

УДК 332.62/.64

DOI: 10.30838/UJCEA.2312.270425.75.1146

МЕХАНІЗМИ ОБЧИСЛЕННЯ КОМПЕНСАЦІЇ З УРАХУВАННЯМ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА

ЛАНДО Є. О.^{1*}, канд. техн. наук, доц.,
МУРАХТАНОВА А. Л.², провідний оцінювач,
НЕТЯГА К. В.³, аспірант

^{1*} Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою, Український державний університет науки і технологій, ННІ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», вул. Архітектора Олега Петрова, 24-а, 49005, Дніпро, Україна, e-mail: lando.evgen@pdaba.edu.ua, ORCID ID: 0000-0002-2608-931X

² ТОВ «Експерт+», вул. Полігонна, 25-а, 49000, Дніпро, Україна, e-mail: murahtanova@gmail.com, ORCID ID: 0009-0004-5642-7158

³ Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою, Український державний університет науки і технологій, ННІ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», вул. Архітектора Олега Петрова, 24-а, 49005, Дніпро, Україна, e-mail: netiaga.kostiantyn@365.pdaba.edu.ua, ORCID ID: 0009-0002-1837-5882

Анотація. Війна в Україні залишила після себе руйнівні наслідки, серед яких – тисячі пошкоджених та зруйнованих будівель. Одним з найбільш гострих питань, що постають сьогодні, є визначення обсягу компенсацій для власників постраждалого майна. **Мета роботи** – на прикладі об'єкта, що постраждав унаслідок збройної агресії Російської Федерації в м. Дніпро, провести вартісний аналіз та визначити компенсацію за знищений об'єкт нерухомого майна. **Практична значимість.** Апробовано процедуру визначення ринкової вартості та компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна. **Результати.** Розроблено та апробовано алгоритм визначення ринкової вартості та компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна. Результати розрахунків дозволять мешканцям об'єкта отримати сертифікати на компенсацію зруйнованого майна.

Ключові слова: ринкова вартість; оціночна вартість, знищені об'єкти нерухомого майна, компенсація за знищений об'єкт.

MECHANISMS FOR CALCULATING COMPENSATION TAKING INTO ACCOUNT THE MARKET VALUE OF REAL ESTATE

LANDO Yev.O.^{1*}, PhD, Assoc. Prof.,
MURAKHTANOVA A.L.², Leading Appraiser
NETIAHA K.V.³, PhD-Stud.

^{1*} Department of Highways, Geodesy and Land Management, Ukrainian State University of Science and Technologies, ESI “Prydniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture”, 24-a, Architect Oleh Petrov St., Dnipro, 49005, Ukraine, e-mail: lando.evgen@pdaba.edu.ua, ORCID ID: 0000-0002-2608-931X

² LLC “Expert+”, 25-a, Polygonna St., Dnipro, 49000, Ukraine, e-mail: murahtanova@gmail.com, ORCID ID: 0009-0004-5642-7158

³ Department of Highways, Geodesy and Land Management, Ukrainian State University of Science and Technologies, ESI “Prydniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture”, 24-a, Architect Oleh Petrov St., Dnipro, 49005, Ukraine, e-mail: netiaga.kostiantyn@365.pdaba.edu.ua, ORCID ID: 0009-0002-1837-5882

Abstract. The war in Ukraine has left devastating consequences, including thousands of damaged and destroyed buildings. One of the most pressing issues today is determining the amount of compensation for the owners of affected property. As a result of the military aggression of the Russian Federation in Ukraine, many buildings and structures have suffered damage and destruction. According to the Law of Ukraine, destroyed real estate objects are those located in Ukraine that have become unsuitable for their intended use due to hostilities, terrorist acts, or sabotage caused by the armed aggression of the Russian Federation against Ukraine. These objects cannot be restored through current or major repairs, reconstruction, or restoration, or their res. **Scientific novelty.** Using the example of an object affected by the armed aggression of the Russian Federation in the city of Dnipro, conduct a cost analysis and determine compensation for the destroyed real estate object. **Practical significance.** The procedure for determining the market value and compensation for a destroyed real estate object has been tested. According to the calculations, the market value of apartments falls within the range of the appraised value determined using the Unified Database of Appraisal Reports,

taking into account the permissible 25 % range. **Results.** An algorithm for determining the market value and compensation for destroyed real estate objects has been developed and tested. The calculation results will enable residents of the affected property to receive certificates for compensation for the destroyed assets. It should be noted that the calculations were performed under current wartime conditions, where housing market prices in the city of Dnipro are experiencing negative dynamics, while costs for construction materials and work are rising due to inflation and a labor shortage. For instance, after the end of hostilities, this imbalance in indicators might level out, making restoration feasible. However, under the current conditions of economic uncertainty, it is impossible to predict when exactly this might occur. Nevertheless, theoretically, such an outcome is possible.

Keywords: market value; appraised value; destroyed real estate objects; Compensation for destroyed property

Постановка проблеми. Унаслідок військової агресії російської федерації в Україні багато будівель та споруд зазнали пошкоджень та руйнувань. Відповідно до Закону України [1] **знищені об'єкти нерухомого майна** – об'єкти нерухомого майна, які розташовані в Україні та стали непридатними для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, відновлення яких є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним.

Мета дослідження – на прикладі об'єкта постраждалого унаслідок збройної агресії російської федерації у м. Дніпро визначити різні види вартості та компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна.

Виклад основного матеріалу і отриманих наукових результатів.

Об'єктом аналізу стали житлові квартири, що розташовані в пошкодженному внаслідок збройної агресії російської федерації житловому будинку міста Дніпро. Квартири розташовані в 10-ти поверховому житловому будинку, який згідно [2], знаходиться в аварійному технічному стані. Категорія пошкоджень III – квартири непридатні для використання за цільовим призначенням, наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, ступінь та характер яких свідчить про небезпеку аварійного обвалення будівельних конструкцій, рекомендується виконання невідкладних робіт щодо демонтажу (ліквідації) об'єкту.

Визначення можливого розміру компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна здійснюється наступним чином:

- виконання аналізу вартості житлової нерухомості на вторинному та первинному ринках;

- визначення ринкової (вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу)/оціночної (оціночна вартість – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних) вартості об'єкта нерухомості;

- визначення розміру компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна;

- виконання узгодження отриманих результатів.

Аналіз вартості житлової нерухомості.

Дослідження ринку житлової нерухомості виконані на підставі інформації АН «Олімп консалтинг» <https://olimp.net.ua/interactivnaya-karta-dnepropetrovskoy-oblasti/gorod-dnepr> та відповідно до аналітичних матеріалів СП «УВЕКОН» (https://uvecon.ua:8080/account/int_report/int_report_2023_2024_koatuu/), середня вартість пропозиції на вторинному ринку житлової нерухомості для всі класів складає 863 \$/м², середній розмір торгу складає 10 %, для мікрорайону Володарського, Шевченківського району середня вартість пропозиції на вторинному ринку житлової нерухомості для всі класів складає 1019 \$/ м².

Таблиця 1

Ринок житлової нерухомості економ, комфорт, бізнес клас, Дніпро, липень 2024 рік

Період дослідження червень–липень 2024 рік			
Дніпро економ, комфорт, бізнес клас	Липень Середня вартість м² 811 \$		Зниження у відсотках 0,61 %
Адміністративні райони	Липень Середня вартість \$ м² житл. нерухомість	Зниження у доларах \$% червень – липень 2024 р.	Зниження у відсотках % червень – липень 2024 р.
Амур- Нижньодніпровськи	757	–5,0	–0,66
Шевченківський	820	–5,0	–0,61
Соборний	906	–5,0	–0,55
Індустріальний	771	–5,0	–0,64
Центральний	944	–5,0	–0,53
Чечеловський	807	–5,0	–0,74
Новокодацький	766	–5,0	–0,65
Самарський	719	–5,0	–0,69

Таблиця 2

Первинний ринок житлової нерухомості комфорт, бізнес клас, Дніпро, липень 2024 рік

Період дослідження червень–липень 2024 рік			
Дніпро первинний ринок комфорт, бізнес клас	Липень середня вартість м² 1 196 \$		Зниження у відсотках – 0,42 %
Адміністративні райони	Липень Середня вартість \$ м² житл. нерухомість	Зниження у доларах \$ % червень – липень 2024 р.	Зниження у відсотках % червень – липень 2024 р.
Амур- Нижньодніпровськи	1143	–5,0	–0,44
Шевченківський	1190	–5,7	–0,47
Соборний	1434	–5,0	–0,35
Індустріальний	978	–5,3	–0,54
Центральний	1478	–6,0	–0,40
Чечеловський	1217	–5,7	–0,46
Новокодацький	1089	–5,0	–0,46
Самарський	1039	–4,7	–0,45



Рис. 1. Аналітичні матеріали СП «УБЕКОН»

На підставі даних аналізу ринку житлової нерухомості зроблено висновок щодо вартості житлової нерухомості об'єкту обстеження:

– вартість житлової нерухомості на вторинному ринку комфорт, бізнес клас у м. Дніпро, Шевченківський район складає 820–1 019 \$/м²;

– вартість житлової нерухомості на первинному ринку комфорт, бізнес клас у м. Дніпро, Шевченківський район складає 1 190 \$/м².

Отже орієнтовна вартість на підставі аналізу ринку двокімнатної квартири № 55, загальною площею 76,2 м², площа житлових приміщень 36,6 м², розташованої на 8-му поверсі, 10-ти поверхового будинку, 2004 р. введення в експлуатацію, розташованому у м. Дніпро, вул. Виконкомівська 24А складала б: для об'єкта вторинного ринку 62 484 \$ (2 562 894 грн, 33 634 грн/м²); для об'єкта первинного ринку 90 678 \$ (3 719 321 грн, 48 810 грн/м²); для об'єкта вторинного ринку у визначеному мікрорайоні розташування квартири 77 648 \$, (3 184 864 грн, 41 796 грн/м²).

Визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості.

Для цілей обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) нерухомого майна, а також доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого обчислюється за нульовою ставкою), доходу, отриманого за іншими правочинами, за якими здійснюється перехід права власності на нерухомість, дохід за якими підлягає оподаткуванню у випадках, передбачених Податковим кодексом України необхідно визначити оціночну вартість об'єкта нерухомості або ринкову вартість об'єкта нерухомості.

Для визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Єдиною базою даних звітів про оцінку (<https://evaluation.sprfu.gov.ua>) формується електронна довідка про його оціночну вартість (е-Довідка), яка є

чинною впродовж 30 календарних днів з дня її формування Єдиною базою [3].

За даними технічного паспорту наданого власником отримана довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомого майна.

Оціночна вартість двокімнатної квартири № 55, загальною площею 76,2 м², площа житлових приміщень 36,6 м², розташованої на 8-му поверсі, 10-ти поверхового будинку, 2004 р. введення в експлуатацію, розташованому у м. Дніпро, вул. Виконкомівська, 24-а складає 3 526 167 грн (46 275 грн/м²).

Електронна довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості – документ, сформований на запит фізичної або юридичної особи на підставі даних про об'єкт нерухомості, внесених до Єдиної бази даних звітів про оцінку за допомогою мережі Інтернет, та містить оціночну вартість такого об'єкта, розраховану модулем електронного визначення оціночної вартості.

Реєстрація звітів в Єдиній базі здійснюється на підставі відповідності ринкової вартості об'єкта оцінки допустимому 25-відсотковому діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься в Єдиній базі, визначеного Модулем.

Інформаційна основа для визначення Модулем оціночної вартості об'єкта нерухомості формується шляхом використання:

інформаційних джерел з відкритим доступом, зокрема даних Інтернет ресурсів, які системно публікують об'яви (оголошення), щодо пропозицій з продажу нерухомого майна;

даних про ціни, зазначені в договорах купівлі-продажу об'єктів нерухомості, внесених нотаріусами до Єдиної бази;

даних про ринкову вартість об'єктів нерухомості, внесених до Єдиної бази на підставі звітів про оцінку.

Оціночна вартість відповідно до Довідки [3] знаходиться в діапазоні 2 644 625–4 407 709 грн.

16 вересня 2024 року (дата формування довідки)	Додаток 2 до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку (пункт 5 розділу II) 201-20240916-0008417440 (унікальний реєстраційний номер)
---	---

**Довідка
про оціночну вартість об'єкта нерухомості**

1. Заявник (прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності) або найменування юридичної особи)

ЛАНДО ЄВГЕН ОЛЕКСАНДРОВИЧ

2	7	5	2	5	0	8	8	5	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Код ЄДРПОУ реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))

2. Вид об'єкта оцінки(1)

житлова нерухомість

3. Тип об'єкта оцінки(2)

квартира в багатоповірковій житловій будівлі

4. Назва об'єкта

Квартира №55 в житловому будинку №24а (УКМОЧ4687840)

5. Поштова адреса

ДНІПРОПЕТРОВСЬКА ОБЛАСТЬ, ДНІПРО, вул. Виконкомівська, буд. 24А, кв. 55

6. Загальна площа, кв. м

76.20

7. Площа житлових приміщень(3), кв. м

36.60

8. Рік завершення(4)

забудова з 2001 по 2010

9. Рік введення в експлуатацію будинку/будівлі

2004

10. Поверховість будинку/будівлі

10

11. Поверх у будинку/будівлі(5)

8

12. Кількість кімнат у квартирі(6)

2

13. Розмір частки, що оцінюється(7), кв. м

76.20

14. Кадастровий номер земельної ділянки(8)

15. Площа земельної ділянки(9), кв. м

16. Категорія(10)	
17. Цільове призначення(10)	
18. Функціональне призначення(11)	
19. Коефіцієнт готовності об'єкта(12), %	
20. Оціночна вартість об'єкта оцінки, грн	3526166.58
20.1 Оціночна вартість поліпшень(13), грн.	3526166.58
20.2 Оціночна вартість земельної ділянки(13), грн.	

Примітки

1) Внески пояснюють яку саме інформацію, що відноситься до об'єкта оцінки, слід зазначити (визначити, вказати):

- Житлова нерухомість, земельна ділянка, нежитлова нерухомість, об'єкт незавершеного будівництва.
- Для житлової нерухомості:
 - квартира в багатоповірковій житловій будівлі;
 - квартира в малоповерховій житловій будівлі;
 - апартаменти;
 - гуртожиток;
 - комуніальна квартира;
 - житлове приміщення;
 - житловий будинок;
 - котедж (будинок одноквартирний підвищеної комфортності);
 - танцювальний;
 - дачний (садовий) будинок.
- Для нежитлової нерухомості:
 - адміністративна будівля або приміщення;
 - промислова (складська) будівля або приміщення;
 - торгівельна будівля або приміщення;
 - гараж;
 - паркувальне місце в закритому паркінгу.
- Зазначається для об'єктів житлової нерухомості, крім гуртожитку, комуніальної квартири та дачного (садового) будинку:
 - Зазначається для об'єктів житлової нерухомості, крім житлового будинку, котеджу (будинку одноквартирний підвищеної комфортності), танцювального, дачного (садового) будинку:
 - дослідницька забудова до 1920;
 - збудова з 1921 по 1955;
 - збудова з 1956 по 1970;
 - збудова з 1971 по 1979;
 - збудова з 1980 по 1990;
 - збудова з 1991 по 2000;
 - збудова з 2001 по 2010;
 - збудова з 2011.
- Зазначається для:
 - квартири в багатоповірковій житловій будівлі;
 - квартири в малоповерховій житловій будівлі;
 - апартаментів;
 - гуртожитку / комуніальної квартири;
 - житлового приміщення;
 - адміністративної будівлі або приміщення;
 - промислової (складської) будівлі або приміщення;
 - торгівельної будівлі або приміщення.
- Зазначається для житлової нерухомості крім дачного (садового) будинку.
- Зазначається у разі оцінки частки об'єкта:
 - житлового будинку;
 - котеджу (будинку одноквартирний підвищеної комфортності);
 - танцювального;
 - земельної ділянки;
 - об'єкта незавершеного будівництва.
- Зазначається для:
 - житлового будинку;
 - котеджу (будинку одноквартирний підвищеної комфортності);
 - танцювального;
 - дачного (садового) будинку;

Визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості.

Визначення ринкової вартості об'єкта виконане порівняльним підходом на підставі даних про ринкові ціни продажу нерухомості, які визначалися за даними пропонування до продажу на відповідному сегменті ринку пропонування до продажу комерційної нерухомості в м. Дніпро. При виборі об'єктів порівняння особлива увага приділялася конструктивно-технічними характеристикам, які відповідають об'єкту оцінки, розташуванню і споживчим якостям. Ціни для об'єктів порівняння прийняті за даними інтернет ресурсів та маркетплейсів www.olx.ua, www.dom.ria.ua.

Згідно п. 3 Національного стандарту оцінки №1 аналогі обрані для розрахунків, квартири у житлових багатоповіркових будинках, розташованих в Шевченківському районі м. Дніпро та відповідають визначенню подібне майно – майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки з урахуванням відмінностей об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість.

Відмінності об'єкта оцінки та об'єктів порівняння визначалися кількісно за допомогою коефіцієнта відмінності К_{ві}, введення якого дозволяє ідентифікувати відмінності і властивості, які важливі для даного ринку.

Величина коефіцієнта відмінності і-го фактора визначається за формулою:

$$K_{vi} = \left(\frac{X_o - X_a}{X_a + X_o} \right) / 10 \cdot 100\%,$$

де X_a – кількісний або бальний показник об'єкта порівняння; X_o – відповідний показник об'єкта оцінки.

Скоригована ціна об'єкта порівняння визначається за формулою: $Z = K_{vi} \times C_a$, де K_{ві} – коефіцієнт коригування; C_a – ринкова ціна об'єкта порівняння.

Визначена ринкова вартість 1 м² (як ціна, яку можна отримати на дату оцінки при продажу завершеного розвитком (будівництвом) об'єкта нерухомого майна на ринку) становить 46 699 грн.

Для визначення ринкової вартості житлової нерухомості порівняльним підходом виконане коригування цін

пропонування нерухомості до продажу на відмінності з об'єктом оцінки. Першими застосовані поправки, пов'язані з торгом, правами, часом продажу, потім водяться інші поправки. Перші три коригування вносяться послідовно. Кожне наступне

коригування вноситься до попередньої відкоригованої ціни пропонування. Решта коригувань вноситься на незалежній основі шляхом додавання і віднімання відсотків і коригуванням на сумарний відсоток.

№	Показник	Об'єкт оцінки	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4
1	Джерело: посилання		https://dom.ua.com/uk/realty-prodaz-kvartir-dnipro-shchuchenskoyi-sposkomyskaya	https://reitor.ua/dnipro/flat-sale/view/11371803/?utm_medium=referral&utm_source=flaty.ua&utm_campaign=dnipro	https://um.ua.com/uk/ob'vyavleni-skvartir-5-komnatnyy-kvartir-ucentre-dnipro-pravy-boraz	https://reitor.ua/dnipro/flat-sale/view/11521677/?utm_campaign=external_rank_108&utm_medium=referral
2	Дата актуалізації пропозиції		актуалізована 08.09.2024 р.	актуалізована 09.09.2024 р.	актуалізована 09.09.2024 р.	актуалізована 09.09.2024 р.
3	Адреса (вулиця/орієнтир):	Дніпропетровська область, м. Дніпро, вул. Виконкомівська, 24А	Дніпропетровська область, м. Дніпро, вул. Виконкомівська, 21	Дніпропетровська область, м. Дніпро, вул. Виконкомівська, 21	Дніпропетровська область, м. Дніпро, вул. Виконкомівська, 24Б	Дніпропетровська область, м. Дніпро, вул. Виконкомівська, 7
4	Ціна пропозиції об'єкта, \$:		80 000,0	132 990,0	178 000,0	98 900,0
5	Ціна пропозиції об'єкта за курсом НБУ, грн.:	41,016900	3 281 344,0	5 454 824,0	7 300 990,0	4 056 562,0
6	Наявність додаткових поліпшень (збудованої меблі, побутової техніки, тощо):	умовно відсутні	відсутня (не входить до ціни пропозиції)	відсутня (не входить до ціни пропозиції)	відсутня (не входить до ціни пропозиції)	відсутня (не входить до ціни пропозиції)
7	Поправка грошова на наявність додаткових поліпшень, грн.:		0,00	0,0	0,0	0,0
8	Ціна пропозиції об'єкта без додаткових поліпшень, грн.:		3 281 344,0	5 454 824,0	7 300 990,0	4 056 562,0
9	Умови продажу:	вільний продаж	вільний продаж	вільний продаж	вільний продаж	вільний продаж
10	Поправка на умови продажу:		1,00	1,00	1,00	1,00
11	Поправка на торг:		0,90	0,90	0,90	0,90
12	Ціна об'єкта з врахуванням поправок на умови продажу і торг, грн.:		2 953 210,0	4 909 342,0	6 570 391,0	3 650 906,0
13	Площа об'єкта, м²:	76,2	49,5	120,9	165,0	105,0
14	Ціна за 1 кв.м, грн.:		59 661,0	40 607,0	39 824,0	34 772,0
15	Поправка на площу:		0,96	1,05	1,08	1,03
16	Характеристика місця розташування:	вул. Виконкомівська	вул. Виконкомівська	вул. Виконкомівська	вул. Виконкомівська	вул. Виконкомівська
17	Поправка на місце розташування:		1,00	1,00	1,00	1,00
18	Тип будівлі:	збудовані приміщення багатоповерхового житлового будинку "новобудова"	збудовані приміщення багатоповерхового житлового будинку "новобудова"	збудовані приміщення багатоповерхового житлового будинку "новобудова"	збудовані приміщення багатоповерхового житлового будинку "новобудова"	збудовані приміщення багатоповерхового житлового будинку "новобудова"
19	Поправка на рівність у типі будівлі:		1,00	1,00	1,00	1,00
20	Функціональне призначення:	2-кімнатна квартира, об'єкт житлової нерухомості	1-кімнатна квартира, об'єкт житлової нерухомості	3-кімнатна квартира, об'єкт житлової нерухомості	3-кімнатна квартира, об'єкт житлової нерухомості	2-кімнатна квартира, об'єкт житлової нерухомості
21	Поправка на функціональне призначення:		0,95	1,03	1,03	1,03
22	Поправка на поверховість:	8/10	18,20	20,20	3,21	4,9
23	Поправка на поверховість:		1,00	1,05	1,00	1,00
24	Наявність фасадної частини (вікна, вікна):	вікна у двір	вікна у двір	вікна у двір	вікна у двір	вікна у двір
25	Поправка на наявність фасаду:		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Технічний стан об'єкта:	добрий, виконано ремонт	добрий, виконано ремонт	під опорахження	добрий, виконано ремонт	добрий, виконано ремонт
27	Поправка на технічний стан:		1,00	1,20	1,00	1,00
28	Наявність інженерних комунікацій:	є всі необхідні мережі	є всі необхідні мережі	є всі необхідні мережі	є всі необхідні мережі	є всі необхідні мережі
29	Поправка на наявність інженерних комунікацій:		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Скоригована поправка за розрахунком:		0,91	1,36	1,11	1,06
31	Вартість 1 м² з врахуванням поправок п.31, грн.:		54 410,83	55 334,75	44 300,22	36 888,55
Середньозважене значення ряду вартості 1 м², грн.		46 699,0				
Вартість об'єкта оцінки, грн.:		3 558 464,0				
Вартість об'єкта оцінки, \$:		86 756,0				

Рис. 2. Розрахунок ринкової вартості об'єкта нерухомості

Висновки щодо визначених вартостей.

Інтерпретація отриманих результатів наведена у таблиці:

№ з/п	Показник	Вартість, грн
1	Орієнтовна вартість житлової нерухомості згідно до аналізу ринку від до	2 562 894 – 3 719 321
2	Оціночна вартість об'єкта нерухомості від до	2 644 625 – 4 407 709
3	Ринкова вартість об'єкта нерухомості	3 558 464
4	Вартість компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна	2 870 721

Подібним чином виконано розрахунок тринадцяти знищених 1-2-3 кімнатних квартир у 10 поверховому житловому будинку у м. Дніпро, вул. Виконкомівська, 24-а.

Орієнтовна вартість житлової нерухомості згідно до аналізу ринку наведена для підтвердження вірності розрахунку ринкової вартості нерухомості. В даному випадку ринкова вартість цілком відповідає діапазону аналізу ринку.

Оціночна вартість об'єкта нерухомості використовується тільки для цілей обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) нерухомого майна, а також доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого обчислюється за нульовою ставкою), доходу, отриманого за іншими правочинами, за якими здійснюється перехід права власності на нерухомість,

дохід за якими підлягає оподаткуванню у випадках, передбачених Податковим кодексом України. Якщо ж особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача), аби визначити ринкову вартість такого об'єкта.

Слід зауважити, що виконані розрахунки зроблені в поточних умовах війни, коли ціни на ринку житлової

нерухомості міста Дніпро у від'ємній динаміці, а витрати на будівельні матеріали, роботи підвищуються за рахунок інфляції і в умовах дефіциту трудових ресурсів. Тобто, наприклад, після закінчення бойових дій, цей дисбаланс показників може нівелюватися, і тоді відновлення може стати доцільним, тоді як зараз в умовах економічної невизначеності підстав для цього неможливо передбачити – коли саме, але тим не менш, теоретично саме так.

Таблиця 3

Збірна таблиця отриманих результатів визначення різних видів вартості

№ з/п	Показник / квартира №	45	61	63	62	57	37	53	41	42	55	54	38	50
1	Площа	112,5	113,1	78,9	77,4	106,0	112,8	126,2	112,3	75,3	76,2	51,6	74,0	77,1
2	Поверх	6	10	10	10	9	4	8	5	5	8	8	4	7
3	Кількість кімнат	2	3	2	2	3	3	3	2	2	2	1	2	2
4	Орієнтовна вартість згідно до аналізу ринку від до	3 802 305– 5 517 979	3 829 141– 5 556 924	2 671 257– 3 876 581	2 620 473– 3 802 882	3 588 762– 5 208 081	3 793 890– 5 505 767	4 244 583– 6 159 821	3 777 073– 5 481 362	2 532 623– 3 675 392	2 562 894– 3 719 321	1 735 503– 2 518 596	2 488 899– 3 611 939	2 593 164– 3 763 250
5	Оціночна вартість від до	4 850 292 – 8 083 820	4 922 563 – 8 204 271	2 816 491 – 4 694 151	3 060 349 – 5 100 581	4 477 106 – 7 461 844	4 877 246 – 8 128 744	6 060 526 – 10 100 876	4 345 264 – 7 242 106	2 717 960 – 4 529 933	2 644 625 – 4 407 709	2 032 251 – 3 387 085	2 731 871 – 4 553 118	2 845 134 – 4 741 890
6	Ринкова вартість	4 896 225	4 651 011	3 436 490	3 386 327	4 615 876	4 951 356	5 484 273	5 043 281	3 516 435	3 558 464	2 519 318	3 462 016	3 600 493
7	Вартість компенсації	4 238 270	4 164 275	2 972 440	2 915 930	3 902 858	4 153 230	4 646 610	4 230 735	2 836 815	2 870 721	2 143 215	2 787 840	2 904 628

Згідно до розрахунків ринкова вартість квартир знаходиться в діапазоні оціночної вартості визначеної за допомогою Єдиної бази даних звітів про оцінку з урахуванням допустимого 25 % діапазону.

Таким чином на прикладі об'єкта постраждалого унаслідок збройної агресії Російської федерації у м. Дніпро запропоноване та виконане визначення різних видів вартості та компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна. Всі квартири знаходяться в аварійному стані, непридатні для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій,

терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та відновлення їх економічно недоцільне квартири відноситься до категорії знищений об'єкт нерухомого майна.

Отже на базі практичного дослідження розроблений алгоритм визначення ринкової вартості та компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна. Результати розрахунків дозволять мешканцям об'єкта отримати сертифікати на компенсацію зруйнованого майна.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України». Київ, 23 лютого 2023 року № 2923-IX.
2. Звіт за результатами попереднього технічного обстеження пошкодженої внаслідок збройної агресії російської федерації квартири за адресою м. Дніпро, Шевченківський район, вул. Виконкомівська, буд. 24А, виконаний ФОП Сопільняк А. М.
3. Наказ ФДМУ 17.05.2018 № 658 «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку».
4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна» № 600 від 30 травня 2023 р.
5. Наказ ФДМУ № 3904/1223 від 18.10.2022 р. «Про затвердження Методики визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності».

REFERENCES

1. *Zakon Ukrainy "Pro kompensatsiiu za poshkozhdennia ta znyshchennia okremykh katehorii obiektiv nerukhomoho maina vnaslidok boiovykh dii, terorystychnykh aktiv, dyversii, sprychynenykh zbroinoiu ahresiieiu Rosiiskoi Federatsii proty Ukrainy"* [Law of Ukraine "On Compensation for Damage and Destruction of Certain Categories of Real Estate Objects as a Result of Hostilities, Terrorist Acts, and Sabotage Caused by Armed Aggression of the Russian Federation against Ukraine"]. Kyiv, February 23, 2023, no. 2923-IX. (in Ukrainian).
2. *Zvit za rezultatamy poperednoho tekhnichnoho obstezhennia poshkozhdzenoi vnaslidok zbroinoi ahresii rosiiskoi federatsii kvartyry za adresoiu m. Dnipro, Shevchenkivskiy raion, vul. Vykonkomivska, bud. 24A vykonanyi FOP Sopilniak A.M.* [Report on the results of the preliminary technical inspection of the apartment damaged as a result of the armed aggression of the Russian Federation at the address : Dnipro, Shevchenkivskiy district, Vykonkomivska St., building 24A, executed by the individual entrepreneur Sopilnyak A.M.]. (in Ukrainian).
3. *Nakaz FDMU 17.05.2018 № 658 "Pro zatverdzhennia Poriadku vedennia yedynoi bazy danykh zvitiv pro otsinku"* [Order of the State Property Fund of Ukraine dated 17.05.2018 no. 658 "On approval of the Procedure for maintaining a unified database of assessment reports"]. (in Ukrainian).
4. *Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy "Pro zatverdzhennia Poriadku nadannia kompensatsii za znyshcheni obiekty nerukhomoho maina" № 600 vid 30 travnia 2023 r.* [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On Approval of the Procedure for Providing Compensation for Destroyed Real Estate Objects" no. 600 of May 30, 2023]. (in Ukrainian).
5. *Nakaz FDMU № 3904/1223 vid 18.10.2022 r. "Pro zatverdzhennia Metodyky vyznachennia shkody ta obsiahu zbytkiv, zavdanykh pidpriemstvam, ustanovam ta orhanizatsiiam usikh form vlasnosti vnaslidok znyshchennia ta poshkozhdennia yikh maina u zviazku iz zbroinoiu ahresiieiu Rosiiskoi Federatsii, a takozh upushchenoi vyhody vid nemozhlyvosti chy pereshkod u provadzhenni hospodarskoi diialnosti"* [Order of the State Budget and State Budget Service No. 3904/1223 of October 18, 2022 "On approval of the Methodology for determining the damage and amount of losses caused to enterprises, institutions and organizations of all forms of ownership as a result of the destruction and damage to their property in connection with the armed aggression of the Russian Federation, as well as lost profits from the impossibility or obstacles in conducting economic activities"]. (in Ukrainian).

Надійшла до редакції: 06.02.2025.