

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Сумський державний університет

Науково-навчальний інститут бізнесу, економіки та менеджменту
(повна назва інституту/факультету)

Кафедра економіки, підприємництва та бізнес-адміністрування
(повна назва кафедри)

«До захисту допущено»

Завідувач кафедри

_____ Олександра КАРІНЦЕВА
(підпис) (Ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

14 грудня 2023 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на здобуття освітнього ступеня магістр
(бакалавр / магістр)

зі спеціальності 051 Економіка,
(код та назва)

освітньо-професійної програми Економіка та бізнес-інновації
(освітньо-професійної / освітньо-наукової) (назва програми)

на тему: Економічні підходи щодо розрахунку та оцінки вартості майна в умовах цифровізації

Здобувача(ки) групи Е.м-21
(шифр групи)

Орел Дмитро Володимирович
(прізвище, ім'я, по батькові)

Кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

(підпис)

Дмитро ОРЕЛ
(Ім'я та ПРІЗВИЩЕ здобувача)

Керівник старший викладач, к.е.н., доцент Юрій МАЗІН
(посада, науковий ступінь, вчене звання, Ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

(підпис)

*Міністерство освіти і науки України
Сумський державний університет*

**КАФЕДРА ЕКОНОМІКИ, ПІДПРИЄМНИЦТВА
ТА БІЗНЕС-АДМІНІСТРУВАННЯ**

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувачка кафедри економіки,
підприємництва
та бізнес-адміністрування
_____ Олександра КАРІНЦЕВА
«06» листопада 2023 р.

**ЗАВДАННЯ
до кваліфікаційної роботи
для здобуття освітнього ступеня «магістр»**

Студента(ки) групи Е.м-21, 2 курсу ННІ БіЕМ
(найменування інституту)

Спеціальність: 051 «Економіка»

Освітня програма: 8.051.00.11 «Економіка та бізнес-інновації»

_____ Орел Дмитро Володимирович
(прізвище, ім'я, по батькові)

Тема кваліфікаційної роботи: Економічні підходи щодо розрахунку та оцінки вартості майна в умовах цифровізації

Затверджена наказом по СумДУ №1443-VI від «12» грудня 2023 р.
Термін подання здобувачем вищої освіти завершеної кваліфікаційної роботи: до «14» грудня 2023 р.

Вихідні дані до роботи: наукові публікації у періодичних виданнях, монографії, аналітичні доповіді, статистична звітність компаній.

Зміст основної частини кваліфікаційної роботи (перелік питань, що підлягають розробленню): 1) Організаційно-економічні підходи щодо розрахунку та оцінки вартості майна в умовах цифровізації. 2) Методико-аналітичні засади щодо експертної оцінки майна в умовах цифровізації. 3) Застосування економічних підходів щодо розрахунку вартості майна підприємством.

Перелік ілюстрацій (мають бути представлені під час захисту):

- 1) Розрахунок вартості ділянки.
- 2) Розрахунок вартості земельно-майнового комплексу (фрагмент).
- 3) Значення показників вартості оцінюваного об'єкту розраховані Модулем.
- 4) Інтерфейс відправки звіту на рецензування в Модулі.
- 5) Інтерфейс додатків до звіту на рецензування.

Дата видачі завдання: «06» листопада 2023 р.

Керівник кваліфікаційної роботи: доц. Юрій МАЗІН
(вч. звання, Ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

Завдання прийняв(ла) до виконання: «06» 11.2023 р. _____
підпис студента(ки)

Примітки:

1. Це завдання є складовою кваліфікаційної роботи на здобуття освітнього ступеня та розміщується після її титульного аркушу.
2. Після складання завдання, студент має ознайомитися із:
 - календарним графіком підготовки кваліфікаційної роботи із зазначеними строками виконання окремих етапів;
 - порядком перевірки кваліфікаційної роботи на наявність ознак академічного плагіату;
 - критеріями оцінювання та вимогами до кваліфікаційної роботи.

АНОТАЦІЯ

Робота містить 48 сторінок основного тексту, 3 розділи, 3 рисунки, 2 таблиці, список використаної літератури з 63 джерел.

Метою роботи є дослідження економічних підходів щодо розрахунку та оцінки вартості майна в умовах цифровізації.

Мета дослідження обумовлює постановку таких завдань:

- проаналізувати стан галузі експертної оцінки;
- проаналізувати вплив Модулю автоматичного визначення вартості нерухомості на розвиток ринку оцінки для оподаткування;
- запропонувати шляхи удосконалення системи автоматизованої оцінки.

Об'єктом дослідження є процес імплементації Модулю автоматичного визначення вартості нерухомості в практичну сферу діяльності по оцінці майна.

Предметом дослідження є теоретичні та методичні основи, принципи, методи та інструменти розрахунку та оцінки вартості майна в умовах цифровізації.

У першому розділі роботи досліджено методичне регулювання та законодавче забезпечення галузі; проаналізовано роль і функцію приватних оціночних підприємств в системі економічних відносин; проаналізовано ринок оціночної діяльності та запровадження Єдиної бази даних звітів про оцінку з Модулем електронного визначення вартості.

У другому розділі досліджено методичні підходи в процесі визначення вартості об'єктів власності, визначено основні переваги та недоліки впровадженого Фондом держмайна технологічного рішення щодо автоматизованої оцінки.

У третьому розділі роботи проаналізовано діяльність приватного підприємства оціночної фірми «Волфа»; розраховано вартість нерухомості з використанням Модулю автоматичного визначення вартості нерухомості та з використанням традиційних підходів; проведено порівняльний аналіз результатів, отриманих при застосуванні вказаних методів і процедур.

Ключові слова: бізнес, експертна оцінка, вартість майна, ринок.

SUMMARY

The work contains 48 pages of the main text, 3 chapters, 3 figures, 2 tables, a list of used literature from 63 sources.

The purpose of the work is the study of economic approaches to the calculation and assessment of the value of property in the conditions of digitalization.

The purpose of the study determines the setting of the following tasks:

- analyze the state of the field of expert assessment;
- to analyze the impact of the Module for automatic determination of real estate value on the development of the valuation market for taxation;
- propose ways to improve the automated assessment system.

The object of the research is the process of implementation of the Module for automatic determination of real estate value in the practical field of property valuation.

The subject of the research is the theoretical and methodical foundations, principles, methods and tools of calculating and assessing the value of property in the conditions of digitalization.

Methodical regulation and legislative support of the industry are investigated in the first section of the work; the role and function of private evaluation enterprises in the system of economic relations are analyzed; the valuation activity market and the introduction of the Unified database of valuation reports with the Electronic Value Determination Module were analyzed.

In the second chapter, methodical approaches in the process of determining the value of property objects are investigated, the main advantages and disadvantages of the technological solution for automated valuation implemented by the State Property Fund are determined.

In the third section of the work, the activity of the private enterprise of the evaluation firm "Wolfa" is analyzed; the value of the real estate was calculated using the Module for automatic determination of the real estate value and using traditional approaches; a comparative analysis of the results obtained when applying the specified methods and procedures was carried out.

Keywords: business, expert assessment, property value, market.

ЗМІСТ

ВСТУП	7
1 ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО РОЗРАХУНКУ ТА ОЦІНКИ ВАРТОСТІ МАЙНА В УМОВАХ ЦИФРОВІЗАЦІЇ	9
1.1 Методичне регулювання та законодавче забезпечення галузі	9
1.2 Роль і функція приватних підприємств (суб'єктів господарювання) у професійній сфері незалежної оцінки	13
1.3 Аналіз ринку оціночної діяльності	15
1.4 Запровадження Єдиної бази даних звітів про оцінку з Модулем електронного визначення вартості	17
2 МЕТОДИКО-АНАЛІТИЧНІ ЗАСАДИ ЩОДО ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ МАЙНА В УМОВАХ ЦИФРОВІЗАЦІЇ	22
2.1. Методичні підходи при визначенні вартості об'єкту оцінки	22
2.2 Вплив нововведення ФДМУ – Модулю електронного визначення вартості - на діяльність оціночних фірм та на результати проведення оціночних робіт	35
3 ЗАСТОСУВАННЯ ЕКОНОМІЧНИХ ПІДХОДІВ ЩОДО РОЗРАХУНКУ ВАРТОСТІ МАЙНА ПІДПРИЄМСТВОМ	40
3.1 Коротка характеристика господарської діяльності приватного підприємства оціночної фірми «Волфа»	40
3.2 Визначення оціночною фірмою вартості об'єкта оцінки відповідно до норм Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»	43
3.3. Використання Модулю електронного визначення вартості та порівняння результатів	48
ВИСНОВКИ	52
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	55

ВСТУП

Актуальність. В сучасному економічному середовищі, де процес обміну майном та власністю зазнає перманентних змін, експертна оцінка майна стає ключовим елементом для забезпечення прозорості та ефективності в господарських відносинах. У світлі цього, інновації в сфері експертної оцінки майна визначають нові стандарти, спрощують процеси та забезпечують точність у визначенні вартості ресурсів.

Одним з ключових аспектів вдосконалення експертної оцінки майна є використання передових технологій та програмних рішень. Інноваційні підходи до автоматизації цього процесу мають великий потенціал для оптимізації часових та фінансових ресурсів, а також для забезпечення високої точності результатів. Проте, перед впровадженням будь-яких автоматизованих програмних продуктів у цій сфері, виникає необхідність у всебічних обговореннях та консультаціях з галузевими експертами.

Враховуючи комплексність завдань, пов'язаних з експертною оцінкою майна, ефективність новаторських рішень визначається не лише їхньою технічною реалізацією, але і здатністю враховувати унікальні аспекти різних видів власності та специфічні вимоги ринку. Такий підхід вимагає активної участі галузевих експертів у розробці та апробації нових технологічних рішень. Це передбачає не лише технічні аспекти, а й ретельне вивчення законодавства, що регулює сферу експертної оцінки майна. Тільки з об'єднанням знань технічних і правових експертів можна забезпечити повноцінну інтеграцію інновацій в дану сферу та врахувати всі вимоги та ризики.

Основою метою роботи є дослідження економічних підходів щодо розрахунку та оцінки вартості майна в умовах цифровізації.

Для реалізації мети були поставлені **завдання:**

– проаналізувати стан галузі експертної оцінки;

– проаналізувати вплив Модулю автоматичного визначення вартості нерухомості на розвиток ринку оцінки для оподаткування;

– запропонувати шляхи удосконалення системи автоматизованої оцінки.

Об’єктом дослідження є процес імплементації Модулю автоматичного визначення вартості нерухомості в практичну сферу діяльності по оцінці майна.

Предметом дослідження є теоретичні та методичні основи, принципи, методи та інструменти розрахунку та оцінки вартості майна в умовах цифровізації.

Основними методами дослідження є аналіз та синтез, метод логічного узагальнення.

При написанні роботи основними джерелами в наданні інформації були наукові публікації у періодичних виданнях, монографії та посібники за обраною темою, а також релевантна література у вільному інтернет-доступі.

1 ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО РОЗРАХУНКУ ТА ОЦІНКИ ВАРТОСТІ МАЙНА В УМОВАХ ЦИФРОВІЗАЦІЇ

1.1 Методичне регулювання та законодавче забезпечення галузі

Головним показником цивілізованого прогресу в будь-якій професійній діяльності учасників ринку є наявність чіткої регламентації та високий ступінь досконалості відповідних професійних норм і правил. В професійній оціночній діяльності використовуються відповідні закони, стандарти та інші нормативно-правові документи.

Слід розуміти, що історично головними механізмами регулювання оціночної діяльності в Україні виступають державне та суспільне регулювання.

Розглянемо більш детально механізми державного і суспільного регулювання оцінки майна і професійної оціночної діяльності в Україні

Державне регулювання оціночної діяльності полягає в створенні та розвитку інфраструктури оцінки майна в Україні з метою забезпечення об'єктивності та законності проведення оцінок. Це також включає в себе відповідність оцінки майна нормативно-правовим актам з оцінки майна, впровадження міжнародних норм та правил оцінки майна у практику оціночної діяльності. Крім того, державне регулювання спрямоване на врахування суспільних інтересів у справах оцінки майна, створення конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності, таких як суб'єкти господарювання та навчальні заклади, що займаються професійною підготовкою оцінювачів. Крім того, в рамках державного регулювання передбачається проведення оцінки майна органами державної влади та органами місцевого самоврядування відповідно до чинного законодавства

Ключовим законодавчим актом, який контролює процес оцінки майна та майнових прав в нашій країні, є Закон України "Про оцінку майна, майнових

прав та професійну оціночну діяльність в Україні" № 2658-III від 12 липня 2001 року. Цей закон визначає сутність оціночної діяльності, її форми, умови проведення, об'єкти оцінки, а також суб'єкти, їх права та обов'язки.

Оцінювачі в Україні при виконанні практичної діяльності керуються внутрішньою нормативно-правовою базою з урахуванням основних положень Міжнародних та Європейських стандартів оцінки. Ці стандарти розроблені Міжнародним комітетом зі стандартів оцінки (МКСО) і Європейською групою асоціацій оцінювачів (ЄГАО).

Методичне регулювання оцінки майна визначається відповідними нормативно-правовими актами, такими як Положення (національні стандарти) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методики та інші нормативно-правові акти, розроблені з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджені Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

В Україні статус національних стандартів визначено як основний нормативно-правовий акт з оцінки майна методичного характеру, який може затверджуватися лише Урядом. Національні стандарти оцінки майна є обов'язковими для суб'єктів оціночної діяльності при проведенні оцінки майна всіх форм власності [2].

На даний момент затверджено всього чотири українських національних стандартів оцінки:

Національний стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" є обов'язково застосовується при проведенні оцінки майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності, а також в процесі рецензування звітів про оцінку майна. Він визначив прозорі за своїм змістом норми та правила оціночної діяльності, оцінки майна як науки та практики одночасно

Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна" - є обов'язковим при оцінці нерухомості всім суб'єктами оціночної діяльності, а також особами,

які здійснюють рецензування та проводять державну експертизу звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх відчуження

Національний стандарт № 3 "Оцінка цілісних майнових комплексів" регулює проведення оцінки цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання та визначає необхідні процеси та відповідні дії для суб'єктів оціночної діяльності

Національний стандарт № 4 "Оцінка майнових прав інтелектуальної власності" є обов'язковим для застосування при проведенні оцінки майнових прав інтелектуальної власності. Стандарт може використовуватись для встановлення розміру збитків, завданих у зв'язку з неправомірним використанням об'єктів права інтелектуальної власності

Взагалі оціночну діяльність в Україні регулюють понад 150 нормативно-правових актів у сфері оціночної діяльності, серед яких закони «Про оцінку земель», "Про приватизацію державного майна", "Про оренду державного та комунального майна", постанови Кабміну "Методика оцінки майна", «Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди, порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів", "Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок"

Інші нормативно-правові акти з оцінки майна, зокрема методики, які затверджуються Урядом, можуть бути тільки результатом реалізації національних стандартів.

Що стосується суспільного (громадського) регулювання оціночної діяльності, то воно здійснюється через саморегулівні організації оцінювачів, що об'єднують фізичних осіб, визнаних оцінювачами, та мають повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності.

Саморегулівні організації оцінювачів є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування і не переслідують мету отримання прибутку. Згідно з вимогами Закону України «Про оцінку майна», такі організації повинні відповідати певним критеріям:

- Кількісний склад повинен становити не менше 250 оцінювачів.
- 90% членів повинні займатися оціночною діяльністю у будь-якій формі в складі суб'єктів оціночної діяльності.
- Повинна бути встановлена процедура внутрішньої сертифікації для контролю якості оцінки майна, проведеної їхніми членами.

Саморегулівні організації оцінювачів виконують ряд повноважень з громадського регулювання оціночної діяльності, включаючи контроль за виконанням положень (національних стандартів) оцінки майна та інших нормативно-правових актів, забезпеченням належної якості оцінки майна, рецензування звіту про оцінку майна та участь у розробленні нормативно-правових актів з оцінки майна.

Для колегіального вирішення питань щодо видачі та анулювання сертифікатів, забезпечення прозорості в державному регулюванні оціночної діяльності та підвищення професійного рівня суб'єктів оціночної діяльності, створюється Наглядова рада з питань оціночної діяльності. Її персональний склад передбачає рівне представництво органів державної влади та саморегулівних організацій оцінювачів.

До повноважень Наглядової ради входять вирішення спірних питань, погодження вимог до навчальних програм, рецензування звітів про оцінку майна, участь у розробленні нормативно-правових актів, рекомендації щодо підвищення професійної підготовки оцінювачів та інші аспекти регулювання оціночної діяльності [3].

1.2 Роль і функція приватних підприємств (суб'єктів господарювання) у професійній сфері незалежної оцінки

З точки зору технічних аспектів, методології, стандартизації та загальної термінології професійна оцінка в незалежній Україні, можна сказати, не виникла сама собою. Перші оцінювачі, які започаткували свій бізнес у 90-х роках, в основному адаптували розвинені західні оціночні практики, які вже існували на той час. Після цього вони оперативного впроваджували ці методи в умови української дійсності, де сама професія оцінювача практично не існувала. Перші навчальні матеріали та статті з оцінки, які використовували тодішні оцінювачі, в основному представляли собою переклади з американських та британських публікацій. У результаті сучасна національна професійна оцінка в більшій мірі ґрунтується на американських і європейських техніках та стандартах, ніж на практиці калькуляції капіталовкладень та аналізу ефективності за радянських часів

При цьому стара командно-адміністративна система державного управління намагалася подовжити своє існування на якнайбільший термін, навіть у нових умовах все більш розширюючої ринкової економіки. Основними рисами цієї економіки є вільні господарські відносини між суб'єктами, ефективна система саморегулювання та вільне формування цін. Спротив з боку старого партійно-державного апарату призвів до лише часткового реформування економічної сфери. Конфлікт між тоталітарною радянською системою та бажанням суспільства до демократичних змін у кінцевому результаті завадив державі втілити один із ключових принципів сучасної ринкової економіки, який можна виразити простою фразою: «Неможливо контролювати - не забороняй»

Саме в таких умовах відбувалося становлення інституту незалежної оцінки майна в Україні, результатом якого стало прийняття 12 липня 2001 року

профільного галузевого Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» за №2658-III.

І тут виникає один із фундаментальних чинників, що за своєю природою початково не давав можливості справді адекватного розвитку цієї професійної сфери. Мова йде про поняття суб'єкта оціночної діяльності. Що ж з ним не так?

Основна проблема тут полягає у змісті даного поняття, що закладене законодавцем. Визначення поняття "суб'єкт оціночної діяльності" виявляється, по-перше, неточним з точки зору його змісту, по-друге, штучно обмеженим колом осіб, і, по-третє, виступає в ролі виключно українського ноу-хау з точки зору міжнародної практики, що, в свою чергу, призводить до негативних правових наслідків.

"Теорія права" нам вказує на те, що суб'єктами будь-яких правовідносин виступають особи з правосуб'єктністю, які є суб'єктами права. У цьому контексті терміни "суб'єкт права" і "особа, що має правосуб'єктність" збігаються. Таким чином, правосуб'єктність є обов'язковою передумовою правовідносин.

На практиці, можна виділити наступні види суб'єктів правовідносин:

1. Індивідуальні суб'єкти (фізичні особи): громадяни, іноземні громадяни, особи без громадянства тощо.
2. Колективні суб'єкти (юридичні особи): державні органи, комерційні організації, громадські об'єднання тощо.
3. Держава та її структурні одиниці: держава, державні утворення, адміністративно-територіальні одиниці тощо.
4. Соціальні спільноти: народ, нація, етнічні групи тощо.

Растосуємо такий спектр видів суб'єктів правовідносин до галузі незалежної оцінки майна. Процес оцінки передбачає наявність об'єктів оцінки (оцінюваного майна) і суб'єктів оцінки (суб'єктів оціночної діяльності). Суб'єктами оціночної діяльності можуть бути фізичні та юридичні особи, а

також органи державної влади та саморегулюючі організації оцінювачів – всі ті, хто має інтерес до оцінки, проводить її, регулює і контролює, а також використовує результати оцінки.

Однак, на відміну від загальної теорії права, Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" штучно обмежує перелік суб'єктів оціночної діяльності лише двома категоріями осіб: суб'єктами господарювання та органами державної влади та органами місцевого самоврядування, що отримали повноваження на оціночну діяльність у процесі управління державним та комунальним майном [4]..

1.3 Аналіз ринку оціночної діяльності

На сьогодні вже спостерігаються перші прояви деградації оціночної діяльності як висококваліфікованої професії. Активно функціонують суб'єкти, які пропонують оцінити майно за будь-якою зазначеною замовником вартістю, головною метою яких є щедра грошова винагорода. З роками кількість таких сертифікованих псевдооцінювачів зростає, що породжує стійку недовіру суспільства до результатів роботи всіх оцінювачів України. В умовах такої ситуації окремі державні органи, установи, банки, страхові компанії та інші учасники реальних ринкових відносин стали формувати навколо себе власні привілейовані оціночні структури. Ці структури, з метою корпоративних інтересів, намагаються використовувати завищення чи заниження вартості майна (залежно від ситуації), що стало однією з причин ще більш глибокого загострення кризи в сфері оцінки.

Зазначена ситуація вимагає об'єктивної оцінки та контролю за звітами з оцінки. Проте навіть вибіркоче рецензування звітів від державного регулятора стало фактично неможливим без участі кваліфікованих оцінювачів.

Чинний Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" явно потребує переопрацювання, його потрібно зробити більш прозорим, фаховим та демократичним. Також важливо включити в нього положення щодо делегування окремих функцій держави професійним саморегулювальним організаціям. В законі мають бути чітко визначені місця, ролі, права та обов'язки держави, оціночної спільноти, громадськості та кінцевих користувачів оціночних послуг в контексті ціноутворення та правового регулювання цієї публічної діяльності.

Одночасне державне регулювання оціночної професії, здійснюване Фондом державного майна України та Державним комітетом земельних ресурсів (нині Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру), вже неодноразово виявило свою неефективність через конфлікт інтересів цих органів відносно оцінювачів та оцінки майна, а також через короткий «термін життя» посадових осіб у цих структурах, супроводжуваний постійною необхідністю захисту відомчих інтересів. Суттєвим фактором, що породжує недовіру інвесторів та суспільства до оцінок, є те, що регулятори оцінки в Україні часто можуть виступати одночасно і замовниками, і рецензентами, і продавцями (розпорядниками) оцінюваного майна.

Велика кількість законодавчих актів, прийнятих для регулювання різних аспектів майнових та земельних правовідносин, мають протиріччя. Це пояснюється тим, що нормативно-правові документи були ухвалені протягом різних етапів становлення ринкової економіки в Україні, і застосовувалися різні підходи до інституційного тлумачення різних норм на різних етапах формування держави

Система поділу оціночної діяльності на окремі напрями та спеціалізації в Україні, яка була впроваджена, вже не відповідає чинному законодавству та в деяких випадках суперечить логіці, оскільки відсутній чіткий поділ майна за спеціалізаціями.

Процес оцінки вартості майна пов'язаний з аналізом обширних обсягів інформації. Основні витрати на оцінку пов'язані з пошуком і обробкою необхідної інформації для досягнення цілей оцінки. Тому розвиток методологічного та інформаційного забезпечення роботи оцінювачів є ключовим фактором перспектив цієї галузі. Необхідно розвивати інформаційні технології в оцінці та інформувати оцінювачів та суспільство про особливості ціноутворення на майно та бізнес. Це можливо за допомогою розробки та впровадження уніфікованих електронних баз даних [5].

1.4 Запровадження Єдиної бази даних звітів про оцінку з Модулем електронного визначення вартості

Кожен український громадянин, який останніми роками здійснював операції з купівлі або продажу нерухомості, обізнаний із необхідністю проведення експертної оцінки майна в цьому процесі. Оцінювач визначає вартість об'єкта угоди та вносить дані про цю вартість до Єдиної бази даних звітів про оцінку – спеціальної бази, що належить Фонду державного майна України. Це відбувається навіть у випадку, коли майно є приватним, оскільки процес оцінки контролюється ФДМУ [6].

З цією метою ФДМУ у 2018 році було затверджено Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку майна.

Цей Порядок визначає механізм ведення Фондом державного майна єдиної бази даних звітів про оцінку, реєстрації в ній звіту про оцінку майна, складеного для цілей обчислення доходу платника податку – фізособи від продажу (обміну) майна, розміщення, використання, зберігання в ній інформації зі звіту та документів про нерухоме, рухоме майно та майнові права. Ця єдина база включає в себе спеціальне програмне забезпечення – Модуль електронного визначення вартості.

У червні 2021 року відбулося оновлення бази. Відповідно до наказу Фонду державного майна України від 25 червня 2021 року №1097 29 червня 2021 року введено в експлуатацію єдину базу даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості, сервісом послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості (<https://evaluation.spfu.gov.ua>).

Для визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості формується електронна довідка про його оціночну вартість (е-Довідка), яка залишається активною протягом 30 календарних днів від моменту створення Єдиною базою даних звітів про оцінку

У випадку, якщо особа не згодна з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, вона може звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) для визначення ринкової вартості об'єкта. Оцінювач складає звіт про оцінку майна, який реєструється в Єдиній базі. Зареєстрований звіт про оцінку майна є чинним протягом 6 місяців з дати його складання.

Доступ до Єдиної бази (<https://evaluation.spfu.gov.ua>) відбувається за допомогою особистого електронного підпису або шляхом використання інтегрованої системи електронної ідентифікації (ID.GOV.UA).

Визначення оціночної вартості для цілей оподаткування передбачено статтею 172 Податкового кодексу України, в якій зазначено, що дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до

законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку [7].

Статтею 172 Податкового кодексу України визначено, що якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта

Кваліфікований оцінювач, що працює в складі суб'єкта оціночної діяльності, визначає ринкову вартість. Результат його роботи представляється у вигляді звіту про оцінку майна, який складається відповідно до Національних стандартів оцінки та включає в себе висновок щодо вартості.

Інформація з цього звіту надходить до Єдиної бази, при цьому електронну версію звіту повинен завантажити сам оцінювач. Після перевірки Модулем вартості, яку визначив суб'єкт оціночної діяльності, Єдина база присвоює унікальний реєстраційний номер звіту про оцінку

Для автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, Фонд державного майна України збирає інформаційну базу з різноманітних джерел з відкритим доступом. Ця база включає дані про ціни з угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості, які нотаріуси внесли до Єдиної бази, а також відомості про ринкову вартість об'єктів нерухомості, що надходять до Єдиної бази на підставі звітів про оцінку [8].

Для різних об'єктів нерухомості Модуль може видавати неадекватно велику або малу вартість, що жодним чином не відповідає реаліям ринку. Функціоналом бази закладена програмна можливість реєстрації звітів оцінювача, в яких вартість об'єкту оцінки відрізняється в більшу чи меншу сторону на 25% від вартості, порашованої автоматичним модулем

Але якщо при реальній ціні продажу, наприклад, у 50 тисяч Модуль видає вартість 1 мільйон (подібні ситуації, як показала практика, є дуже частими), то навіть дозволений діапазон у 25% не вирішує проблеми адекватності оцінки і

сплати продавцем відповідних несправедливо завищених податків і платежів до бюджету

Для вирішення таких ситуацій Порядком ведення єдиної бази звітів закладена можливість відправки таких звітів на рецензування до Фонду державного майна України, де жива людина, спеціаліст, що відповідає певним вимогам, проводить рецензування таких звітів по встановленій процедурі, після чого, якщо звіт проходить рецензію і відповідає вимогам чинного законодавства у сфері оціночної діяльності, реєстрація такого звіту відбувається в ручному режимі. Сама процедура подачі звіту на рецензування відбувається в електронному вигляді. Докладніше про це буде описано в третьому розділі цієї роботи. В результаті звіт отримує відповідний пароль пошуку у єдиній базі і може бути використаний для вчинення запланованих нотаріальних дій щодо оцінюваної нерухомості

При здійсненні нотаріального посвідчення правочинів з продажу (обміну) нерухомості, нотаріус виконує наступні перевірки:

1. Перевірка реєстрації Звіту про оцінку в Єдиній базі та перевірка наявності унікального реєстраційного номера (пароллю пошуку), який йому присвоєно.

2. Порівняння ідентифікуючих ознак майна, включаючи ринкову вартість, зазначену у Звіті про оцінку, з даними Єдиної бази.

Для об'єктів житлової нерухомості (квартир в багато- або малоповерхових будинках), ідентифікуючі ознаки включають:

- поштову адресу об'єкта
- тип нерухомості (квартира, гуртожиток, комунальна квартира, апартаменти)
- рік побудови
- загальну площу та площу житлових приміщень

Ці дані зазначаються у офіційних документах на нерухомість.

Оціночна вартість об'єкта, розмір частки, вартість частки, дата частки, найменування об'єкта оціночної діяльності, код згідно ЄДРПОУ, сертифікат (номер, дата видачі), прізвище, ім'я та по батькові (за наявності) оцінювача - ці дані обов'язкові для перевірки згідно з п. 172.3 ПКУ.

Нотаріус виконує наступні кроки під час перевірки електронної довідки про оціночну вартість нерухомості та реєстрації Звіту про оцінку в Єдиній базі:

1. За допомогою пошукового пароля нотаріус завантажує інформацію з Єдиної бази, яка зазначена в електронній довідці чи звіті про оцінку нерухомості.

2. Перевіряє електронну довідку про оціночну вартість об'єкта та реєстраційні дані Звіту в Єдиній базі.

3. Після посвідчення правочину з продажу, нотаріус вносить інформацію про ціну об'єкта нерухомості та дату угоди до Єдиної бази.

4. Нотаріус роздруковує витяг із Єдиної бази, що містить реєстраційні дані електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, і додає його до нотаріальної справи [7].

2 МЕТОДИКО-АНАЛІТИЧНІ ЗАСАДИ ЩОДО ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ МАЙНА В УМОВАХ ЦИФРОВІЗАЦІЇ

2.1. Методичні підходи при визначенні вартості об'єкту оцінки

Оцінка вартості майна проводиться за допомогою методів, що входять до складу ширших методичних підходів, або є результатом комбінування декількох підходів та процедур оцінки.

Згідно з Національним стандартом номер один, для проведення оцінки майна можуть використовуватися такі три методичні підходи: витратний (майновий), дохідний та порівняльний.

Сутність *витратного підходу* полягає в оцінці поточної вартості відтворення або заміщення об'єкта з наступним коригуванням на величину зносу (знецінення). В основі цього підходу лежить твердження, що жоден потенційний покупець не заплатить за об'єкт більше, ніж можуть скласти витрати у поточних цінах на створення аналогічного об'єкта з такою самою корисністю. Підхід базується на врахуванні принципів корисності та заміщення.

Основними методами тут є метод прямого відтворення та метод заміщення. Їх суть полягає у визначенні відповідно вартості повного відтворення або заміщення об'єкта, з наступним обчисленням суми його фізичного, морального та економічного зносу. За допомогою даних методів обчислюється залишкова вартість заміщення чи відтворення оцінюваного майна.

Дохідний підхід ґрунтується на оцінці поточної вартості майбутніх доходів від володіння та використання об'єкта оцінки. Його суть полягає в тому, що жоден потенційний інвестор чи покупець не заплатить за об'єкт більше, ніж суму теперішньої вартості очікуваних доходів від його використання. Підхід

спирається на принципи очікування, заміщення та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.

Основні методи в рамках дохідного підходу - це метод прямої капіталізації доходу, що застосовується за умови прогнозування постійного рівня чистого операційного доходу, а також метод дисконтування грошового потоку, що використовується за умови змінюваності доходів або обмеженості їх отримання у часі.

І нарешті, суть *порівняльного підходу* в оцінці полягає у визначенні ринкової вартості шляхом зіставлення цін нещодавніх угод з аналогічним майном. Тобто аналізуються реальні ціни купівлі-продажу схожих об'єктів з наступним коригуванням на відмінності між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. Цей підхід спирається на принципи заміщення, а також попиту і пропозиції на ринку нерухомості.

Основні методи тут - порівняльний аналіз продаж, метод ринку капіталу, метод галузевих коефіцієнтів та інші [9].

Зараз ми більш докладно розкриємо сутність і методіку застосування порівняльного та дохідного підходів як таких, що найчастіше використовуються при визначенні ринкової вартості об'єкта

Особливості застосування *дохідного підходу* визначаються його можливістю урахування очікуваного інвестиційного доходу. Таким чином, його застосування є необхідним для аналізу доцільності інвестування та обґрунтування рішень щодо фінансування інвестицій у нерухомість. Порівняно з двома іншими підходами (витратним та порівняльним), дохідний підхід краще відображає уявлення потенційного покупця (інвестора) про об'єкт оцінки як джерело прибутку.

Цей підхід найчастіше використовується при визначенні вартості майна, яке може потенційно приносити прибуток, таке як комерційна нерухомість (офісні, складські приміщення, торгові площі, готелі), деякі види житлової

нерухомості, цілісні майнові комплекси, фінансові інтереси, універсальне обладнання. Однак методи доходного підходу є неефективними при оцінці неприбуткової нерухомості або майна, яке функціонує лише як частина більшої виробничої структури.

Основні недоліки доходного підходу включають необхідність прогнозування довгострокового потоку доходів, вплив факторів ризику на прогнозований потік та проблеми зі збором даних про доходність аналогічних об'єктів. На відміну від витратного та порівняльного підходів, точність прогнозованих показників прибутку в значній мірі залежить від суб'єктивних уявлень оцінювача. З усіх трьох підходів ступінь суб'єктивізму у доходному підході є найбільшою.

Метод прямої капіталізації доходу використовується у випадках, коли прогнозований річний дохід сталий і не має вираженої тенденції до зміни, а період його отримання необмежений часом. Цей метод визначає вартість нерухомості, використовуючи лише дві змінні: очікуваний дохід від оцінюваного об'єкта та норма доходу чи прибутку. Очікуваний дохід, зазвичай, означає чистий операційний дохід, який може принести нерухомість за рік, а під нормою прибутку розуміється коефіцієнт або ставка капіталізації. Вартість розраховується шляхом порівняння цих змінних [10].

Метод прямої капіталізації доходу передбачає такі етапи оціночних процедур:

1. Прогнозування валового доходу та операційних витрат з визначенням чистого операційного доходу.
2. Обґрунтування вибору оціночної процедури для визначення ставки капіталізації та її розрахунок.
3. Розрахунок вартості об'єкта за формулою, яка враховує очікуваний дохід та ставку капіталізації.

$$V = I/R \quad (1)$$

де V – вартість об'єкта нерухомості, розрахована за методом прямої капіталізації доходу;

I – чистий операційний дохід за період;

R – ставка капіталізації.

Оцінку нерухомості розпочинають з визначення потенційного валового доходу (ПВД), що є максимальним доходом, який може забезпечити оцінюваний об'єкт нерухомості. Цей показник визначається розрахунком очікуваних надходжень від об'єкта при 100%-му завантаженні площ. Потенційний валовий дохід включає сумарну виручку від основної діяльності та додаткових послуг, що доповнюють основну діяльність.

Наприклад, якщо основною діяльністю є здача приміщень в оренду, то орендна плата являє собою валовий дохід від основного виду діяльності. Інші прибутки, такі як плата за користування гаражами, стоянками або встановлення реклами, рахуються як додатковий прибуток.

Далі визначається дійсний валовий дохід (ДВД), який представляє собою потенційний валовий дохід за винятком збитків від вакансій (недовикористання площ об'єкта оцінки) та неплатежів (Z).

$$ДВД = ПВД - Z \quad (2)$$

Наступним кроком розраховується *чистий операційний дохід (ЧОД)* – дійсний валовий дохід від об'єкта оцінки за виключенням витрат на його експлуатацію (B).

$$ЧОД = ПВД - Z - B = ДВД - B \quad (3)$$

Далі у методі прямої капіталізації визначається ставка капіталізації – показник, що використовується для переведення майбутніх доходів від об'єкта оцінки у його поточну вартість. Цей показник враховує як чистий прибуток, що приносить об'єкт, так і відшкодування капіталу, витраченого на його придбання [10].

У загальному вигляді ставка капіталізації визначається як:

$$R=I/V \quad (4)$$

Існують і інші методи розрахунку ставки капіталізації. Коротко розглянемо найбільш поширені з них.

Метод аналізу ринкових аналогів полягає в порівнянні об'єкта оцінки з аналогічними об'єктами. При цьому припускається, що схожі об'єкти мають однакові ставки капіталізації. Визначення ставки капіталізації за цим методом базується на аналізі ринкових даних щодо вартості об'єктів-аналогів та чистих операційних доходів, отриманих від їхньої експлуатації.

Метод кумулятивної побудови - це спосіб послідовного збільшення базової ставки капіталізації на різні види ризику. Він включає безризикову ставку відсотка, до якої послідовно додаються коригування за різні види ризику, пов'язані з особливостями оцінюваного майна. Математично розрахунок вартості за методом кумулятивної побудови можна виразити у вигляді такої формули:

$$\text{Вартість} = \text{Безризикова_ставка} + \text{Коригування_на_різні_види_ризиків}$$

У країнах із розвиненою та відносно збалансованою економікою, базова ставка, як правило, визначається на основі ставки прибутку за довгостроковими урядовими облігаціями. Цей вибір обумовлений тим, що довгострокові урядові

позики характеризуються низьким рівнем ризику та високим рівнем ліквідності. У випадках, коли державні цінні папери не можна вважати абсолютно безризиковими, необхідно шукати інші підходи до визначення ставки.

Наприклад, в якості базової ставки може використовуватися ставка за валютними депозитами Центрального банку чи інших надійних банків. У випадку достатньо розвиненого ринку об'єкта оцінки, метод експертних оцінок може використовуватися як основний спосіб визначення коригувань до базової ставки.

Метод пов'язаних інвестицій застосовується, якщо для придбання об'єкта нерухомості використовується як власний капітал, так і запозичений. До цього методу входять дві компоненти:

а) ставка капіталізації на власний капітал (R_v) визначається як відношення частини чистого прибутку від експлуатації об'єкта нерухомості, що припадає на власний капітал, до розміру власного капіталу;

б) ставка капіталізації на запозичений капітал (R_z) визначається як відношення щорічних витрат на погашення заборгованості до основної суми іпотечного кредиту.

$$R_o = m * R_z + R_v(1 - m) \quad (5)$$

де, m – коефіцієнт іпотечної заборгованості, розрахований як відношення розміру запозиченого капіталу до загальної суми вкладеного капіталу.

Метод Еллууда представляє собою модифікацію методу пов'язаних інвестицій, яка враховує тривалість періоду капіталовкладень та зміну з часом вартості об'єкта. Однією з його ключових переваг є врахування динаміки ринкових умов і періоду капіталовкладень, що дозволяє більш точно визначити поточну вартість об'єкта нерухомості.

Метод прямої капіталізації відзначається простотою розрахунків та відображенням ринкової кон'юнктури. Його перевагою є врахування значної кількості угод із власністю, що дозволяє провести аналіз з точки зору прибутку та вартості. Проте важливо уникати його застосування в випадках відсутності інформації про ринкові угоди, при необхідності оцінки недобудованих об'єктів чи в разі серйозного пошкодження об'єкта внаслідок стихійного лиха.

Метод також має суттєвий недолік, а саме наявність показника чистого операційного доходу у формулі розрахунку поточної вартості об'єкта. Для його обчислення потрібно мати доступ до значної кількості інформації, яка часто вважається комерційною таємницею, ускладнюючи збір даних про ринкові угоди та розрахунок коефіцієнта капіталізації [11].

Метод дисконтування грошових потоків, або метод непрямой капіталізації доходу, застосовується тоді, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта нерухомості неоднакові за розміром або змінюються протягом прогнозного періоду. Головною перевагою цього методу є можливість врахування несистематичних змін прибутку, що є актуальним у сучасній економіці, де спостерігаються зміни цін на сировину, матеріали, енергоресурси, а також зміни в законодавстві.

Метод дозволяє оцінити об'єкт нерухомості, який може не лише приносити нерівномірні прибутки, але й бути збитковим. Ринкова вартість об'єкта за цим методом визначається як сума поточних вартостей доходів за кожен прогнозований період та вартості реверсії, розрахованої з відповідною ставкою.

Перша складова вартості полягає в поточній вартості річних доходів протягом терміну володіння нерухомістю. Потік чистого операційного доходу у майбутні періоди приводиться до поточної вартості за формулою дисконтування за відповідною ставкою.

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{ЧОД_i}{(1+d)^i} \quad (6)$$

де ЧОД_і – доход у і-тому році;

n – останній рік прогнозного періоду (періоду володіння) n;

d – норма віддачі на капітал (ставка дисконтування).

Друга складова – вартість реверсії – доход у кінці періоду володіння майном; ніщо інше, як поточна вартість доходу, яку можна отримати від власності протягом залишку строку його економічного існування (або у процесі перепродажу). Доход приводиться до поточної вартості через ставку дисконтування:

$$BR = \sum_{i=n+1}^k \frac{ЧОД_i}{(1+d)^i} \quad (7)$$

де k – термін економічного існування нерухомого майна.

Метод дисконтування грошового потоку включає в себе ряд послідовних оціночних процедур:

1. Обґрунтування періоду прогнозування. В загальноприйнятій світовій практиці, стандартний термін прогнозування складає 10-15 років. Однак, в умовах нестабільної економіки, або економіки перехідного періоду, як в Україні, період прогнозування може бути скорочено до 2-3 років. Це, безумовно, призводить до того, що вартість об'єкта, розрахована в такий спосіб, буде значно меншою, ніж вартість, отримана з використанням більш тривалого періоду прогнозування прибутків. Такий стан не відображає «дійсного» стану об'єкта, а є наслідком труднощів у складанні прогнозу.

2. Прогнозування розмірів грошових потоків:

- Створюються тренди грошових потоків доходів та витрат, що дозволяє прогнозувати майбутні грошові потоки.

- Оцінюється періодичність отримання доходу, що допомагає визначити регулярність грошових потоків.

3. Обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконтування та її розрахунок. Ставка дисконтування представляє собою складний відсоток, який використовується при розрахунку поточної вартості майбутніх платежів. Існують різні методи визначення ставки дисконтування:

Метод дисконтування грошових потоків використовується (та дає добрі результати) відносно більшості комерційних об'єктів. З теоретичної точки зору цей метод є найкращим, але він досить трудомісткий. Проте є випадки оцінки, які неможливо виконати, не використавши метод дисконтування – це, наприклад, розробка та оцінка інвестиційних проектів [12].

Порівняльний підхід. Порівняльний підхід до оцінки власності є найпоширенішим методом, який використовується у країнах з розвинутою та стабільною економікою. Цей підхід має різні назви в різних джерелах, включаючи метод порівняння продаж, ринковий метод, метод аналогів та інші. Однак, незалежно від назви, основна ідея підходу залишається незмінною - вартість власності визначається шляхом порівняння цін з нещодавніми продажами аналогічних об'єктів.

Процес використання цього методу полягає в наступному: спочатку вибирається об'єкт порівняння, який є аналогом об'єкта оцінки, ринкова ціна якого вже відома. Потім вносяться відповідні коригування по певним параметрам і визначається базова вартість. Наприклад, якщо у нещодавно проданій нерухомості є водопровід, а у об'єкта оцінки його немає, то коригування ціни продажу аналога має бути виконано шляхом віднімання відповідної суми коштів з ціни продажу (пропозиції) об'єкта порівняння.

У загальному вигляді формула визначення вартості об'єкта оцінки за порівняльним підходом (V_p) має такий вигляд:

$$B_n = C_i \pm K_i \quad (8)$$

де: C_i – ціна продажу i -го об'єкта-аналога

K_i – розмір коригування ціни продажу i -го об'єкта оцінки.

Основні правила внесення коригувань до ціни продажу аналогів такі:

Правило 1. Внесення коригувань здійснюється від об'єкта порівняння до об'єкта оцінки.

Правило 2. Якщо об'єкт порівняння гірше за об'єкт оцінки, то коригування будуть позитивні, якщо краще – негативні.

Реалізація підходу передбачає таку послідовність етапів:

- Збір даних про продаж або пропозицію подібного майна на ринку нерухомості; відбір об'єктів порівняння.

- Перевірка достовірності отриманої інформації.

- Зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним визначенням розміру коригування ціни продажу або ціни пропозиції останніх.

- Визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування розміру коригувань у вартості об'єктів-аналогів.

На початковому етапі оцінювач вивчає ринок з метою виявлення на відповідному ринку і його сегментах нещодавно проданих або запропонованих до продажу об'єктів-аналогів. Унаслідок приховування інформації про умови продажу та реальну продажну ціну об'єкта (що нерідко зустрічається на українському ринку нерухомості) аналіз може базуватися тільки на ціні пропозиції об'єктів-аналогів.

Збираючи інформацію, оцінювач повинен бути впевнений у її повноті та об'єктивності. Адже точність оцінки залежить від кількості та якості використаної для аналізу інформації. Саме тому, велику увагу слід приділити перевірці даних про відібрані об'єкти-аналоги. Абсолютно однакових продаж не

існує, співпадає лише ряд характеристик. У цій ситуації оцінювач повинен підходити до проблеми з наступної точки зору: будь-яка інформація краще ніж її відсутність. Але чим більш схожі відібрані об'єкти з оцінюваним, тим більш точний розмір вартості можна отримати у результаті застосування порівняльного підходу [13].

Коригування інформації про аналогічні об'єкти . Всі об'єкти нерухомості є унікальними, але не всі їх індивідуальні характеристики мають значний вплив на вартість. При аналізі аналогів об'єкта оцінки, насамперед, слід врахувати такі відмінності:

1. Місце розташування. Розташування об'єкта нерухомості характеризується цілим рядом параметрів. Для сільськогосподарських угідь це родючість, наявність меліоративних систем тощо.; для об'єктів нерухомості, розташованих у містах, селищах, - доступність транспорту, стан навколишнього середовища, розвиток соціально-побутової інфраструктури, престижність проживання в певному районі тощо.

2. Умови фінансових розрахунків при придбанні нерухомості. Коригування за цим елементом порівняння не потрібні, якщо покупець розраховувався з продавцем за свої власні кошти. Якщо покупець отримав кредит у банку або фінансовій компанії для придбання об'єкта нерухомості, то слід внести коригування ціни продажу об'єкта на розмір платежу за кредит. При отриманні покупцем від продавця пільгового кредиту необхідно продисконтувати грошові потоки такого кредиту за ринковою відсотковою нормою.

3. Умови угоди. Потрібно внести відповідні коригування, якщо був тиск на продавця, сімейний або діловий зв'язок між продавцем та покупцем, відсутність широкої гласності та доступності для всіх потенційних покупців.

4. Дата продажу. Цей елемент порівняння дозволяє врахувати вплив фактора часу на динаміку угод на ринку нерухомості та відповідно на рівень цін

продажу. Складовими фактора часу є інфляція та дефляція, зміни в законодавстві, зміна попиту та пропозиції на об'єкти тощо.

5. Фізичні характеристики, які визначають корисність (а отже, і вартість) самого об'єкта оцінки. Список цих характеристик досить різноманітний. Найважливішими є: вік та стан будівлі, вид використаних будівельних матеріалів, розмір та форма земельної ділянки, архітектура та дизайнерське оформлення будинку та інші.

6. Спосіб використання. Потрібно провести коригування вартості тих об'єктів нерухомості, в яких спостерігається певне відхилення від цільового використання. Наприклад, квартира, яка була куплена під магазин, могла бути куплена значно дорожче, ніж аналогічна квартира, яка використовується для проживання.

7. Наявність компонентів вартості, не пов'язаних з нерухомістю. Відповідно до визначення категорії “нерухомість” потрібно проаналізувати угоди купівлі-продажу об'єктів порівняння з метою вилучення з ціни продажу об'єкта-аналога вартості рухомого майна. Наприклад, якщо при продажі торговельного павільйону угода була оформлена на все майно, включаючи і рухоме (касові апарати, різні меблі, обладнання тощо), потрібно виключити з ціни продажу об'єкта ринкову вартість рухомого майна.

Методи розрахунку коригувань на практиці бувають такі:

- аналіз парного набору даних - розрахунок коригувань шляхом підбору парних продажів, які мають лише одну відмінність. Цей метод базується на припущенні, що різниця у вартості об'єктів, які мають одну відмінність, і є розміром коригування;

- статичний аналіз - застосування математичних методів та регресійного аналізу для обробки масиву даних;

- аналіз витрат - врахування витрат на створення елемента об'єкта (застосовується, наприклад, при розрахунку коригувань на наявність водопроводу чи забору на присадибній ділянці);

- індивідуальні опитування - опитування професіоналів (експертів) для використання результатів опитування як вторинної інформації (через її суб'єктивізм) при внесенні коригувань.

Переваги та недоліки порівняльного підходу. Порівняльний підхід широко застосовується у випадках, коли існує велика база даних про угоди купівлі-продажу чи оренди нерухомості. Збільшення кількості та схожості об'єктів для порівняння покращує точність отриманого результату.

Цей підхід особливо ефективний для оцінки житла, оскільки ринок житла є найбільш розвиненим та має достатню кількість продажів для порівняння. Такий ринок також насичений інформацією з різних джерел, таких як періодичні видання, телевізійна інформація та бази даних ріелторських фірм.

Основною перевагою порівняльного підходу є можливість орієнтуватися на фактичні ціни угод з аналогічними об'єктами. Це зменшує суб'єктивізм, характерний для інших методів, зокрема доходного підходу, де вартість визначається розрахунками на основі суб'єктивних висновків оцінювача. Порівняльний підхід також враховує співвідношення попиту та пропозиції на ринку, що робить його простим у застосуванні та надійним при наявності достатніх даних для аналізу.

З несумнівними перевагами порівняльного підходу пов'язані його недоліки:

- Залежність від наявності активного ринку об'єктів-аналогів. Точність результату залежить від активності та насиченості ринку даними про угоди з аналогічними об'єктами.

- Вразливість до змін на ринку. При значних змінах на ринку отримати точний результат стає складніше, оскільки умови можуть змінюватися протягом періоду від укладення угоди до дати оцінки.

- Проблеми отримання інформації про фактичні ціни продажу та умови угод. В Україні, наприклад, часто важко визначити реальні ціни продажу через приховування їх з метою ухилення від оподаткування.

- Відмінності між об'єктами. Так як абсолютно однакових об'єктів немає, різноманіття параметрів порівняння може призводити до менш точних результатів [10].

2.2 Вплив нововведення ФДМУ – Модулю електронного визначення вартості - на діяльність оціночних фірм та на результати проведення оціночних робіт

У липні 2021 року Фонд державного майна України увів в експлуатацію сервіс автоматичної оцінки нерухомості. За словами представників ФДМУ, ця державна послуга має дозволити громадянам України безкоштовно оцінити свою нерухомість та зменшити ризики корупції. Однак фахівці ринку, включаючи оцінювачів, ріелторів, нотаріусів і навіть звичайних користувачів, з моменту запуску сервісу встигли переконатися в тому, що вказана модулем ціна дуже часто не відображає реальну вартість нерухомості.

У зв'язку з цим в галузі виникли специфічні проблеми разом зі специфічними методами їх вирішення.

Початок роботи цього модулю коментував тодішній очільник Фонду державного майна України Дмитро Сенниченко. За його словами, «справедлива оцінка активів і майна є однією зі складових елементів економічної стабільності та чинником підвищення довіри інвесторів до України. А також справедливістю

для українських громадян та бізнесу, чії активи повинні мати справжню ринкову вартість»

Чиновник стверджував, що створення та запуск такого автоматичного сервісу з визначення вартості нерухомого майна є одним з чотирьох етапів масштабної реформи сфери оцінки, яка вже давно напрошувалася в експертному середовищі

На першому етапі, у лютому 2020 року, було припинено діяльність так званих електронних майданчиків-посередників, що були частиною великої корупційної схеми, за якою стояли люди, причетні до оточення колишнього президента-втікача Януковича. Ці майданчики були по суті «прокладками» і виконували функцію передачі даних від користувачів, які вносили інформацію про оцінку об'єкту нерухомості, до бази ФДМУ, в якій ця інформація зберігалася. За ці «послуги» сайти-посередники брали від 1900 грн за один об'єкт. Витрати лягали на плечі громадян замовників оцінки. Враховуючи кількість угод з купівлі-продажу нерухомості в масштабах всієї країни, бенефіціари даної схеми незаконно збагачувалася на рівному місці на колосальні суми. За оцінками чиновників, ліквідація електронних майданчиків призвела до економії понад 1 млрд грн для українців.

Другий етап передбачає ліквідацію "фракційної оцінки", де земельні ділянки та нерухомість оцінюються разом, а не окремо. Відповідний законопроект вже зареєстровано у Верховній Раді та активно опрацьовується профільними комітетами.

Наступним етапом є запуск унікальної системи, яка безкоштовно визначатиме вартість нерухомості при її купівлі-продажу для громадян. Модуль автоматичного визначення вартості якраз виступає в даному випадку цією унікальною системою, про яку ми будемо говорити в цьому розділі.

Завершальним етапом комплексної реформи буде впровадження міжнародних стандартів оцінки [14].

Але особливість ситуації з введенням сервісу автоматичної оцінки вартості полягає в тому, що якість його роботи, м'яко кажучи, далека від тих очікувань, які на нього покладалися.

Перші результати були невтішні, про що повідомляли ріелтори, професійні оцінювачі та інші учасники ринку. Наприклад, в Оболонському районі Києва квартира продавалася за 209 тис. дол, а Модуль оцінив її у 52 тисячі. Паркомісце оцінювалося Модулем станом на 1 липня – 497 тис. грн, а вже 2 липня – 196 тис. грн. В той же час, на проспекті Перемоги реальна вартість угоди по квартирі становила 65 тисяч, а Модуль оцінив її у 99 тисяч. І таких випадків була дуже велика кількість.

Крім того, що система видає некоректні дані, то в ситуаціях, коли автоматична оцінка не вища, а нижча від ринкової, покупець нерухомості починає думати, що переплачує за неї, що теж не сприяє формуванню прозорих ринкових цін

З моменту вводу сервісу минуло більше 2 років, а описані проблеми фактично не зникли

У свої більшості оцінки від ФДМУ суттєво вищі від ринкової ціни. А оскільки саме вони є базою для оподаткування, то, відповідно, податки, які має сплачувати фізична особа-продавець, зростають в рази

У Фонді відзначають, що значні відмінності між ринковою та «автоматизованою» оцінкою в основному виникають через помилки, які допускають користувачі цієї послуги. Для того, щоб уникнути цих помилок, вони навіть організують онлайнві семінари для професіоналів ринку.

Заступниця голови ФДМУ Юлія Белова запевняла, що 99 випадків з 100, коли до них звертаються зі скаргами, що «система не працює», пов'язані з тим, що користувач або неправильно зрозумів, або натиснув не те, або дивився не туди. У Фонді проаналізували такі запити і прийшли до висновку, що некоректна вартість в основному визначається тоді, коли особа вносить неточні

дані про об'єкт нерухомості. Вони навіть наводять конкретні приклади: «Об'єктом оцінки є квартира на другому поверсі двоповерхового будинку 1937 року побудови. При заповненні даних у полі «Тип об'єкта оцінки» особа невірно застосувала показник як «квартира в багатоповерховій житловій забудові», хоча фактично це «квартира в малоповерховій житловій забудові». Варто відзначити, що малоповерхові, 1937 року побудови будинки - це фактично будівлі барачного типу, а багатоповерхівки цих років побудови – це так звані сталінки. При помилковому внесенні неправильного типу об'єкта оцінки система опрацювала запит і видала вартість значно більшу за ринкову» [15].

Очевидно, що людський фактор, який призводить до подібних викривлень, є значним недоліком системи

Кожен, хто не задоволений результатами автоматизованої оцінки, може, як і раніше, звернутися за проведенням оцінки до професійних оцінювачів.

Для правочинів може бути використана як довідка про оціночну вартість нерухомості, яку видав Модуль, так і звіти професійних оцінювачів. Кожен громадянин може звернутися до професійного оцінювача для визначення ринкової вартості конкретного об'єкта нерухомості – з урахуванням всіх його параметрів, які впливають на вартість [16].

Але є одна важлива деталь: якщо відхилення звіту оцінювача щодо ринкової вартості знаходиться в діапазоні до 25% від даних Модулю, то автоматично відбувається його реєстрація в базі. Але якщо це відхилення перевищує 25%, тоді цей звіт може бути направлений до Фонду державного майна для подальшого рецензування відповідними спеціалістами. Хоча якщо звіт і потрапляє на рецензування, це ще не гарантує його включення до бази Фонду. Тобто навіть після того, як клієнт звернувся до оцінювача, оплатив його послуги, звіт може бути відхилений і потребуватиме ручного рецензування в Фонді. З усіма можливими спокусами ручного режиму.

Таким чином, виходячи з усього вище сказаного, можна зробити висновок, що система автоматичної оцінки задумувалась як оптимізація процесу визначення вартості нерухомого майна, зменшення або приведення податкової бази до справедливого рівня, зменшення часу і грошових витрат учасників ринку в процесі здійснення угод з купівлі-продажу, але недоліки при розробці системи, непрозорість її інформаційного наповнення, велика залежність від людського фактору (хоча автоматизація процесів по своїй суті має усунути цю проблему) зробили цей інструмент доволі сумнівним з точки зору очікуваних і фактично досягнутих результатів. В деяких (і достатньо нерідких) випадках процес оцінки навіть ускладнюється і затягується в часі, особливо для безпосередніх виконавців – професійних оцінювачів.

3 ЗАСТОСУВАННЯ ЕКОНОМІЧНИХ ПІДХОДІВ ЩОДО РОЗРАХУНКУ ВАРТОСТІ МАЙНА ПІДПРИЄМСТВОМ

3.1 Коротка характеристика господарської діяльності приватного підприємства оціночної фірми «Волфа»

Приватне підприємство оціночна фірма "Волфа" працює на ринку оцінки майна в Україні з 1998 року. За час своєї діяльності фірма достатньо впевнено зайняла свою нішу переважно в регіоні м. Суми та Сумської області, при цьому надаючи по всій Україні послуги з оцінки майна та майнових прав, земельних ділянок, нерухомості, колісних транспортних засобів, машин та обладнання, бізнесу, нематеріальних активів, таких як гудвіл, торгівельні марки, патенти [17].

Основні напрямки діяльності фірми включають:

1. Оцінка майна для цілей оподаткування: підприємство в середньому виконує 2 оцінки на тиждень з середнім стоком виконання 1-2 робочих дні. Враховуючи умови, що склалися на ринку оцінки для цілей оподаткування доходів фізичних осіб при відчуженні об'єктів нерухомого майна, використовуючи актуальні методики оцінки, в тому числі застосовуючи в роботі Модуль електронного визначення вартості, про який йде мова в даній роботі, фірма забезпечує точні та обґрунтовані оцінки, що відповідають поточним ринковим умовам. Особливістю роботи спеціалістів підприємства є дружня манера спілкування з клієнтами-фізичними особами, що має забезпечувати необхідний рівень довіри, при цьому надаючи повноцінні консультації, необхідні для задоволення потреб, з якими клієнти приходять до оцінювача.

Для даної цілі оцінки важливим фактором виступають адекватна ціна послуг та швидкість виконання роботи. Саме грамотне використання Модулю електронного визначення вартості на пряму впливає на показник швидкості роботи, та, відповідно, можливості до збільшення замовлень на цьому напрямку оціночних робіт. За цим показником фірма «Волфа» займає впевнені позиції серед конкурентів.

2. Оцінка майна для цілей оренди комунального майна: фірма в середньому виконує 2 оцінки на місяць з середнім строком виконання 3-4 робочих дні. Ця послуга важлива для визначення вартості комунального майна, яка є базою для розрахунку орендної плати кінцевим орендарем відповідно до методики. Це допомагає забезпечити справедливі та конкурентні умови оренди для всіх сторін.

Для даного виду робіт важлива точність і акуратність при оформленні документів, вміння комунікувати з усіма сторонами угоди, уважність при роботі з документацією та відповідність звіту про оцінку вимогам, які висуваються в нормативних документах, виданих місцевою владою

3. Оцінка майна для цілей бухгалтерського обліку: фірма виконує одну-дві оцінки на рік з середнім строком виконання від двох до шести тижнів. Зазвичай такі роботи включають в себе оцінку великої кількості основних засобів, в тому числі нерухомості, машин та обладнання, транспортних засобів, а також нематеріальних активів, що обліковуються на балансі замовника. Ця послуга допомагає компаніям визначити вартість їхніх активів для бухгалтерського обліку, що є важливим для внутрішнього та зовнішнього аудиту, формуванні звітності у відповідності до міжнародних стандартів та перед інвесторами.

Для подібних великих оцінок дуже важливою є ділова репутація фірми, здатність у строк виконувати взяті на себе зобов'язання, висока компетенція спеціалістів-оцінювачів, вміння керівника проводити переговори на високому рівні, а також максимально враховувати інтереси та потреби замовника

Крім того, фірма виконує оцінки для інших цілей, таких як застава в банк, визначення розміру судового збору, визначення вартості комунального майна для його приватизації шляхом викупу орендарем, для страхування та інших потреб.

Приблизно 50% річної виручки фірми забезпечують постійні клієнти

Це, а також достатньо солідний строк безперервної діяльності підприємства з 1998 року, говорить про гнучкість та адаптивність фірми до різноманітних потреб клієнтів, а також зовнішніх обставин.

Рецензування звітів з оцінки. Робітники фірми є рецензентами звітів з оцінки, які надходять на рецензування у Фонд держмайна України. Це свідчить про високий рівень професійної компетентності співробітників фірми та їх здатність критично оцінювати роботу інших оцінювачів. Це також підкреслює роль спеціалістів фірми у підтримці високих стандартів якості в галузі оцінки майна [17].

Інфраструктура. Фірма знаходиться у власному офісі в серединній частині міста, що забезпечує відносно легкий доступ для клієнтів. Поруч знаходяться зупинки громадського транспорту, кількість маршрутів якого є достатньо насиченою. Офіс оснащений всіма видами комунікацій, оптоволоконним інтернетом, автономним електричним опаленням та автономними джерелами електроенергії та тепла (бензиновий генератор та дизельний обігрівач), що забезпечує комфортні умови праці протягом всього року та готовність до роботи в умовах відключень та форс-мажорних ситуацій.

З огляду на широкий спектр оціночних послуг, які надає фірма, напрацьовану базу клієнтів, а також умови, в яких працюють спеціалісти підприємства, воно має потенціал для подальшого росту та розвитку. Завдяки своїй здатності адаптуватися до змінних ринкових умов, фірма "Волфа" є стабільним партнером для своїх клієнтів у питаннях, пов'язаних з оцінкою майна [17].

3.2 Визначення оціночною фірмою вартості об'єкта оцінки відповідно до норм Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»

В даному підрозділі розглянемо на практиці звичайні методи, які фірма «Волфа» застосовує при оцінці нерухомого майна для цілей оподаткування доходів своїх клієнтів – фізичних осіб, які продають власну нерухомість. Результати роботи, наведені в цьому підрозділі, надалі будуть порівнюватися з результатами, які фірма буде мати при застосуванні Модулю електронного визначення вартості нерухомості Фонду державного майна України

До підприємства звернувся клієнт з необхідністю провести оцінку житлового будинку з приватизованою земельною ділянкою в м. Суми для цілей оподаткування доходів від продажу даного нерухомого майна

Об'єкт оцінки знаходиться в с. Піщане Ковпаківського району м. Суми.

Село хоч і включене до меж територіальної громади м. Суми, проте фактично знаходиться на відстані приблизно 12 км на північ від Сум (від центру до центру населених пунктів) на деякому віддаленні від траси Н-07 «Київ - Суми - Юнаківка».

Об'єкт оцінки знаходиться в зоні приватної житлової забудови. Громадський транспорт проходить по інших вулицях села. Під'їзна дорога до об'єкту має асфальтове покриття, стан якого задовільний. Земельна ділянка, на якій розміщено оцінюваний об'єкт, має загальну площу 1000 кв.м та цільове призначення 02.01. Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Рельєф ділянки рівний. Підтоплення, ерозій, зсувів та інших геологічних процесів не спостерігається. Рівень ґрунтових вод – більше 3 метрів. Конфігурація ділянки - близька до прямокутної. На ділянці доступне електропостачання, газ. Вулиця має нещільну забудову. Поруч знаходяться подібні ділянки, забудовані приватними житловими будинками.

Оцінюваний об'єкт являє собою одноповерховий цегляний житловий будинок 1958 року побудови, з надвірними будівлями і спорудами, розміщеними на власній огороженій частково замощеної території подвір'я. Стан будинку задовільний. Стан внутрішнього оздоблення характеризується як незадовільний, потребує проведення капітального ремонту. Вікна та двері дерев'яні, підлога дощата, стіни - побілка, пофарбування, оклеєння шпалерами. Із комунікацій в будинку доступна електрика та газ, лічильники якого встановлені. Опалення автономне твердопаливне (пічка). Житло зручностей в будинку не має. Вбиральня знаходиться у дворі. Територія подвір'я огорожена, частково замощена, має зелені насадження [18].

Для даної оцінки, відповідно до вимог Національного стандарту №2, було проведено аналіз найкращого і найбільш ефективного використання, який встановив, що існуюче використання приміщень (як житло) є найбільш ефективним й економічно доцільним, тому і оцінка об'єкта буде проводитися саме, як житла.

У процесі роботи над визначенням вартості об'єкта оцінки Оцінювач прийшов до висновку, що використання двох із трьох існуючих підходів (витратного і дохідного) є некоректним. Ринок оренди подібної нерухомості в сільській місцевості Сумського району недостатньо розвинений, пропозицій мало для коректного аналізу. Оцінюване майно не є специфічним та вузькоспеціалізованим, на ринку представлено достатньо пропозицій до продажу подібного майна. Тому Оцінювач вирішив рішення від використання цих підходів при розрахунку величини вартості об'єкта оцінки й використати тільки один – порівняльний

Як вже зазначалося вище, в Україні законодавчо є проблема фракційної оцінки, коли необхідно визначати окремо вартість земельної ділянки і окремо – вартість нерухомого майна, що розміщене на цій ділянці.

Таблиця 1 – Розрахунок вартості ділянки

	Об'єкт оцінки	Об'єкт порівняння 1	Об'єкт порівняння 2	Об'єкт порівняння 3	Об'єкт порівняння 4
Ціна пропозиції, дол		3800	3500	5000	9000
Ціна пропозиції, грн		138016	127120	181600	326880
Ціна пропозиції, грн/кв.м		89	127	151	163
Торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Площа	1000	1550	1000	1200	2000
		1,045	1	1,018	1,072
Місцерозташування	с. Піщане	с. Піщане	с. Піщане	с. Піщане	с. Піщане
		1,000	1,000	1,000	1,000
Ухил, підтоплення	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає
		1	1	1	1
Доступність комунікацій	Ел-ка, газ. Підключені	Поруч	Поруч	Поруч	Поруч
		1,05	1,05	1,05	1,05
Форма ділянки	Близька до прямокутної	Близька до прямокутної	Близька до прямокутної	Близька до прямокутної	Близька до прямокутної
		1	1	1	1
Віддаленість від шляхів громадського транспорту	Далеко	Далеко	Близько	Далеко	Далеко
		1	0,95	1	1
Правовий статус ділянки	ІЖБ	ІЖБ	ІЖБ	ІЖБ	ІЖБ
		1	1	1	1
Інші суттєві переваги або недоліки	Немає	Немає	Немає	Немає	Поруч з озером
		1	1	1	0,95
Загальний коригуючий коефіцієнт		0,987	0,898	0,962	0,962
Відкоригована вартість 1 кв.м		88	114	146	157

Джерело: складено на основі [18].

Тому в межах обраного для оцінки порівняльного підходу оцінювач методом попарного порівняння зі спеціально підібраними об'єктами-аналогами знаходив вартість земельної ділянки, потім – вартість земельно-майнового комплексу (ділянки з усіма розміщеними на ній земельними поліпшеннями),

після чого від його вартості віднімав знайдену вартість земельної ділянки, в результаті чого була окремо отримана вартість земельних поліпшень – житлового будинку з надвірними будівлями і спорудами відповідно технічного паспорту, які є складовими єдиного об'єкту нерухомості, зареєстрованого в Державному реєстрі прав власності на нерухоме майно.

Медіанне значення вартості 1 кв.м. становить 130 грн, а загальна вартість об'єкта – $130 * 1000 = 130000$ грн

Таблиця 2 – Розрахунок вартості земельно-майнового комплексу

	Об'єкт оцінки	Об'єкт порівняння 1	Об'єкт порівняння 2	Об'єкт порівняння 3	Об'єкт порівняння 4	Об'єкт порівняння 5	Об'єкт порівняння 6
1	2	3	4	5	6	7	8
Ціна пропозиції, дол		12000	8999		10000	10000	17000
Ціна пропозиції, грн		435840	326844	340000	363200	363200	617440
Ціна пропозиції, грн/кв.м		4358	5447	4857	5189	5503	5937
Торг		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Площа коригування	57,6	100	60	70	70	66	104
		1,057	1,004	1,020	1,020	1,014	1,061
Місцерозташування	с. Піщане	с. Стецьківка	с. Верхня Сироватка	с. Бездрик	с. Токарі	с. Велика Чернеччина	с. Велика Чернеччина
коригування		0,950	0,950	1,000	1,000	0,950	0,950
Право власності	Повне	Повне	Повне	Повне	Повне	Повне	Повне
коригування		1	1	1	1	1	1
Опалення	Тільки твердопаливне	Тільки твердопаливне	Газове	Тільки твердопаливне	Тільки твердопаливне	Тільки твердопаливне	Газове
коригування		1	0,95	1	1	1	0,95
Матеріал стін	Цегла	Дер/цегла	Дерево	Цегла	Цегла	Цегла	Цегла
коригування		1	1,1	1	1	1	1
Зручності	У дворі	У дворі	В будинку	У дворі	У дворі	У дворі	У дворі
коригування		1	0,95	1	1	1	1

1	2	3	4	5	6	7	8
Набір комунікацій	Ел-ка, газ	Ел-ка, газ	Ел-ка, газ, вода	Ел-ка, вода	Ел-ка, газ	Ел-ка, газ, вода	Ел-ка, газ, вода
коригування		1	0,95	1	1	0,95	0,95
Гараж або місце для автомобіля	Ні	Ні	Ні	Ні	Ні	Так	Ні
коригування		1	1	1	1	0,95	1
Внутрішнє оздоблення (ремонт)	Потребує ремонту	Потребує ремонту	Задовільне, житловий стан	Потребує ремонту	Задовільне, житловий стан	Потребує ремонту	Задовільне, житловий стан
коригування		1	0,9	1	0,9	1	0,9
Утеплення стін	Немає	Немає	Є	Немає	Немає	Немає	Немає
коригування		1	0,95	1	1	1	1
Площа земельної ділянки	2921	1750	2200	1500	3000	1000	2000
коригування		1,00	1	1	1	1,05	1
Інші суттєві переваги або недоліки	Немає	Немає	Опалювана літня кухня, техніка	Немає	Опалювана літня кухня	Немає	Немає
коригування		1	0,95	1	0,95	1	1
Загальний коригуючий коефіцієнт		0,954	0,694	0,969	0,828	0,867	0,778
Відкоригована вартість 1 кв.м		4157	3781	4705	4297	4771	4617

Джерело: складено на основі [18].

Медіанне значення вартості 1 кв.м – 4457 грн

Загальна вартість об'єкта – $4457 * 57,6 = 256723$ грн

Вартість земельних поліпшень визначається шляхом вирахування з вищевказаної суми ринкової вартості земельної ділянки (130000 грн):

256723 грн – 130000 грн = 126723 грн

3.3. Використання Модулю електронного визначення вартості та порівняння результатів

Враховуючи те, що оцінка проводиться для цілей оподаткування доходів фізичних осіб від продажу нерухомого майна, звіт про оцінку даного об'єкта має бути зареєстрований в Єдиній базі даних звітів про оцінку та йому має бути присвоєний ідентифікатор – унікальний номер в системі, по якому нотаріус зможе знайти даний звіт в базі та провести угоду.

Звіт у базі може бути зареєстрований тільки в тому випадку, якщо вартість об'єкту, визначена у звіті, відповідає вартості, визначеній Модулем електронного визначення вартості, або ж відрізняється від неї не більше, ніж на 25%

Оцінювач подав на реєстрацію в Єдину базу звіт, в якому фігурує вартість, вказана у підрозділі 3.2. даної роботи, а саме:

Земельна ділянка – 130000 грн

Земельні поліпшення – 126723 грн

В результаті була отримана автоматична відмова в реєстрації звіту, адже Модуль електронного визначення вартості визначив наступні показники вартості оцінюваного об'єкту (рис. 1).

Офіційний курс грн до дол США на дату оцінки	<input type="checkbox"/> Оцінюється частка	Розмір (загальний або частки), що оцінюється, кв м*
36.32		57.6
Оціночна вартість об'єкта оцінки (повна), грн	Оціночна вартість поліпшень (повна), грн	Оціночна вартість земельної ділянки (повна), грн
812779.01	362549.87	450229.14

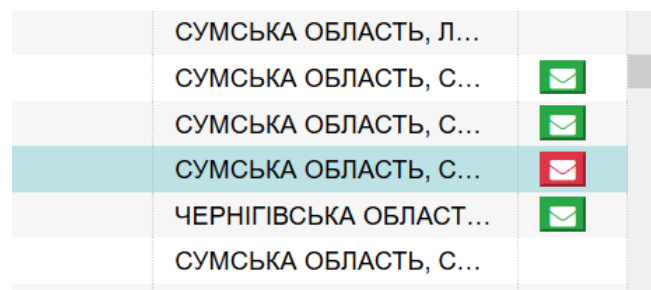
Рисунок 1 – Значення показників вартості оцінюваного об'єкту

розраховані Модулем

Джерело: [19].

Тобто виникла проблема, яка була описана в підрозділі 2.2 даної роботи – вартість, визначена системою автоматично, більше, ніж утричі, вища за реальну ринкову вартість, визначену професійним оцінювачем з дотриманням методики та всіх необхідних оціночних процедур.

Після цього оцінювач скористався функцією подачі звіту на рецензування. Вона відбувається в електронному вигляді через інтерфейс Єдиної бази даних звітів про оцінку. Спочатку в рядку, що відповідає даному звіту, з'являється червона піктограма конверту, що вказує на можливість відправки електронної версії звіту на рецензування (рис. 2).



The image shows a screenshot of a software interface with a table of reports. The table has three columns: a text column for report details, a status icon column, and a vertical scrollbar on the right. The reports listed are:

Report Description	Status Icon
СУМСЬКА ОБЛАСТЬ, Л...	
СУМСЬКА ОБЛАСТЬ, С...	Green envelope icon
СУМСЬКА ОБЛАСТЬ, С...	Green envelope icon
СУМСЬКА ОБЛАСТЬ, С...	Red envelope icon
ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТ...	Green envelope icon
СУМСЬКА ОБЛАСТЬ, С...	


Рисунок 2 – Інтерфейс відправки звіту на рецензування в Модулі

Джерело: [21].

Після натискання на піктограму відображається відповідна форма відправки на рецензування, в якій додатково до звіту прикріплюється договір на проведення оцінку та всі технічні та правовстановчі документи щодо об'єкту оцінки (рис. 3).
















Після цього запит потрапляє в систему і далі в ручному режимі відповідальними особами розподіляється на того чи іншого рецензента. Якщо звіт відповідає вимогам законодавства та нормативним документам про оціночну діяльність, він отримує позитивну рецензію та дозвіл на реєстрацію. Після чого оцінювач заходить в Єдину базу та повторно реєструє цей звіт.

Повідомлення про намір звернутись до ФДМУ із письмовою заявою з метою забезпечення рецензування звіту про оцінку ×

Дата повідомлення  Заявник

Реєстраційний індекс заяви Результат рецензії Статус

Звіт про оцінку

Договір на оцінку 1.jpg	 
Технічний паспорт.pdf	 
Звіт.pdf.p7s	
Звіт.pdf	 
Дог куп-продажу.pdf	 
Витяг земля.pdf	 
1 поверх.jpg	 
Договір на оцінку 2.jpg	 

Розмір кожного файлу не повинен перевищувати 1 Мб [Відправити](#) [Друк заяви про рецензування](#) [Закрити](#)

Рисунок 3 – Інтерфейс додатків до звіту на рецензування
Джерело: [22].

Слід зазначити, що термін рецензування залежить від різних факторів та може становити від декількох днів до декількох тижнів. Тобто клієнт, що замовляє оцінку, в деяких випадках вимушений чекати результат набагато довше, ніж розраховував, що може призвести до того, що покупець відмовиться від здійснення угоди.

Крім того, у випадку рецензування клієнт платить оцінювачу більшу суму за його послуги, ніж тоді, коли рецензування немає. Також клієнт додатково платить рецензенту за його послуги

В даному випадку, що розглядається, клієнт заплатив за послуги оцінки та рецензування на 150% більше від тієї суми, яку міг би заплатити у випадку, коли необхідності в рецензуванні немає, а також чекав на результат рецензії близько тижня

Нагадаємо, що саме ця необхідність в рецензуванні, а отже – у додаткових витратах часу та коштів – виникла через недосконалість системи автоматичної оцінки та некоректних показників вартості, яку видає Модуль.

З іншого боку, результат процедури рецензування дозволив зменшити базу оподаткування до її адекватного, справедливого значення, а отже – зменшити суму податків, яку заплатить клієнт.

Таким чином, в результаті використання Модулю та функції рецензування оцінювач в багатьох випадках має витратити на проведення оцінки набагато більше часу (від кількох днів до кількох тижнів) ніж у звичайних умовах (один-два дні). Це зменшує кількість робіт, які він може виконати за визначений період часу. З іншого боку, вартість послуг за таку роботу у випадку рецензування є вищою, і якщо рецензія на звіт буде отримана в межах 3-4 днів, що є прийнятним результатом з точки зору очікування, то для оціночної фірми це може означати збільшення доходів від даного виду послуг за рахунок збільшення маржинальності.

ВИСНОВКИ

В кваліфікаційній роботі були розглянуті питання становлення і розвитку ринку експертної оцінки майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні, а також становища на ньому суб'єктів оціночної діяльності – приватних підприємств та фізичних осіб-підприємців, що виступають легальними експертами з визначення вартості об'єктів власності. Враховуючи результати проведених досліджень [23-63] можна зробити наступні висновки.

Досліджено методичне регулювання та законодавче забезпечення галузі, зокрема, питання її державного контролю зі сторони Фонду державного майна України, Кабінету міністрів України та інших інституцій, а також суспільного контролю з боку саморегульованих організацій оцінювачів, роль яких полягає в виконанні ряду повноважень, включаючи контроль за виконанням положень (національних стандартів) оцінки майна та інших нормативно-правових актів, забезпеченням належної якості оцінки майна, рецензування звітів про оцінку майна та участь у розробленні нормативно-правових актів з оцінки майна.

Проаналізовано стан галузі на поточний момент, проблемні питання та виклики, які постають перед учасниками ринку, висвітлено ситуацію з ініціативами Фонду держмайна щодо впровадження автоматизованої системи визначення вартості при встановленні бази оподаткування доходів фізичних осіб при продажу ними об'єктів нерухомості та її вплив на взаємодію між різними ланками системи суспільних відносин

Розглянуто методичні підходи при визначенні вартості майна, серед яких – витратний, доходний та порівняльний, що дає найбільш точні результати при розвиненому ринку подібного майна та достатньому висвітленні даних щодо угод аналогічних об'єктів.

Саме порівняльний підхід було закладено в якості основи при розробці Модуля електронного визначення вартості нерухомості у складі Єдиної бази даних звітів про оцінку.

Було розглянуто ряд ситуацій, з якими зіштовхуються продавці нерухомості, ріелтори, нотаріуси, суб'єкти оціночної діяльності в процесі використання системи автоматичної оцінки вартості. Встановлено ряд недоліків та спірних моментів, які прямо або опосередковано впливають на прийняття рішень учасниками угод, розмір податків та інших платежів до бюджету, які супроводжують такі угоди.

Також на прикладі конкретного підприємства – оціночної фірми «Волфа» - було розглянуто випадки практичного застосування Модуля електронного визначення вартості при оцінці земельно-майнового комплексу для цілей оподаткування, а саме житлового будинку з надвірними будівлями і спорудами на приватизованій земельній ділянці. Була проведена оцінка вартості порівняльним методичним підходом згідно з Національним стандартом №2 і її результати порівняні з результатами оцінки електронного Модуля. Встановлено невідповідність вартості, яку видає автоматична система, реальній ринковій вартості об'єкта, визначеній професійним оцінювачем. Показано алгоритм дій суб'єкта оціночної діяльності при відправці звіту про оцінку на рецензування у Фонд держмайна для підтвердження рецензентом вартості, визначеної у звіті.

Дослідження встановило, що використання Модуля електронного визначення вартості та опції відправки звіту на рецензування збільшує для оціночної фірми термін виконання робіт з одного-двох днів до одного-двох тижнів, зменшуючи кількість робіт, які можливо провести за визначений період часу, але при цьому збільшує маржинальність даного виду робіт через підвищену вартість за послуги у випадку відправлення звіту на рецензування.

Таким чином, можна стверджувати, що запровадження у сфері професійної оцінки Модуля електронного визначення вартості, ініційоване і

втілене Фондом державного майна України, не принесло однозначних результатів, які очікувались учасниками ринку.

Для того, щоб цифровізація сфери оціночної діяльності проходила успішно, перед розробкою будь-яких програмних рішень потрібні всебічні та ґрунтовні консультації з представниками ринку – ріелторами, нотаріусами, а особливо – практикуючими професійними оцінювачами, яких не було проведено в достатній мірі при впровадженні нинішнього варіанту Єдиної бази даних звітів про оцінку. Також необхідно враховувати інтереси різних учасників ринку оцінки, а не тільки найбільш крупних його представників, які, лобіюючи свої інтереси, просувають нерівноцінні умови, вигідні для себе. І, звичайно, треба більш активно і глибоко впроваджувати міжнародні стандарти оцінки разом із комплексною реформою оціночної галузі в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Шевченко В. С. Конспект лекцій з курсу «Оцінка нерухомості» (для студентів 4 курсу заочної форми навчання напряму підготовки 6.030601 Менеджмент) / В. С. Шевченко; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х.:ХНУМГ, 2014
2. Гнатченко Є. Ю. Конспект лекцій з дисципліни «Оцінка нерухомості» (для студентів освітньо-кваліфікаційного рівня спеціаліст, магістр спеціальності 7.03050401, 8.03050401 «Економіка підприємства») / Є. Ю. Гнатченко; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х. : ХНУМГ, 2013
3. Закон України Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. 2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
4. Суб'єкт оціночної діяльності: роль та місце в сучасній професійній оцінці (частина перша). АФО. 2016. URL: <http://afo.com.ua/ru/news/2/1086>
5. Концепція розвитку оціночної діяльності в Україні (2016-2025). АФО. 2016. URL: <http://afo.com.ua/ru/news/1-about-the-association/1034-the-concept-of-valuation-activities-in-ukraine-2016-2025>
6. Що потрібно знати при купівлі-продажу нерухомості. Дебет-Кредит. 2018. URL: <https://news.dtki.ua/society/real-estate/50145-shho-potribno-znati-pri-kupivli-prodazu-nerukhomosti>
7. Важливе нововведення у системі оцінки. Наші роз'яснення. Всеукраїнська громадська організація «Союз експертів України». URL: <https://seu.in.ua/novyny/vazhlyve-novovvedennya-u-systemi-otsinky-nashi-roz-yasnennya/>
8. Фонд держмайна вводить в експлуатацію сервіс автоматичної оцінки нерухомості. Фонд державного майна України. 2023. URL: <https://www.spfu.gov.ua/ua/news/7708.html>

9. Стельмашук А.М.. Експертна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства. Навчальний посібник. Тернопіль, ТАНГ, 2005.
10. Меліхова Т.Л. Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Оцінка вартості майна та бізнесу» для студентів спеціальності 8.18010014 «Управління фінансово-економічною-безпекою». 2014. Рівне, НУВГП.
11. Єрмоленко О. А., Лисьонкова Н. М. Оцінка вартості бізнесу: Конспект лекцій. 2021. Харків: УкрДУЗТ.
12. Кучеренко В.Р., Квач Я.П., Сментина Н.В., Улибіна В.О. Оцінка бізнесу та нерухомості: навч. пос. К. Центр учбової літератури, 2009.
13. В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013.
14. Фонд державного майна за підтримки Агентства США з міжнародного розвитку (USAID) запускає сервіс автоматичної оцінки нерухомості. Фонд державного майна України. 2023. URL: <https://www.spfu.gov.ua/ua/news/7732.html>
15. Модуль більшої вартості: чому не все так просто з безплатною оцінкою житла. LB. 2021. URL: https://lb.ua/economics/2021/08/05/490842_modul_bilshoi_vartosti_chomu.html
16. Сервіс автоматичної оцінки вартості нерухомості evaluation.spfu.gov.ua створює нові можливості для громадян України. Хмельницька обласна військова адміністрація. 2021. URL: <https://www.adm-km.gov.ua/?p=98640>
17. Оціночна фірма «ВОЛФА». Офіційний сайт. 2023. URL: <https://volfa.business.site>
18. Звіт про оцінку об'єкта нерухомого майна для цілей оподаткування та сплати інших платежів, передбачених законодавством / Приватне підприємство оціночна фірма «Волфа», листопад 2023 р.

20. Відповідь Модуля електронного визначення вартості. Листопад 2023.
URL: <https://evaluation.spfu.gov.ua>
21. Дані Єдиної бази даних звітів про оцінку майна щодо об'єкту оцінки.
Листопад 2023. URL: <https://evaluation.spfu.gov.ua>
22. Повідомлення про намір звернутися до ФДМУ з заявою з метою забезпечення рецензування звіту про оцінку. Листопад 2023. URL: <https://evaluation.spfu.gov.ua>
23. Вороненко В. І. Обґрунтування напрямів розвитку сонячної енергетики для України // Енергоефективність та відновлювальна енергетика в Україні: проблеми управління / за заг. ред. д-ра екон. наук, проф. І. М. Сотник. – Суми : ПФ «Видавництво “Університетська книга”», 2019. – С. 72-85. – Режим доступу: <https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/80025>
24. Вороненко В.И., Бурлакова И.М.. Эфффекты от использования энергетических природных ресурсов в странах Европейского союза и Украине. Экономика та держава. 2018. № 7. С. 61-66.
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/70636>
25. Вороненко В.И., Горобченко Д.В. Теоретические модели анализа эколого-экономического развития. Економічний простір: Збірник наукових праць. 2020. № 157. С. 65-68. <https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/83711>
26. Вороненко В.І., Гриценко П.В., Омеляненко В.А. Визначення індикаторів та рівнів регуляторної ефективності податкових інструментів на національному та світовому рівнях. Проблеми та перспективи забезпечення макроекономічної стабільності : монографія / за ред. С. В. Леонова і М. М. Бричко. Суми : Сумський державний університет, 2022. С. 65-75.
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/90488>
27. Вороненко В.І., Кубатко О.В., Ковальов Б.Л., Гриценко П.В., Омеляненко В.А. Динаміка цифрової трансформації соціально-економічних та

екологічних систем. Агросвіт. 2022. № 15-16. С. 15-22.

<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/89229>

28. Гриценко П., Коваленко Є., Вороненко В., Смакоуз А., Степаненко Є. Аналіз дефініції «зміни» як економічної категорії. Механізм регулювання економіки, (1 (91), 92-98. URL: <https://doi.org/10.21272/mer.2021.91.07>

29. Дяченко, А. В., Карінцева, О. І., Тарасенко, С. В., Харченко, М. О., Мазін, Ю. О., Кисильова, К. С. Формування інноваційного інструментарію економічної політики в умовах розвитку світової економічної кризи 2019- 2020 рр. в Україні // Механізм регулювання економіки. 2021. № 3. С. 21-40. DOI: <https://doi.org/10.21272/mer.2021.93.02>

<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/85737>

30. Карінцева, О. І., Харченко, М. О., Пономарьова, Г. С. Підвищення ефективності бізнес-процесів на виробничому підприємстві // Механізм регулювання економіки. 2020. № 4. С. 58-69.

<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/83754>

31. Лукаш, О., Дерев'янку, Ю., Васильєва, Т., & Танащук, М. (2022). Формування конкурентного середовища у освітньому просторі: роль освітніх провайдерів. Механізм регулювання економіки, (3-4(97-98), 31-39.

<https://doi.org/10.32782/mer.2022.97-98.08>

<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/90532>

32. Мельник Л. Г., Маценко О. М., Дериколенко О. М., Кириленко М. В., Стародуб І. А. Економіка підприємств, територій та макроекономічних систем в умовах цифрових трансформацій: від стабільності й лінійного мислення до антикрихкості та нелінійного, інноваційного мислення // Механізм регулювання економіки. 2021. № 3. С. 67-78. DOI:

<https://doi.org/10.21272/mer.2021.93.06>

<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/87532>

33. Мельник, Л. (2022). Росія – країна, побудована на порушенні божих заповідей: погляд економіста . *Механізм регулювання економіки*, (3-4(97-98), 141-150. <https://doi.org/10.32782/mer.2022.97-98.10>
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/90536>
34. Ніколаєв С.О., Вороненко В.І., Ковальов Б.Л., Гриценко П.В., Одеволе О.О. Блокчейн як фактор цифрової трансформації економіки України. *Вісник Сумського державного університету. Серія «Економіка»*. 2021. №2. С. 16-23. <https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/85043>
35. Омеляненко В.А., Литвиненко С.М., Вороненко В.І. Аналіз потенціалу конвергенції біо- та нанотехнологій в космічній галузі (національний та міжнародний аспект). *Інновації і трансфер технологій: методи, моделі та механізми управління: колективна монографія / за ред. д.е.н. В.А. Омеляненка*. Суми: Інститут стратегій інноваційного розвитку і трансферу знань, 2023. С. 284-296.
36. Сотник І. (2018) *Підприємництво, торгівля та біржова діяльність / І. Сотник, Л. Таранюк*. – Суми: Університетська книга, 2018. – 572 с. <https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/80114>
37. Babenko V., Matsenko O., Voronenko V., Nikolaiev S., Kazak D. Economic prospects for cooperation the European Union and Ukraine in the use of blockchain technologies. *The Journal of V. N. Karazin Kharkiv National University. Series: International Relations. Economics. Country Studies. Tourism*. 2020. № 12. С. 8-17. <https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/83746>
38. Hrytsenko P., Voronenko V., Kovalenko Ye., Kurman T., Omelianenko V. Assessment of the development of innovation activities in the regions: Case of Ukraine. *Problems and Perspectives in Management*. 2021. 19(4). P. 77-88. <https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/85729> (SCOPUS)
39. Hrytsenko, P.V., Kovalenko, Y.V., Voronenko, V.I., Smakouz, A.M., Stepanenko, Y.S. Analysis of the Definition of “Change” as an Economic Category.

Mechanism of Economic Regulation. 2021. № 1. С. 92-98.
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/84025>

40. Ji, Z., & Sotnyk, I. (2023). Economic analysis of energy efficiency of China's and India's national economies. Mechanism of an Economic Regulation, (1(99)), 11-16. <https://doi.org/10.32782/mer.2023.99.02>
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/91221>

41. Jianming Mu, Goncharenko O. S., Chortok Yu. V., Yaremenko A. H. Peculiarities of Formation of the Region's Logistics Infrastructure on the Basis of Eco-Innovations Within the Framework of Stakeholders' Partnership in the Enterprise-Region-State System // Mechanism of Economic Regulation. 2021. № 4. P. 22-29. DOI: <https://doi.org/10.21272/mer.2021.94.03>
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/87514>

42. Karintseva O. I., Yevdokymov A. V., Yevdokymova A. V., Kharchenko M. O., Dron V. V. Designing the Information Educational Environment of the Studying Course for the Educational Process Management Using Cloud Services. Механізм регулювання економіки. 2020. № 3. С. 87-97. DOI: <https://doi.org/10.21272/mer.2020.89.07>

43. Kovalov, B., Karintseva, O., Kharchenko, M., Khymchenko, Y., & Tarasov, V. (2023). Methods of evaluating digitization and digital transformation of business and economy: the experience of OECD and EU countries. Економіка розвитку систем, 5(1), 18-25. <https://doi.org/10.32782/2707-8019/2023-1-3>
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/91585>

44. Kubatko, O. V., Kubatko, O. V., Sachnenko, T. I., Oluwaseun, O. O. Organization of Business Activities with Account to Environmental and Economic Aspects // Mechanism of Economic Regulation. 2021. № 2. P. 76-85. DOI: <https://doi.org/10.21272/mer.2021.92.08>
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/85180>

45. Kubatko, O., Merritt, R., Duane, S., & Piven, V. (2023). The impact of the COVID-19 pandemic on global food system resilience. *Mechanism of an Economic Regulation*, (1(99), 144-148. <https://doi.org/10.32782/mer.2023.99.22>
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/91371>
46. Lukash, O. A., Derev`yanko, Y. M., Kozlov, D. V., Mukorez, A. I. Regional Economic Development in The Context of the COVID-19 Pandemic and the Economic Crisis // *Mechanism of Economic Regulation*. 2021. № 1. P. 99-107. DOI: <https://doi.org/10.21272/mer.2021.91.08>
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/84026>
47. Melnyk, L. Hr., Shaulska, L. V., Mazin, Yu. O., Matsenko, O. I., Piven, V. S., Konoplov, V. V. Modern Trends in the Production of Renewable Energy: the Cost Benefit Approach // *Mechanism of Economic Regulation*. 2021. № 1. P. 5-16. DOI: <https://doi.org/10.21272/mer.2021.91.01>
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/83761>
48. Melnyk, L., Karintseva, O., Kubatko, O., Derev`yanko, Y., & Matsenko, O. (2022). Restructuring of socio-economic systems as a component of the formation of the digital economy in Ukraine. *Mechanism of an Economic Regulation*, (1-2(95-96), 7-13. <https://doi.org/10.32782/mer.2022.95-96.01>
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/89627>
49. Melnyk, L., Kovalov, B., Mykahilov, S., Mykhailov, S., Skrypka, Y., & Starodub, I. (2022). Dynamics of reproduction of economic systems in the transition to digital economy – in the light of synergetic theory of development*. *Mechanism of an Economic Regulation*, (3-4(97-98), 7-14. <https://doi.org/10.32782/mer.2022.97-98.01> <https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/90520>
50. Melnyk, L., Matsenko, O., Kalinichenko, L., Holub, A., & Sotnyk, I. (2023). Instruments for ensuring the phase transition of economic systems to management based on Industries 3.0, 4.0, 5.0. *Mechanism of an Economic*

Regulation, (1(99), 34-40. <https://doi.org/10.32782/mer.2023.99.06>
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/91226>

51. Nesterenko V., Dolhosheieva O., Kirilieva A., Voronenko V., Hrytsenko P. «Green» vector of the economic development of the country. Mechanism of Economic Regulation. 2021. № 3. C. 82-90.
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/87533>

52. Nikulina, M., Sotnyk, I., Derykolenko, O., & Starodub, I. (2022). Unemployment in Ukraine's economy: COVID-19, war and digitalization. Mechanism of an Economic Regulation, (1-2(95-96), 25-32.
<https://doi.org/10.32782/mer.2022.95-96.04>
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/89630>

53. Omelyanenko V., Pidorychev I., Voronenko V., Andrusiak N., Omelianenko O., Fyliuk H., Matkovskyy P., Kosmidailo I. Information & Analytical Support of Innovation Processes Management Efficiency Estimations at the Regional Level. International Journal of Computer Science and Network Security. 2022. Vol. 22, No. 6. P. 400-407. <https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/89615>

54. Sotnyk I. M., Nahornyi M. V., Maslii M. Yu., Nikulina M. P., Yehorov Y. V. Problems of Unemployment in Ukraine Under the COVID-19 Pandemic // Mechanism of Economic Regulation. 2021. № 3. P. 88-96. DOI:
<https://doi.org/10.21272/mer.2021.93.08>
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/87534>

55. Sotnyk, I. M., Matsenko, O. M., Popov, V. S., Martymianov, A. S. Ensuring the Economic Competitiveness of Small Green Energy Projects // Mechanism of Economic Regulation. 2021. № 1. P. 28-40. DOI:
<https://doi.org/10.21272/mer.2021.91.03>
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/84021>

56. Tambovceva, T. T., Melnyk, L. Hr., Dehtyarova, I. B., Nikolaev, S. O. Circular Economy: Tendencies and Development Perspectives // Mechanism of

Economic Regulation. 2021. № 2. P. 33-42. DOI:
<https://doi.org/10.21272/mer.2021.92.04>

<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/85156>

57. Voronenko V., Horobchenko D. Approaches to the Formation of a Theoretical Model for the Analysis of Environmental and Economic Development. Journal of Environmental Management and Tourism. Craiova: ASERS Publishing, 2018. Vol. 9, Issue Number 5(29). P. 1108-1119.

<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/77227>

58. Тарановський В. І., Ковальов Б. Л., Портянка А.Г. Науково-методичні підходи до визначення дефініції «екотуризм». Механізм регулювання економіки. 2014. № 2. С. 30–37. URL: <http://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/38650>

59. Федина С.М., Ковальов Б.Л., Ігнатченко В.М. Біоекономіка: сутність поняття, стратегії, стан та перспективи розвитку підприємницьких форм в Україні. Механізм регулювання економіки. 2019. №3. С. 16-27. DOI:
<https://doi.org/10.21272/mer.2019.85.02>

URL: <https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/76718>

60. Мельник Л. Г., Авдасев В. Н., Ковалев Б. Л. Информационный вектор социально-экономического развития: ретроспективный анализ. Социально-экономические проблемы информационного общества: монография / под ред. д-ра экон. наук, проф. Л. Г. Мельника, канд. экон. наук М. В. Брюханова. Сумы : ИТД «Университетская книга», 2010. Вып. 2. С. 776–791. URL:
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/83800>

61. Ковальов Б.Л., Пімоненко Т.В., Лисенко А.С. Перспективи розвитку готельно-ресторанного бізнесу: досвід України та Європейського союзу. Механізм регулювання економіки. 2017. № 4. С. 92-102. URL:
<https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/68713>

62. Ковальов Б.Л. Методичні підходи до формування інформаційного наповнення векторної моделі оцінки сталого способу життєдіяльності. Механізм регулювання економіки. 2012. № 4. С. 44-52.

63. Барченко Н.Л., Любчак В.О., Карінцева О.І., Ковальов Б.Л., Пономаренко І.О. Моделі опису індикаторів прогресу цифрової трансформації економіки. Вісник СумДУ. Серія «Економіка». 2022. №3. С. 42-50. URL: <https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/89277>