оволодіння теоретичними знаннями й набуття методичних та практичних навичок оцінки нерухомого майна та вміння їх застосовувати для фінансово-господарчих операцій на підприємстві та ринку нерухомості.

**Дисципліна** «Ринок нерухомості» посідає важливе місце серед навчальних предметів, які формують фахівця фінансового профілю.

### **Завдання дисципліни:**

- розглянути ознаки та особливості нерухомості;
- опанувати види ринків нерухомості та правочинів, що здійснюються на них;
  - вміти аналізувати економічний, соціальний, інженерно-технічний стан об'єктів нерухомості;
  - засвоїти підходи й методи оцінки нерухомості;
  - орієнтуватися в особливостях оцінки майна: оренди державного майна, купівлі-продажу будівель, споруд і приміщень офісного, торговельного, складського і виробничого призначення, квартир, будинків тощо;
- набуття навичок щодо використання їх у практичній діяльності.

Після вивчення дисципліни студенти повинні **вміти**: використовувати на практиці основи ринку нерухомості; зосереджувати увагу на земельній ділянці – як основі нерухомості та на кондомініумі як специфічному різновиді нерухомості; розкрити основи професійної оціночної діяльності їх вартості як основній категорії оцінки та її видів, факторів, що на неї впливають та методичні підходи до оцінки нерухомості і їх специфіки застосування.



## ТЕМА 1

# ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ І ОЗНАКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

### План

- 1.1. Сутність та місце нерухомості в системі фінансово-економічних відносин.
- 1.2. Специфіка різновиду об'єктів нерухомості – кондомініум.
- 1.3. Структура кондомініума.
- 1.4. Суттєві характеристики об'єктів нерухомості
- 1.5. Життєвий цикл об'єктів нерухомості.

### 1.1. Особливості віднесення матеріальних об'єктів до нерухомих

Введення в дію чинних законодавчо-нормативних документів у вітчизняній економічній теорії та господарській практиці поняття «об'єкт нерухомості» було відсутнє, а використовували поняття «основні фонди». Основні фонди (без машин і устаткування) – складова частина нерухомого майна, але це поняття є більш вузьким, оскільки до основних фондів не входить земля. Виведення землі за рамки товарно-грошових відносин призвело до трансформації поняття «об'єкт нерухомості» в поняття «ринок нерухомості».

**«Ринок нерухомості»** – це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни й розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування.

*До них належать матеріальні та нематеріальні активи.*

**До матеріальних** відносять будівлі, споруди, машини й устаткування, житло, транспортні засоби, багаторічні насадження, продуктивну худобу і т.д. Не є основними фондами тимчасові споруди, пристосування та пристрої, витрати на зведення яких відносять до собівартості будівельно-монтажних робіт. Суспільні й виробничі будівлі, містобудівні і технологічні споруди розрізняють за видами, типами та проектними рішеннями.

За походженням розрізняють **об'єкти нерухомості**:

- ✓ створені природою без участі людини;
- ✓ є результатом праці людини;
- ✓ створені працею людини, але пов'язані з природною основою і без неї функціонувати не можуть.

Під час здійснення операцій з об'єктами нерухомості може передаватися частина прав і інтересів, що не є складовою об'єкта нерухомості, *наприклад*, права оренди, переважного придбання або інші інтереси (**сервітути**).

**Сервітут** – це «право користування чужою земельною ділянкою», яке «може встановлюватися для забезпечення проходу і проїзду через сусідню земельну ділянку, експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання та меліорації, а також інших потреб...»

Отже, до **об'єктів нерухомості** слід відносити найцінніші та



загальнозначущі об'єкти основних засобів і такі об'єкти нерухомості, як земля й надра, що мають велике економічне та стратегічне значення для будь-якої держави в усі часи.

Специфічним різновидом об'єктів нерухомості є **кондомініум**.

## **1.2. Специфіка різновиду об'єктів нерухомості – кондомініум**

Специфічним різновидом об'єктів нерухомості є **кондомініум** – єдиний комплекс нерухомого майна, що містить земельну ділянку у встановлених межах і розташовані на ній житлові будівлі, інші об'єкти нерухомості, в яких окремі частини, призначені для проживання чи іншої мети (приміщення) знаходяться у власності громадян, юридичних осіб, суб'єктів, муніципальних утворень (домовласників) – приватній, державній, муніципальній та іншій формах власності, а решта частин (загальне майно) знаходиться в їх загальній пайовій власності.

**Загальне майно**, без якого не може існувати, або використовуватися за призначенням відособлене (особисте) майно, – квартира (приміщення) складає приблизно 85-90% від вартості будівлі. Це майно є неподільним. Це означає, що будь-який власник приміщення – «житла» має володіти одночасно правами особистої власності на «житло» й правом пайової власності на загальне майно.

Отже, **кондомініум** – це форма права власності або володіння на правах власності. Найважливішою особливістю кондомініуму є індивідуальне володіння окремими площами на правах власності, тоді як місця загального користування і устаткування, необхідне для обслуговування площ, що побудовані для індивідуальної власності, знаходяться в спільному володінні.

## **1.3. Структура кондомініума**

**Кондомініум** – організація «самоуправлінська», а діяльність у досягненні спільної мети – є самоврядуванням. Реалізація прав на багатоквартирний будинок здійснюється через самоврядування.

**Житловий кооператив** – організація, в якій власники житла об'єднують свої частки загального майна та вносять їх як пайовий внесок у статутний капітал кооперативу такої форми організації виникають два власники майна: власники житла і формальний власник загального майна у вигляді кооперативу. Розподіл майна між різними власниками не є антагонізмом, оскільки кооператив є об'єднанням тих самих власників житла.

**Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**, (ОСББ) – це (юридична особа, створена для представлення спільних інтересів співвласників) це неприбуткова юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для спільного користування, утримання та управління своїм будинком та прибудинковою територією, а також для юридичного оформлення їхніх майнових прав на будинок та прибудинкову територію. Структура кондомініума приведена на рис. 1.



Державна реєстрація відповідно до  
чинного законодавства

КОНДОМІНІМУМ

Одна будівля  
чи споруда  
(власність  
приміщень  
не менш як двох  
домовласників)

Декілька будівель,  
споруд, односімейні,  
садові й дачні  
будинки, об'єднані  
спільною земельною  
ділянкою та  
елементами  
інфраструктури

Гаражі та інші  
об'єкти  
об'єднані  
спільною  
земельною  
ділянкою

Окрема частина  
будівлі,  
розміром не  
менш однієї  
блок-секції, що  
має ізольований  
від інших  
частин будівлі  
вхід

Прилегла земельна ділянка

Пішохідні та транспортні дороги

Водойми, багаторічні насадження

Рисунок 1. Структура кондомініума

Концепція кондомініума визначає не лише форми власності, але й права власників (умови й обмеження для них). Кондомініум як форма власності, обмежує права користування і володіння нерухомістю, щоб виключити використання одними особами своїх прав власників за рахунок права інших.

Нерухомість, що знаходиться у власності кондомініуму, стає джерелом виникнення певної взаємозалежності її співвласників у питаннях експлуатації їх власності. Це, зокрема, відноситься до загального майна, місць загального користування і інженерно-технічного устаткування.

В українському законодавстві право власності володіння спільними об'єктами користування нерухомістю обумовлене ЦКУ (глава 26,28) та Житловим кодексом України.

#### **1.4. Суттєві характеристики об'єктів нерухомості**



В економічній теорії поняття «благо» означає будь-який об'єкт споживацького вибору, здатний дати певне задоволення споживачу (підвищити рівень його добробуту). Благами можуть виступати, як предмети, так і дії (в цьому випадку об'єкти нерухомості та послуги, що надаються на ринку нерухомості), при цьому не має різниці між благами *матеріального й нематеріального характеру*.

Характеристики, які визначають *сутть об'єктів нерухомості*, можна розподілити на **загальні** та ті, що **належать до певного об'єкта**.

З погляду економіки об'єкт можна розглядати: *як благо і як джерело доходу* (рис. 2).

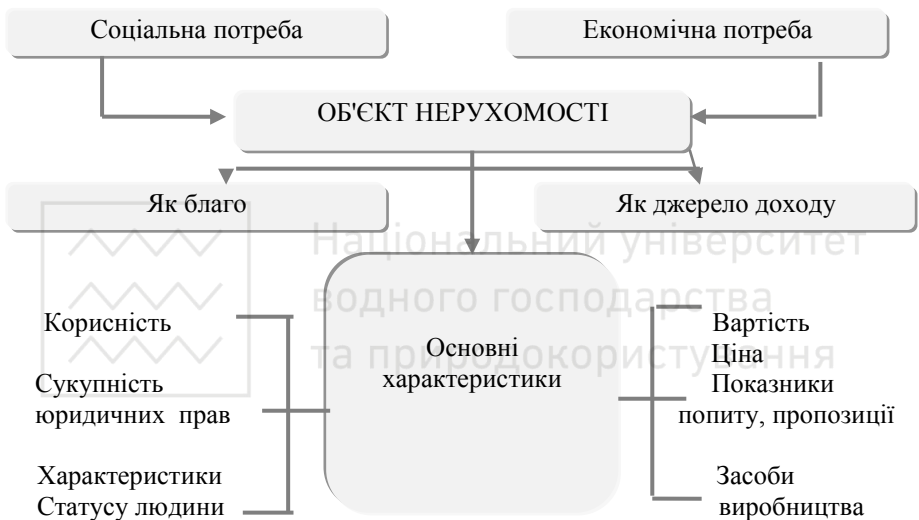


Рисунок 2. Суттєві характеристики об'єктів нерухомості

«**Благо**» володіння об'єктом нерухомості та отримання доходів від його використання невід'ємне від пов'язаних з цим витрат і ризику.

Маючи за складову земельну ділянку, всі штучні споруди як об'єкти нерухомості характеризуються ознаками, які дозволяють відрізнити їх від не пов'язаних із землею об'єктів це:

### 1.Основні ознаки:

**Стаціонарність, нерухомість** – характеризує міцний, фізичний зв'язок об'єкта нерухомості із землею поверхнею і неможливість його переміщення в просторі без фізичного руйнування і нанесення збитків, що зробить його не придатним для подальшого використання.

**Матеріальність** – об'єкт нерухомості завжди функціонує в натурально-речовинній і вартісній формах.





**Довговічність** об'єктів нерухомості практично вище довговічності усіх відомих інших товарів, окрім окремих видів коштовного каміння й виробів з рідкісних металів.

## 2. Функціональні ознаки:

**Виробничі** – участь у створенні продукції, надання послуг.

**Невиробничі об'єкти** – забезпечують умови для проживання й обслуговування людей.

Об'єкти нерухомості мають високу економічну цінність, оскільки призначені для тривалого користування та не зникають в процесі використання. Суть об'єктів нерухомості полягає в триєдності категорій: **матеріальна (фізична), правова і економічна** (рис. 3.)

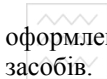


Рисунок 3. Триєдина основа об'єктів нерухомості

### 1.5. Життєвий цикл об'єктів нерухомості

**Життєвий цикл об'єкта нерухомості як фізичного об'єкта** – це послідовність процесів існування об'єкта нерухомості від задуму до ліквідації (утилізації). Життєвий цикл такого об'єкта прийнято встановлювати в такому порядку: **задум - народження – зрілість – старіння і смерть**. Кожній стадії життєвого циклу об'єкта нерухомості властиві низка етапів, заходів, дій:

**1. Передпроектна (початкова) стадія** містить: аналіз ринку нерухомості, вибір об'єкта нерухомості, формування стратегії проекту, інвестиційний аналіз,



оформлення відповідної документації, залучення кредитних інвестиційних засобів.

**2. Стадія проектування містить:** розробку фінансової схеми, організацію фінансування, вибір архітектурно-інженерної групи, керівництво проектуванням.

**3. Стадія будівництва** полягає у виборі підрядника: координації ведення будівельних робіт і контролі якості будівництва, кошторисів надходжень та витрат.

**4. Стадія експлуатації об'єкта** нерухомості охоплює експлуатацію об'єктів, їх обслуговування і ремонт.

**Обслуговування** – роботи, виконані для забезпечення первинного оцінного терміну корисної експлуатації об'єктів нерухомості, які не ведуть до збільшення його вартості, але запобігають старінню й виходу з ладу окремих елементів. **Мета** обслуговування – попередження передчасного старіння об'єкта нерухомості.

**Ремонт** – роботи з відновлення пошкоджень або зносу об'єкта нерухомості до нормального експлуатаційного стану. Мета ремонту – відновлення об'єкта нерухомості.

**Заміна** – це процес заміщення старих фондів, що входять, до складу об'єкта нерухомості на аналогічну одиницю. Предметом заміни є основні фонди, які стали непридатними або морально застаріли.

**5. Стадія закриття об'єкта** – повна ліквідація його первинних і набутих функцій, - у результаті або знос, або якісно новий розвиток. Ця стадія життєвого циклу об'єкта нерухомості також вимагає значних витрат на ліквідацію. Ці витрати є наслідком факту володіння об'єктом нерухомості.

Крім того Життєвий цикл об'єкта нерухомості поділяється **на три етапи:**

**I етап.** Інвестиційно-будівельний етап розвитку. характеризує створення об'єктів нерухомості (інвестиційний задум, встановлення, призначення об'єкта, його проектування, землевідведення, будівництво й реконструкція, введення в експлуатацію. (Найбільш складний етап);

**II етап.** Обіг прав на раніше створену нерухомість, включаючи купівлю продаж об'єкта, його оренду. На даному етапі відбувається повернення вкладених інвестицій, одержання прибутку, а також початок морального й фізичного зносу об'єктів нерухомості.

**III етап.** Управління об'єктами нерухомості – експлуатація, ремонт, утримання в системі міської інфраструктури. Даний етап є найбільш тривалим й обмежується доцільністю експлуатації об'єктів нерухомості, розмірами затрат на відшкодування морального й фізичного зносу об'єктів нерухомості.

Попереджувальна роль страхування здійснюється на підставі нагромаджених страхових платежів (внесків), частину з яких страхові компанії можуть призначати для виконання запобіжних заходів, переважно освітньо-роз'яснювального, а останнім часом – і технічного характеру.



## ТЕМА 2

# ХАРАКТЕРИСТИКА І КЛАСИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

### План

- 2.1. Сутність категорії «нерухомість».
- 2.2. Нерухомість як об'єкт оцінки.
- 2.3. Класифікація об'єктів нерухомості.
- 2.4. Родові та власні ознаки нерухомого майна.

### 2.1. Сутність категорії «нерухомість»

Відповідно до положень національного стандарту № 1 «Загальні засади майна і майнових прав», **нерухомість** – це земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна. Без ринку нерухомості не може бути ринку взагалі; інші види ринків (ринок праці, ринок капіталу, ринок товарів та послуг) для свого існування повинні мати або орендувати приміщення. З огляду на це, ринок нерухомості слід розглядати як сукупність відносин навколо операцій з існуючими об'єктами нерухомості. З іншого боку ринок нерухомості охоплює сферу вкладення капіталу в нові об'єкти нерухомості, тобто комплекс відносин, пов'язаних зі створенням нових об'єктів. (див. рис.4).



Рисунок 4. Сутність ринку нерухомості

Отже, **ринок нерухомості** можна визначити як сукупність відносин навколо операцій з об'єктами нерухомості: створення нових або розвитку існуючих, купівлі-продажу, іпотеки, оренди тощо

Функціонування ринку нерухомості як елементу ринкової структури характеризують певні особливості, які розкриваються через **функції** цього ринку. Основними функціями ринку нерухомості є *інформаційна, ціноутворююча, посередницька, інвестиційна, соціальна, стимулююча, сануюча* (див. рис. 5). Окрім перерахованого, для ринку нерухомості характерні ще й такі особливості:



Рисунок 5. Функції ринку нерухомості

- 1) циклічний характер;
- 2) високий ступінь регулюючого державного впливу;
- 3) зростання вартості об'єктів нерухомості;
- 4) високий рівень трансакційних витрат.

## 2.2. Нерухомість як об'єкт оцінки

При оцінці нерухомості обов'язковим є застосування Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна». Відповідного ст.3 зазначеного нормативно-правового акту **об'єкти оцінки поділяються на:**

- ✓ земельні ділянки (їх частини), що не містять поліпшень;
- ✓ земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення;
- ✓ земельні поліпшення.

Окремо розглядаються *житлові будинки та не житлові. До житлових*

*будинків, відносять* будинки, призначені для постійного проживання, різні приміщення, що використовуються для житла, а також історичні пам'ятки, ідентифіковані, в основному, як житлові будівлі.

До складу нежитлових будинків входять будівельно-архітектурні об'єкти, призначенням яких є створення умов для виробничого процесу.

Споруди – це інженерно-будівельні об'єкти, призначені для створення й виконання спеціальних технічних функцій (наприклад, дамби, шахти, тунелі, дороги, греблі, мости), або для обслуговування населення (стадіони, басейни).

Передавальні пристрої створені для виконання спеціальних функцій з передачі енергії, речовини, сигналу, інформації будь-якого походження та виду на відстань (наприклад, лінії електропередачі, трубопроводи, водопроводи, теплові та газові мережі, лінії зв'язку тощо).

Багаторічні насадження – види штучних багаторічних насаджень незалежно від віку: плодово-ягідні, захисні, декоративні, озеленовальні насадження всіх видів; штучні насадження ботанічних садів, науково-дослідних організацій.

### 2.3. Класифікація об'єктів нерухомості

Існують різні підходи до класифікацій об'єктів нерухомості. Найбільш поширеною є така класифікація об'єктів нерухомості (рис. 6).



Рисунок 6. – Класифікація об'єктів нерухомості



**До житлової нерухомості**, призначеної для проживання людей, належать житлові будинки різної поверховості, квартири, кімнати, дачні будинки, інші житлові приміщення.

**Комерційна нерухомість** приносить дохід або створює умови для його здобуття – офіси, ресторани, магазини, готелі, гаражі, склади, споруди, підприємства як майнові комплекси, підприємства побутового обслуговування (лазні, душові, перукарні, пральні, кінолабораторії, приймальні пункти, ательє різного призначення).

**Суспільна (громадська) нерухомість** – це лікувально- оздоровчі об'єкти (лікарні, поліклініки, будинки престарілих, дитини, санаторії, спортивні комплекси), навчально-виховні об'єкти (дитсадки, ясла, школи, училища, коледжі, університети, будинки дитячої творчості), культосвітні об'єкти (музеї, виставкові комплекси, будинки культури, театри, цирки, планетарії, зоопарки, парки культури, ботанічні сади), заклади науки та наукового обслуговування (академії та філії, науково-дослідні інститути, конструкторські бюро, проектні, проектно-пошукові, проектно-технологічні організації та інші), спеціальні об'єкти (адміністративні будівлі, пам'ятники, меморіальні споруди, вокзали, порти, поштамти, телефонні станції). Інженерні споруди та передавальні пристрої складають ще одну групу нерухомості.

#### **2.4. Родові та власні ознаки нерухомого майна**

Кожен об'єкт нерухомості і вся їх сукупність мають істотні (родові) ознаки, що дозволяють відрізнити їх від рухомих речей, і видові, що характеризують особливості об'єктів за однорідними групами (табл. 1).

Таблиця 1 – Основні ознаки нерухомості

	<b>Ознаки</b>	<b>Зміст</b>
	<b>Сутнісні (рольові)</b>	
1	Міра рухливості	Абсолютна нерухомість, непереміщуваність у просторі без завдання збитку їх призначенню
2	Зв'язок із землею	Міцна фізична і юридична
3	Форма функціонування	Натурально-речовинна і вартісна
4	Стан споживчої форми в процесі експлуатації	Не споживається, зберігається натуральна форма протягом усього терміну використання
5	Тривалість кругообігу (довговічність)	Багаторазове використання, а землі – нескінченно при правильному використанні
6	Спосіб переносу вартості у виробничому процесі	Поступово в міру зносу і втрати споживчих властивостей та нагромадження амортизаційних відрахувань
7	Суспільне значення	Користування об'єктом часто торкається інтересів багатьох громадян та інших власників, інтереси яких захищаються державою
	<b>Видові</b>	
8	Технічні і технологічні характеристики	Визначаються конкретними приватними показниками залежно від виду нерухомості і доцільності поширення особливого режиму використання на інше майно.

Крім загальних родових ознак нерухомості, можна виділити і власні ознаки, які визначаються конкретними показниками залежно від виду об'єкта нерухомості. Так, неможливо говорити про дві однакові квартири, земельні ділянки, споруди, оскільки у кожній будуть відмінності: розташування стосовно інших об'єктів нерухомості, до частин світу, до інфраструктури. Це свідчить про унікальність і неповторність кожного окремого об'єкта нерухомості.

### **ТЕМА 3**

## **ЗОНУВАННЯ МІСЬКОГО ПРОСТОРУ І ДЕРЖАВНИЙ КАДАСТРОВИЙ ОБЛІК**

### **План**

- 3.1. Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості.
- 3.2. Економіко-планувальне зонування територій.
- 3.3. Кадастровий облік земель.

#### **3.1. Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості**

**Земля** – це важливий ресурс, без якого неможливе життя на нашій планеті. Вона є об'єктом нерухомості, причому будь-яке інше майно, що міцно пов'язане з нею, є нерухомістю тільки через свій зв'язок із землею. Найбільший інтерес до категорії проявляється, коли мова йде про *економічний та екологічний аспекти*

*Економічний аспект* проявляється в тому, що земля є необхідною умовою життєдіяльності людини, речовим чинником трудового процесу, головним засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, а також поверхнею, просторово-територіальним базисом для розміщення і розвитку всіх галузей економіки, міст.

*Екологічний аспект* землі проявляється в тому, що вона є основою існування і відтворення людського суспільства, головною частиною біосфери планети, яка має зв'язок з усіма компонентами навколишнього природного середовища – повітрям, водою, тваринним і рослинним світом, зокрема між органічною і неорганічною матерією.

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

*Другою умовою* існування земельних відносин є обмеженість землі в просторі, що вимагає використовувати її у суворій і, насамперед, фіксованій кількості.

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

По-різному вирішуються у країнах світу питання про форми власності



### **3.2. Економіко-планувальне зонування територій**

Важливих інструментів державного управління земельними ресурсами є **зонування земель.**

**Мета зонування** – сприяти поліпшенню здоров'я, підвищенню безпеки і добробуту населення. Головним засобом досягнення цієї мети є відокремлення несумісних напрямів використання землі.

*Під зонуванням земель поселень слід розуміти поділ земель за їх цільовим використанням та функціональним призначенням, а також поділ земель в межах функціональних зон на територіальні зони (підзони) зі встановленням дозволеного використання земельних ділянок в межах кожної з них.*

#### **Виділяють такі види зонування:**

- ✓ функціональне;
- ✓ територіальне;
- ✓ економічне;
- ✓ містобудівне;
- ✓ правове;
- ✓ ландшафтно-екологічне;
- ✓ соціально-економічне та ін.

**Завдання зонування** полягає у виявленні певних властивостей територій, що сприяють або ускладнюють чи обмежують використання земель за цільовим призначенням.

**Функціональне зонування** – це диференціація земель населеного пункту за характером їх використання, тобто за типом функціонального призначення.

Виділення таких зон дозволяє створити найкращі умови для основних форм життєдіяльності населення – праці, побуту, відпочинку, оскільки кожний із цих видів діяльності висуває специфічні вимоги до розміщення та організації територіального простору.

**Територіальне зонування** – диференціація земель за регламентованими правилами землекористування і забудови.

*Основними територіальними зонами є:* житлові; суспільно-ділові; виробничі; сільськогосподарського використання; інженерної і транспортної інфраструктури; рекреаційні; спеціального призначення; військових об'єктів.

Зонування земель населених пунктів ґрунтується на принципах *цілісності* (системності), *оптимізації* (баланс інтересів учасників), *економічній обґрунтованості*, *ієрархічності*, *публічності* (участь громадян і їх об'єднань), *керованості*.

### **3.3. Кадастровий облік земель**

В Україні Державний земельний кадастр – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт та процедура визнання факту виникнення або припинення існування земельних ділянок як об'єктів права власності та



користування, яка містить сукупність відомостей і документів про правовий режим цих ділянок, їх вартість, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, за категоріями земель.

*Основними принципами ведення державного земельного кадастру є:*

✓ забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки у межах України;

✓ запровадження єдиної системи просторових координат та ідентифікації земельних ділянок;

✓ забезпечення єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її

✓ достовірності.

*Кадастрове зонування територій включає:*

✓ встановлення меж обмежень щодо використання земель, а також диференціації базової вартості землі в межах населеного пункту;

✓ встановлення меж кадастрових кварталів у межах населених пунктів;

✓ кадастрову нумерацію земельних ділянок (створення системи кадастрових номерів).

**Кадастровій землеустрій** – комплекс робіт, що виконуються для визначення правового режиму земельних ділянок та відновлення їх меж.

**Бонітування ґрунтів** – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, що вирощуються в конкретних природно-кліматичних умовах.

**Економічна оцінка земель** – це порівняльна оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарствах та просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та доходність з одиниці площі.

**Грошова оцінка земельної ділянки** – це капіталізований рентний дохід, що забезпечується раціональним використанням земельної ділянки. Грошова оцінка земель різного цільового призначення проводиться для визначення плати за землю та вартості земельних ділянок під час укладення цивільно-правових догод. *Грошова оцінка земельної ділянки* – це капіталізований рентний дохід, що забезпечується раціональним використанням земельної ділянки. Грошова оцінка земель різного цільового призначення проводиться для визначення плати за землю та вартості земельних ділянок під час укладення цивільно-правових догод. Грошова оцінка земельних ділянок для визначення плати за землю проводиться нормативним методом, а для укладення цивільно-правових догод – експертним методом.

Земельні ділянки, надані у власність або користування, в тому числі в оренду громадянам і юридичним особам, та документи, що посвідчують право власності та користування землею, підлягають реєстрації в Державному реєстрі земель, що є підтвердженням факту виникнення нової земельної ділянки.



## ТЕМА 4 РИНОК НЕРУХОМОСТІ У СИСТЕМІ РИНКІВ План

4.1. Види ринків нерухомості.

4.2. Суб'єкти ринку нерухомості.

4.3. Ринок нерухомості як інтегрована категорія ринку.

### 4.1. Види ринків нерухомості

Ринок нерухомості має складну, розгалужену структуру й диференціювати його можна за різними ознаками (див. рис. 7).



Рисунок 7. Види ринків нерухомості



За способом здійснення операцій ринок нерухомості поділяють на *первинний і вторинний*.

**Під первинним ринком** нерухомості прийнято розуміти сукупність операцій, що здійснюються зі знову створеними, а також приватизованими об'єктами. Він забезпечує передачу об'єктів нерухомості в економічний обіг.

**Під вторинним ринком** нерухомості розуміють сукупність операцій, що здійснюються з уже створеними об'єктами, що перебувають в експлуатації та пов'язані з перепродажем або з іншими формами переходу об'єктів нерухомості від одного власника до іншого.

За функціональними процесами, що відбуваються на ринку нерухомості, виділяють такі три його сектори:

- ✓ сектор розвитку (створення) об'єктів нерухомості;
- ✓ сектор управління (експлуатації) об'єктами нерухомості;
- ✓ сектор обігу прав на раніше створені об'єкти нерухомості.

#### **4.2. Суб'єкти ринку нерухомості**

На ринку нерухомості сформувалися та активно діють різноманітні ринкові структури, що сприяють ефективності його обороту. Економічними суб'єктами ринку нерухомості є: покупці (орендарі), продавці (орендодавці), професійні учасники ринку нерухомості.

**Покупці (орендарі)** – інвестори, що вкладають власні, запозичені чи залучені кошти й забезпечують їх цільове використання. Покупець – головний суб'єкт ринку нерухомості. Ним може бути фізична і юридична особа, а також орган державного управління, які мають право на дану операцію за законом.

Саме для покупців і працює вся структура ринку нерухомості.

**Продавці (орендодавці)** – власники об'єктів нерухомості – будь-яка юридична чи фізична особа, що має право власності на об'єкт нерухомості (домогосподарства, підприємства всіх форм власності, фонди держмайна, органи, уповноважені місцевою владою).

**Професійні учасники ринку нерухомості** – посередники, що обслуговують процеси на ринку нерухомості.

Склад професійних учасників визначається переліком процесів, що відбуваються на ринку за участю держави, та переліком видів діяльності комерційних структур. Відповідно професійних учасників ринку нерухомості можна поділити на інституціональних та не інституціональних.

*Інституціональні учасники* представляють інтереси держави й діють від її імені. Сюди відносять організації наступного профілю:

- ✓ органи державної реєстрації прав на нерухомість і договорів із нею,
- ✓ організації, що регулюють містобудівний розвиток, землевпорядкування й землекористування.

*Не інституціональні учасники* працюють на комерційній основі це: підприємці, брокери; оцінювачі; фінансисти (банкіри); девелопери; редевелопери; проєктувальники й будівельники; юристи; страховики; аналітики;

Національний університет  
фінансові аналітики, фахівці в галузі навчання й підвищення кваліфікації персоналу; маркетологи та інші учасники.

Суб'єктну структуру ринку нерухомості можна представити як на рис. 8.

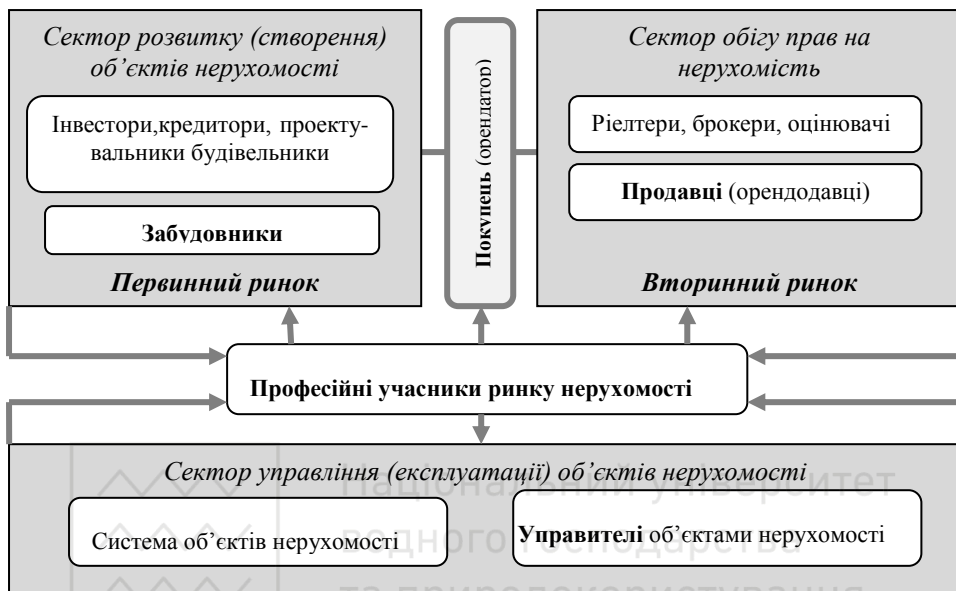


Рисунок 8. Суб'єктна структура ринку нерухомості

### 4.3. Ринок нерухомості як інтегрована категорія ринку

В умовах сучасної ринкової економіки ринок нерухомості можна охарактеризувати **з трьох позицій**:

1. Як сферу вкладення капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають під час операцій з нерухомістю. Такі відносини виявляються між інвесторами в процесі купівлі-продажу об'єктів нерухомості, іпотеки, здачі в оренду і т.і.

2. Як сферу, де об'єкти нерухомості виступають як товари особливого роду.

3. Як ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності й життєзабезпечення людини у всій багатогранності їх властивостей та виявів.

Таким чином, *ринок нерухомості – інтегрована категорія, якій властиві риси ринків інвестицій, товарів та послуг.*

Найбільш поширеною є точка зору щодо ринку нерухомості як різновиду **інвестиційного ринку**. У зв'язку з цим прийнято виділяти певні ознаки, що підтверджують наявність структурної залежності ринку нерухомості з інвестиційним ринком: наявність інвесторів-продавців та інвесторів-покупців; використання інструментів погодження інтересів продавців та покупців; наявність економічних відносин між продавцями та покупцями; економічне

співвідношення між вартістю та споживчою вартістю товарів; наявність потенційних споживачів, зацікавлених у певному товарі; отримання доходу від об'єкта інвестування; необхідність управління для отримання доходу.

Особливі характеристики об'єктів нерухомості як товару досить різноманітні. Мова йде і про **три групи** характеристик *об'єктів нерухомості*: фізичні характеристики об'єкта нерухомості (площа земельної ділянки, приміщення, прибудинкової території; благоустрій; планування будинку/квартири; внутрішня та зовнішня обробка тощо); юридичний та майновий статус (місцерозташування об'єкта, реєстраційний номер, дата державної реєстрації прав власності, форма володіння об'єктом і т.і.); економічні угоди з об'єктом нерухомості (інвентаризаційна ціна, експлуатаційні витрати, комунальні послуги, валюта домінування ціни пропозиції, курс валюти на дату пропозиції та інші).

Взаємозв'язок ринку нерухомості та ринку послуг появляється насамперед в тому, що об'єкти нерухомості призначені для обслуговування конкретних процесів:

- ✓ промислові об'єкти – для реалізації виробничо-технологічних процесів;
- ✓ житло – для забезпечення житлових потреб;
- ✓ земельні ділянки – для забезпечення сільськогосподарського виробництва, промислового та громадського будівництва, рекреаційних потреб.

Отже, ринок нерухомості має власну сутнісну характеристику, суб'єктну структуру та виступає інтегрованою категорією, якій властиві риси ринків товарів, інвестицій та послуг.

## **ТЕМА 5**

### **ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**

#### **План**

- 5.1. Необхідність оцінювання вартості майна.
- 5.2. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки.
- 5.3. Професійна оціночна діяльність: форми, суб'єкти та об'єкти.
- 5.4. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності. Їх права та обов'язки.

#### **5.1. Необхідність оцінювання вартості майна**

Для планування економіки на всіх рівнях, а також для аналізу результатів діяльності з управління об'єктами власності надзвичайно важливе значення має їх оцінювання. Оцінюватися можуть різні якості й параметри, але найбільше практичне значення має грошова оцінка вартості майна.

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

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



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

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

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

## **5.2. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки**

Згідно із законом (ст.7), **проведення оцінки майна** є обов'язковим у випадках:

- ✓ створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна, або майна, що є у комунальній власності;
- ✓ реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна (часткою комунального майна);
- ✓ виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна);
- ✓ визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника зі складу такого товариства;
- ✓ приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;
- ✓ переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку;
- ✓ оподаткування майна;
- ✓ визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом;
- ✓ в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів.

Методичне регулювання оцінки (ст. 9 Закону про оцінку) здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки, якими є:

- а) положення (національні стандарти) з оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України;
- б) методики та інші нормативно-правові акти, які розробляються з

урахуванням положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

### **5.3. Професійна оціночна діяльність: форми, суб'єкти та об'єкти**

**Професійна оціночна діяльність** – це діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні процесу оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості об'єкта оцінювання.

Ця діяльність може здійснюватися **у таких формах**:

- ✓ *практична діяльність* з оцінки майна, яка полягає у практичному визначенні вартості майна та виконанні всіх процедур, пов'язаних із нею;
- ✓ *консультаційна діяльність*, яка полягає у наданні консультацій з оцінки майна суб'єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки або іншим особам у письмовій або усній формах;
- ✓ *рецензування звітів про оцінку майна*: полягає у критичному розгляді звітів про оцінку та наданні висновків щодо їх повноти, правильності виконання, відповідності застосованих процедур оцінки вимогам нормативно-правових актів з оцінки;
- ✓ *методичне забезпечення оцінки майна* – розробка методичних документів з оцінки та надання роз'яснень щодо їх застосування;
- ✓ *навчальна діяльність оцінювачів* – участь у навчальному процесі з професійної підготовки оцінювачів.

Згідно з Законом про оцінку, **об'єктом оцінки** є майно та майнові права, які підлягають оцінюванню.

*Майном*, що може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі, споруди, машини, обладнання, транспортні засоби тощо; нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

Майновими правами, що можуть оцінюватися, визначаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (право володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (наприклад, право використання природних ресурсів) та права вимоги.

*Об'єктами оцінки у матеріальній формі* є нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно. Нерухоме майно – земельна ділянка без покращень або земельна ділянка з поліпшеннями, які нерозривно з нею пов'язані (будівлі, споруди), а також інше майно, що згідно з законодавством належить до нерухомого майна. Рухоме майно – матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди.

*Об'єкти оцінки у нематеріальній формі* – об'єкти, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримати певну економічну вигоду. До них належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх

похідні, векселі, дебіторська та кредиторська заборгованість тощо), а також майнові права.

*Об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу* – об'єкти, сукупність активів яких дає змогу проводити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку у самостійні об'єкти або зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності.

Учасниками процесу оцінювання є: суб'єкти оціночної діяльності, та замовники (див. рис. 9).

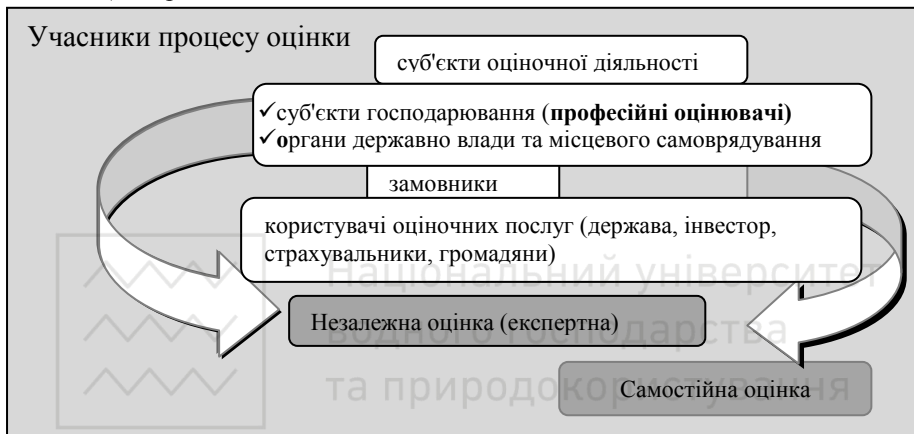


Рисунок. 9. Учасники процесу оцінки

Оцінка майна, яку проводить суб'єкт господарювання – незалежна оцінка (відома як експертна оцінка). Органи державної влади або органи місцевого самоврядування здійснюють самостійну оцінку.

#### **5.4. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності. Їх права та обов'язки**

Згідно із законом України про оцінку, **оцінювачі мають право:** доступу до майна, яке оцінюється, документації та іншої інформації, що є необхідною або має суттєве значення для оцінки; отримувати роз'яснення та додаткові відомості, необхідні для проведення оцінки майна та складання звіту про його оцінку, від замовника оцінки та інших осіб щодо інформації, яка містить державну або комерційну таємницю, за наявності у оцінювача відповідного дозволу або договору про конфіденційність інформації; відмовитися від проведення оцінки майна у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки; страхувати свою цивільну відповідальність, пов'язану з професійною оціночною діяльністю; бути безпосередньо присутнім на засіданні



Екзаменаційної комісії під час розгляду питання щодо позбавлення оцінювача кваліфікаційного свідоцтва; оскаржувати дії посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування, рішення комісії у суді. Загальні вимоги до оцінювачів на території України представлені на рис. 10.

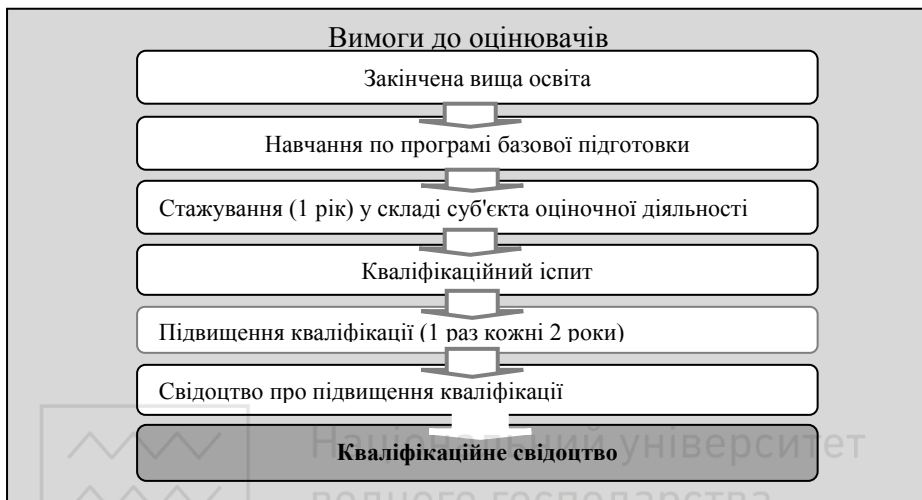


Рисунок. 10. Вимоги до оцінювачів

Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов договору, зокрема за недостовірність чи необ'єктивність оцінки майна, відповідно до умов договору і законодавства.

## **ТЕМА 6** **ВАРТІСТЬ ЯК ОСНОВНА КАТЕГОРІЯ ОЦІНКИ**

### **План**

- 6.1. Вартість об'єктів оцінки. Види вартості.
- 6.2. Фактори, що впливають на ціну об'єктів.
- 6.3. Принципи оцінки об'єктів нерухомості.

#### **6.1. Вартість об'єктів оцінки. Види вартості**

Як і будь-який товар на ринку об'єкти оцінки мають вартість та ціну. **Вартість** – це міра того, скільки здатен заплатити потенційний покупець за майно, що оцінюється. Це ніщо інше як еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей. **Ціна** – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або його аналог у конкретній ситуації, тобто ціна конкретної укладеної угоди з майном. Вартість являє собою очікувану ціну, яка визначається конкретними умовами.

*Вартість визначається наступними параметрами:*

**Попитом** <sup>приводить</sup> кількістю продукції та майна, що знаходять на ринку платоспроможних покупців. Збільшення попиту призводить до зростання вартості.

**Корисністю** – здатністю продукції та майна задовольняти потреби користувача протягом певного часу. Чим більше потреб задовольняє дана продукція чи майно, тим більше попит на неї. При цьому зростання корисності супроводжується збільшенням вартості.

**Дефіцитністю** – обмеженістю пропозиції. Не зважаючи на великий попит та корисність продукції й майна, вони не будуть мати вартості до тих пір, поки не стануть дефіцитними.

**Можливістю передачі прав власності** – будь-яке майно тільки тоді буде мати вартість, коли є можливість передачі прав власності на нього.

Найбільш розповсюдженим видом вартості є **ринкова вартість**.

**Ринкова вартість** – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта, що оцінюється, на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу та за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу. Ринкова вартість обов'язково розраховується у випадках, коли здійснюється відчуження або передача прав власності.

**Інвестиційна вартість** – вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт, що оцінюється. Типовий інвестор, вкладаючи кошти у майно, прагне не лише повернути вкладений капітал, а ще й отримати прибуток на вкладений капітал. Саме бізнес та нерухомість розгадаються як інструменти для генерування потоків доходу. Тому як інвестиційна вартість виступає вартість капітальних вкладень для конкретного інвестора з урахуванням його вимог до інвестицій. *Інвестиційна вартість* – це суб'єктивний вид вартості, оскільки визначається вона для конкретного інвестора з урахуванням його індивідуальних вимог до інвестицій. Це найвища ціна, яку може заплатити інвестор за об'єкт, враховуючи очікувану прибутковість даного інвестиційного проекту.

**Вартість відтворення** – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) у сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінювання, із застосуванням ідентичних матеріалів та технологій.

**Вартість заміщення** – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) об'єкта, подібного до об'єкта, що оцінюється, який може бути йому рівноцінною заміною. Розраховується шляхом врахування витрат на створення об'єкта тієї ж корисності з урахуванням існуючих на дату оцінки цін та вимог до подібних об'єктів (сучасний дизайн, матеріали тощо).

**Ліквідаційна вартість** – вартість об'єкта оцінки за умови, якщо цей об'єкт має бути відчуженим у термін значно коротший ніж термін експлуатації подібних об'єктів. Зазвичай ліквідаційна вартість розраховується за умови вимушеного продажу об'єкта. Враховуючи те, що строки продажу обмежені, їх недостатньо для того, щоб усі потенційні покупці мали змогу ознайомитися з виставленим на ринок об'єктом,

ліквідаційна вартість може бути значно нижчою ніж ринкова.

Виділяють також **утилізаційну вартість** об'єкта оцінювання – це вартість об'єкта, яка дорівнює ринковій вартості матеріалів, що входять до його складу, з урахуванням витрат на утилізацію об'єкта оцінки.

**Вартість у використанні** – вартість, визначена за умови припущення, що подальше використання об'єкта, що оцінюється буде таким самим як і до моменту визначення його вартості, незалежно від того, чи є таке використання найбільш ефективним.

*Таким чином, великої кількості операцій з нерухомістю відповідає декілька видів вартостей.*

## **6.2. Фактори, що впливають на ціну об'єктів**

Зміна вартості майна залежить від низки факторів, які можна об'єднати у такі групи: економічні, фізичні, соціальні, демографічні, екологічні фактори, та фактори державного регулювання. Кожен з факторів впливає на вартість майна в сторону її збільшення або зниження.

*Фізичними факторами є:*

✓ характеристика місця розташування. Враховується рівень розвитку конкретного регіону, міста, характер сусіднього оточення або престижність району, відстань від центру, ступінь розвитку інфраструктури і транспортного сполучення (наприклад, близькість зупинок транспорту);

✓ характеристики власне ділянки: розмір, форма, площа, під'їзди, благоустрій, загальний вид, привабливість тощо;

✓ характеристики будівель та споруд: тип будівлі, рік побудови, стиль, стан будівля (необхідність капітального ремонту); архітектурно-конструктивні рішення; поверх, планування, перспектива зносу; наявність комунальних послуг (газу, води, електроенергії, в разі відсутності яких, при оцінюванні розраховуються витрати на підключення цих комунікацій) тощо.

*Соціальні фактори* представлені характеристиками населення. Сюди відносять: житлові умови населення, потреби у придбанні землі, об'єктів нерухомості (малих, великих, дорогих, дешевих).

*Демографічні фактори:* тенденції зміни чисельності населення, розміру сім'ї, рівня смертності та народжуваності та інші. Демографічні та соціальні фактори свідчать про попит на майно та його рівень.

*Фактори державного регулювання* (або адміністративні фактори) здатні чинити на вартість великий вплив. До сфери державного регулювання відносять: обмеження обігу на нерухомість, контроль землекористування, нормативне встановлення ставок орендної плати; зонування, будівельні норми та правила.

*Екологічні фактори* – параметри оточуючого середовища, що впливають на ефективність та корисність об'єкта.

Серед великої кількості факторів, під впливом яких формується вартість об'єктів, особливо слід виділити фактор часу та ризику.

*Фактор часу, мабуть* – найважливіший фактор, що впливає на всі ринкові

процеси, на ціну, на вартість, на прийняття рішень. Ринкова вартість об'єкта змінюється в часі, під впливом багатьох факторів, тому вона може бути розрахована на даний момент часу. Завтра ринкова вартість може бути вже іншою. Отже, постійна оцінка і переоцінка об'єктів власності в цілому є необхідною в умовах ринкової економіки.

Усі види ризиків так чи інакше мають фінансовий вимір, збільшуючи витрати за проектом або угодою та знижуючи дохід, або призводять до перевищення запланованих строків інвестування, або у крайньому випадку – до втрати не тільки доходу, але й капіталу. Тому необхідно шукати всі можливі шляхи для зменшення ступеню ризиків.

### 6.3. Принципи оцінки об'єктів нерухомості

**Принципи оцінки** – це перелік методичних правил, на основі яких визначається ступінь впливу різноманітних факторів на вартість об'єкта, що оцінюється. Теоретична основа оцінки визначається змістом взаємопов'язаних принципів, використання яких дозволяє встановити вартість об'єктів нерухомості. Розрізняють чотири групи принципів оцінки (рис. 11):



Рисунок 11 – Принципи оцінки

До конкретного оцінюваного об'єкта можуть бути застосовані відразу декілька принципів. У той же час, не в кожній ситуації, можна застосувати всі принципи в

**Принципи, засновані на уявленнях власника** (користувача) про майно дозволяють із точки зору користувача визначити корисність об'єкта, його прийнятну ціну на ринку, очікувані вигоди від володіння об'єктом.

**Принцип заміщення** дозволяє встановити верхню межу вартості оцінюваного майна. Він полягає в тому, що поінформований покупець в умовах відкритого ринку не заплатить за об'єкт нерухомості більше, ніж за об'єкт, що має таку ж корисність, прибутковість або більше ніж складуть витрати на створення аналогічного об'єкта.

**Принцип очікування** заснований на тому, що на вартість майна впливають вигоди (переваги), що можуть бути отримані у майбутньому від володіння цим об'єктом.

**Принципи, пов'язані з експлуатацією майна** це: принцип внеску; граничної продуктивності; принцип збалансованості.

**Принцип внеску** заснований на вимірюванні вартості кожного окремого елементоб'єкта, що оцінюється, яка вноситься ним до загальної вартості об'єкта. Враховується вплив як наявності елемента (внеску), так і його відсутності на зміну вартості майна.

**Принцип граничної продуктивності** полягає у тому, що додаткові грошові внески власника у об'єкт нерухомості будуть супроводжуватися зростанням вартості об'єкта до точки максимальної продуктивності, після чого витрати на створення додаткових покращень не будуть повністю компенсовані збільшенням вартості об'єкта

**Принцип збалансованості** побудований на тому, що чим більш гармонійні та збалансовані елементи об'єкта, тим вище його вартість на ринку.

**Принципи, пов'язані з ринковим середовищем** – це: принцип відповідності; принцип попиту й пропозиції; принцип конкуренції.

**Принцип попиту та пропозиції** побудований на визначенні вартості об'єкта співвідношення попиту та пропозиції на ринку нерухомого майна.

**Принцип конкуренції** базується на тому, що ринкові ціни встановлюються на певному рівні з урахуванням конкуренції.

При цьому, для варіанту найбільш ефективного використання оцінюваного об'єкта існує декілька обмежень: максимальна ефективність, фінансова обґрунтованість, фізична здійсненість та відповідність законодавству.

У цілому, використання принципів оцінки дозволяє врахувати найбільш важливі фактори, що впливають на вартість оцінюваного майна, та допомагають максимально наблизити отримані результати до реальної економічної дійсності.

## **ТЕМА 7**

### **ВИДИ ОПЕРАЦІЙ З ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ**

#### **План**

71. Вимоги до операцій з об'єктами нерухомості.

7.2. Операції, що передбачають зміну власника об'єкта нерухомості.

7.3. Операції щодо зміни права користування та володіння.



## **7.1. Вимоги до операцій з об'єктами нерухомості**

**Операцією** називаються усвідомлені дії громадян і юридичних осіб, спрямовані на встановлення, зміну або припинення їх прав і обов'язків. Операцію характеризують такі ознаки: *вольові дії людей, правомірні дії, спеціальна спрямованість на виникнення, припинення або зміна цивільних правовідносин.*

### **Існує класифікація операцій за різними ознаками.**

I) Залежно від кількості учасників, операції бувають одно-, дво-, та багатосторонніми. Односторонньою є операція, для здійснення якої досить вираження волі однієї сторони, наприклад, складання заповіту, прийняття спадщини, оголошення конкурсу.

II) Залежно від мети: операції з набуття права користування об'єктом нерухомості та операції з набуття права власності.

III) За таким критерієм як дотримання законодавчих нормативів операції бувають *дійсними та недійсними.*

**Операція з об'єктами нерухомості** це – єдність чотирьох елементів:

1. Суб'єктів – осіб, учасників операції.
2. Суб'єктивної сторони – єдності волі та волевиявлення учасників операції.
3. Форми (обов'язково письмової).
4. Змісту операції.

Відсутність будь-якого або декількох елементів операції призводить до її недійсності. Операція, здійснена громадянином, визнаним недієздатним внаслідок психічного розладу, є нікчемною – це означає, що вона спочатку не породжує прав і обов'язків сторін. Однак, можлива ситуація, коли оскаржувач може зажадати в суді визнати операцію дійсною, якщо вона вигідна недієздатному. Визнання громадянина недієздатним здійснюється судом і відбувається в тому випадку, якщо він внаслідок психічного розладу не може розуміти значення своїх дій або керувати ними.

Операції з нерухомістю здійснюються тільки в письмовій формі, шляхом укладення договору, який має два значення: по-перше, юридичний факт, що породжує права та обов'язки; по-друге, власне правовідносини, зміст яких складають ці права й обов'язки. Форма операції є або умовою її дійсності (при державній реєстрації), або основою для використання певних процесуальних прав.

З об'єктами нерухомості можуть укладатися різні види операцій, як із зміною власника, так й зі зміною права користування та володіння.:

## **7.2. Операції, що передбачають зміну власника об'єкта нерухомості**

Операціями зі зміною власника є такі: *купівля-продаж, міна, дарування, рента, приватизація, продаж підприємства як цілісного майнового комплексу* (див. табл.2).

Національний університет  
та природокористування

Таблиця 2. – Основні характеристики операцій з об'єктами нерухомості

Вид операції	Мета	Необхідність державної реєстрації угоди	Необхідність нотаріального посвідчення угоди	Оподаткування доходу від операції (ставка, %)
Купівля-продаж	Передача права власності	+	+	+ (0-17)
Міна		+	не обов'язково	+ (0-5)
Дарування		+	+	+ (0-5)
Рента		+	+	–
Довічне утримання		+	+	–

**Купівля-продаж.** За операцією купівлі-продажу об'єкта нерухомості (земельної ділянки, цілісного майнового комплексу, житлового будинку чи квартири, іншого нерухомого майна) одна сторона – продавець передає або зобов'язується передати об'єкт нерухомості у власність іншій стороні – покупцю, а покупець приймає або зобов'язується прийняти цей об'єкт і сплатити за нього певну грошову суму.

Основною метою угоди купівлі-продажу є передача права власності на нерухомість від продавця до покупця. Відповідно сторонами операції виступають продавець і покупець. За загальним правилом ними можуть бути будь-які суб'єкти цивільних правовідносин – фізичні, юридичні особи або держава.

**Міна.** За операцією міни кожна зі сторін зобов'язується передати у власність іншій стороні один об'єкт нерухомості в обмін на інший.

Операція міни підлягає оподаткуванню, за умови отримання грошової компенсації за відчужуваний об'єкт.

**Дарування.** За операцією дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно об'єкт нерухомості (дарунок) у власність.

Договір, що встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, не є договором дарування.

Той, що обдаровується має право в будь-який час, до передачі йому об'єкта нерухомості, відмовитися від нього. Дарування об'єкта нерухомості обов'язково оформляється письмовим договором, який підлягає державній реєстрації та вважається укладеним тільки з моменту такої реєстрації.

**Рента.** За операцією ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність нерухомість, а платник ренти взаємно цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної



грошової суми або в іншій формі. Причому одержувач ренти позбавляється права власності на об'єкт нерухомості та набуває право його застави.

Платник ренти має право відчужувати, здавати в заставу або іншим способом обтяжувати об'єкт нерухомості, відданий йому в забезпечення довічно тільки з попередньої згоди одержувача ренти.

**Довічне утримання.** За договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

**Приватизація.** За операцією приватизації відбувається перехід (передача, продаж) державного нерухомого майна у приватну власність юридичних і фізичних осіб.

Основним способом приватизації комерційної нерухомості (і в першу чергу, підприємств як цілісних майнових комплексів) є перетворення державних підприємств у відкриті акціонерні товариства з 100% акцій в державній власності та продаж їх працівникам підприємств, а також на конкурсній основі й на спеціалізованих аукціонах. Оформлення операцій приватизації державних і комунальних підприємств як цілісних майнових комплексів повинно здійснюватися шляхом укладання договору купівлі-продажу між: покупцем і продавцем (Фондом державного майна України).

### **7.3. Операції щодо зміни права користування та володіння**

Операції зі зміною права користування – це *оренда, сервітут, право постійного користування, вклади в статутний капітал, реорганізація фізичних осіб, спільна діяльність, іпотека, лізинг.*

**Оренда (найм).** За операцією найму (оренди) наймодавець (орендодавець) передає або зобов'язується передати наймачеві (орендарю) нерухоме майно у тимчасове володіння та користування за плату на певний строк.

**Іпотека** – застосування застави землі або іншого нерухомого майна, при якій нерухомість, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи. Іншими словами це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника.

*Предметом іпотеки* можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов: нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація; нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути



звернене стягнення; нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремих виділених у натурі об'єкт права власності.

Об'єкти нерухомості і деякі права на них можуть бути внеском у статутний капітал організацій. Це обумовлюється в законах та інших нормативних документах, що регламентують організаційно-правові форми діяльності організацій. Організації мають право включати в свій статут перелік об'єктів нерухомості, які не можуть бути внеском у статутний капітал. Як правило, об'єкти нерухомості, передані в користування або володіння організації, як внесок в статутний капітал, особою, що пішла з неї, залишаються в даних правах протягом терміну, на який вони були передані, якщо інше не передбачене засновницьким договором.

## **ТЕМА 8**

### **ІНВЕСТУВАННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**

#### **План**

8.1. Іпотечне кредитування об'єктів нерухомості: сутність, особливості та сфера застосування.

8.2. Становлення іпотечного кредитування.

8.3. Сутність інвестування нерухомості, суб'єкти та об'єкти інвестиційного процесу.

#### **8.1. Іпотечне кредитування об'єктів нерухомості: сутність, особливості та сфера застосування**

Сучасна розвинена економіка припускає широке використання іпотечного кредитування – надання кредиту під заставу нерухомого майна.

**Іпотека** (від грецького *hypoteka* – застava) – застava нерухомості для забезпечення грошової вимоги кредитора (заставодержателя) до боржника (заставника). Перевага іпотечного кредитування полягає в тому, що якщо позичальник (заставник) не поверне кредит, кредитор має право розпорядитися нерухомістю на свій розсуд. Враховуючи те, що нерухомості властива довговічність, ціна на неї – достатньо стабільна, у кредитора низькі побоювання неповернення позик, що і створює підстави для довгострокового відвернення фінансових ресурсів.

Створення дієвої системи іпотечного кредитування можливе на базі розвитку *первинного та вторинного ринків іпотечного капіталу*.

**Первинний ринок іпотечного капіталу** складається з кредиторів, які надають позиковий капітал, і позичальників-інвесторів, які купують нерухомість для інвестування або використання її в комерційній діяльності.

**Вторинний ринок іпотечного капіталу** охоплює процес купівлі-продажу застав, що були випущені на первинному ринку. Головне завдання вторинного ринку іпотечного капіталу – забезпечити первинних кредиторів можливістю продати первинну заставу, а на отримані кошти надавати інший кредит на місцевому ринку.



Залучення фінансових ресурсів на основі іпотеки отримало найбільший розвиток на ринку нерухомості, оскільки вартість нерухомості в більшості випадків не відповідає фінансовим можливостям потенційних покупців, а сама нерухомість, на придбання якої отриманий кредит, може служити як забезпечення зобов'язання по його поверненню. Слід розрізнити поняття **«об'єкт застави»** і **«об'єкт кредитування»**.

Під *об'єктом застави* при іпотечному кредитуванні слід розуміти нерухоме майно (будівлю, земельну ділянку), що виступає забезпеченням зобов'язань позичальника. Під об'єктом кредитування слід розуміти конкретну мету, для досягнення якої надається позика.

Як елементу економічної системи іпотеці властиві такі *три найбільш характерні їй риси*:

1. Застава нерухомості виступає в ролі інструменту залучення необхідних фінансових ресурсів для розвитку виробництва.
2. Іпотека здатна забезпечити реалізацію майнових прав на об'єкти, коли інші форми (наприклад, купівля-продаж) в даних конкретних умовах недоцільні.
3. Створення за допомогою іпотеки фіктивного капіталу на базі цінного паперу (при імітації власником об'єкта нерухомості первинних, вторинних цінних паперів – застав, оборотні кошти збільшуються на величину фіктивного капіталу, що утворюється).

## **8.2. Становлення іпотечного кредитування**

В сучасних умовах непогані перспективи має кредитування під заставу різних видів комерційної нерухомості (офісних приміщень, торгових споруд і інших). Розвиток відповідних сегментів ринку нерухомості сприятиме даному процесу. Передбачається також форсувати застосування іпотеки прав оренди земельних ділянок під будівництво.

Проте в даному випадку процес переоформлення прав є достатньо складним, а самі права стають безперечними. У довгостроковій перспективі широке розповсюдження отримає земельна іпотека. Введення платності землекористування, розвиток різних форм власності на землю є передумовами до формування іпотечного механізму в аграрному секторі економіки. В даний час існують реальні потреби розвитку земельної іпотеки.

Таким чином, сприятливим результатом становлення в країні різних форм і видів іпотечних кредитних інститутів буде розвиток конкурентного середовища, що поза сумнівом послужить мотивом вдосконалення технологій кредитування, механізмів фінансування і рефінансування іпотечних позик, оцінки кредитоспроможності позичальника, а також процедури обслуговування кредиту, і стане могутнім чинником розвитку системи іпотечних кредитних інститутів в цілому.

## **8.3. Сутність інвестування нерухомості, суб'єкти та об'єкти інвестиційного процесу**

Нерухомість є одним з найбільш важливих об'єктів інвестицій.

Під *інвестуванням* розуміється вкладення капіталу в реалізацію проектів з метою отримання прибутку. Кошти, що вкладаються, називаються інвестиціями.

**Інвестування в нерухомість** – це придбання конкретного об'єкту нерухомості або житлових інвестиційних інструментів з метою отримання прибутку. Будь-який об'єкт нерухомості в ринковій системі з розвинутою економікою і сформованим ринком – це не тільки стабільний актив, але і нерухомість, що приносить дохід. Існує декілька теорій, згідно якими придбання житла в особисту власність також розглядається як інвестиційне вкладення в нерухомість, що приносить дохід. Дійсно, в країнах із сталою ринковою економікою будь-який об'єкт нерухомості дає приріст вартості (капіталу) в часі і приносить постійний дохід власникові. Таким чином, конкретний об'єкт нерухомості є інвестиційним інструментом, аналогічним акціям, облигаціям і іншим цінним паперам.

Стосовно об'єктів нерухомості виділяють *реальні, портфельні інвестиції, а також інвестиції в нематеріальні активи* (див. рис. 12).



Рисунок 12 – Види інвестицій в об'єкти нерухомості

Залежно від форми власності інвестиції поділяться на **приватні, державні, іноземні і сумісні**.

*Приватні інвестиції* – це вкладення коштів громадянами в акції, облигації і інші цінні папери, а також інвестиції підприємств і організацій з недержавною формою власності.

*Державні інвестиції* здійснюють державні, регіональні і місцеві органи влади із коштів бюджетів, позабюджетних фондів і позикових коштів.



*Сумісні інвестиції* – це вкладення на пайовій основі суб'єктів країни і іноземних партнерів.

Між тим в Україні на тлі бурхливого розвитку ринку державних і корпоративних цінних паперів до цих пір не сформувалися інвестиційні інститути, що забезпечують ліквідність і відвертість ринку і залучення заощаджень громадян для інвестицій в нерухомість.

### Література

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. /А.Н. Асаул– [2-е изд.]. – СПб: Питер, 2008. – 624 с.
2. Драпиковський О.І. Оцінка земельних ділянок./ О.І. Драпиковський. І.Б. Иванова. – К. : ПРИНТ–ЕКСПРЕС, 2004. – 296 с.
3. Економіка нерухомості: Підручник. А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2004. – 304 с.
4. Закон України “ Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12.07.2001 № 2658 – 14 //Відомості Верховної Ради України. – 2001. - №47. ст. 251.
5. Оценка имущества и имущественных прав /Ю. Грабар, А. Драпиковский, И. Иванова, В. Ларцев, Н. Лебедь, А. Мендрул, С. Скрынько, А. Филипович. Под общ. ред. С. Скрынько. – К. : ООО «УКЦ Эксперт-Л», 2007. – 746 с.
6. Оценка недвижимости: Учебник для студентов высших учебных заведений по спец. «Финансы и кредит» / Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М. : «Финансы и статистика», 2002. – 493 с.
7. Оцінка активів підприємства: навчальний посібник / [Панасовський Ю.В., Семененко Б.А., Теліженко О.М. та ін.]; за заг. ред. Ю.В. Панасовського. – Суми: Університетська книга, 2009. – 512 с.
8. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. пос. [для студ. вищ навч. закл.] / В.І. Пазинич, Л.А. Свистун. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.
9. Ринок нерухомості / Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І., Павліха Н.В., Кривов'язюк І.В: Навч. посібник. – К. : ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 387с.
10. Пузенко С.А. Основы теории оценки. Порядок проведения независимой оценки в Украине: Учебник, К.: ФАДА, ЛТД, 2007. – 192 с.
11. Нерухомість в Україні: підручник/ В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, І.В. Кривов'язюк. – К. : держ. академія статистики обліку та аудиту. 2008. –765 с.