

РИНОК НЕРУХОМОСТІ: СУТНІСТЬ, СКЛАДОВІ,  
ОСОБЛИВОСТІ АНАЛІЗУ В ОЦІНОЧНІЙ ДІЯЛЬНОСТІREAL ESTATE MARKET: ESSENCE, COMPONENTS,  
FEATURES OF ANALYSIS IN EVALUATION ACTIVITY

У статті висвітлено сутність поняття «ринок нерухомості». Проаналізовано і узагальнено складові ринку нерухомості. Досліджено та систематизовано спільні ознаки нерухомості, що відрізняють її від рухомого майна. В роботі виділено три ключові компоненти нерухомості як ресурсу: функціональний, фінансовий і фізичний (експлуатаційний). Слід звернути увагу, що при комплексному розгляді трьох вищезазначених компонентів управління нерухомістю створено новий організаційний аспект. В роботі систематизовано класифікацію нерухомості, яка необхідна для проведення операцій з нею та оцінки її вартості. Оціночна діяльність забезпечує інформаційну основу для прийняття господарських управлінських рішень, сприяє структурній перебудові економіки, формуванню конкурентного ринкового середовища, активізації інвестиційних процесів. Незалежна оцінка вартості нерухомості покликана забезпечувати рівні права всім членам суспільства, шляхом справедливої оцінки їх майнових прав і зобов'язань. Розвиток оціночної діяльності є складовою частиною загальної процесу реформування економіки та створення правової держави.

**Ключові слова:** нерухомість, ринок нерухомості, оцінка, оцінка нерухомості, компонент нерухомості.

В статті освітлено сутність поняття «ринок нерухомості». Проаналізовані

і обобщены составляющие рынка недвижимости. Исследованы и систематизированы общие признаки недвижимости, отличающие ее от движимого имущества. В работе выделены три ключевые компоненты недвижимости как ресурса: функциональный, финансовый и физический (эксплуатационный). Следует обратить внимание, что при комплексном рассмотрении трех вышеназванных компонентов управления недвижимостью создан новый организационный аспект. В работе систематизированы классификацию недвижимости, которая необходима для проведения операций с ней и оценки ее стоимости. Оценочная деятельность обеспечивает информационную основу для принятия хозяйственных управленческих решений, способствует структурной перестройке экономики, формированию конкурентной рыночной среды, активизации инвестиционных процессов. Независимая оценка стоимости недвижимости призвана обеспечивать равные права всем членам общества, путем справедливой оценки их имущественных прав и обязательств. Развитие оценочной деятельности является составной частью общего процесса реформирования экономики и создания правового государства.

**Ключевые слова:** недвижимость, рынок недвижимости, оценка, оценка недвижимости, компонент недвижимости.

УДК 332.7

DOI: <https://doi.org/10.32843/infrastructure54-27>

Рибина О.І.

к.е.н.,

доцент кафедри  
геодезії та землеустрою  
Сумський національний  
аграрний університет

Rybina Olena

Sumy National Agrarian University

*The article highlights the essence of the concept of "real estate market". The components of the real estate market are analyzed and generalized. The common features of real estate that distinguish it from movable property are studied and systematized, namely: real estate, land connection, uniqueness, usefulness, fundamentality, durability, need for management, increasing value, regulation, problematic concealment, high cost of carrying out operations. The paper identifies three key components of real estate as a resource: functional, financial and physical (operational). It should be noted that a comprehensive consideration of the three above components of real estate management created a new organizational aspect. The paper systematizes the classification of real estate, which is necessary for transactions with it and assess its value. In the process of real estate classification, its separate groups, types and kinds are distinguished. Real estate can be classified on the following grounds: by the nature of use; by degree of specialization; for program purposes of ownership; according to the degree of readiness for operation; on reproducibility in natural form. Evaluation activities provide an information basis for making economic management decisions, contributes to the restructuring of the economy, the formation of a competitive market environment, the intensification of investment processes. Independent real estate valuation is designed to ensure equal rights for all members of society, through a fair assessment of their property rights and obligations. The development of appraisal activity is an integral part of the overall process of economic reform and the rule of law. As a result of the analysis, it was found that the assessment of real estate is the establishment of the value equivalent of the object. In the application plan, real estate appraisal means the process of forming a reasonable valuation of a specific real estate object, which is made to order and refers to a certain time of the appraisal. From the above we can conclude that real estate appraisal is a targeted process aimed at a specific property.*

**Key words:** real estate, real estate market, appraisal, real estate appraisal, real estate component.

**Постановка проблеми.** В даний час нерухомість поряд з людськими, фінансовими, матеріально-технічними та інформаційними ресурсами є одним з необхідних ресурсів забезпечення ефективної діяльності як юридичної, так і кожної окремо взятої фізичної особи. При цьому нерухомість є найважливішим майновим компонентом власників. За своєю оціночною вартістю нерухомість складає до 30–40% основних фондів виробничих підприємств, а в деяких галузях і видах діяльності – до 70–80% (звісно, є ряд сучасних напрямків діяльності, де нерухомість використовується

мінімально, наприклад в малому бізнесі, в віртуальних Internet-магазинах і т. п.).

Визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості – унікальний процес, оскільки знайти два повністю однакових об'єкта складно. Вартість споруд побудованих за одним типовим проектом, але на різних земельних ділянках, може істотно відрізнятися. Актуальність роботи обумовлена тим, що на сьогоднішній день з'являється все більша необхідність в компетентній та об'єктивній оцінці вартості нерухомості та дослідження ринку нерухомості.

### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Питання розвитку ринку нерухомості є предметом дослідження багатьох закордонних і вітчизняних науковців [1–7]: Ф. Котлера, З.В. Гончарова, С.М. Кобзана, А.В. Дубовика, І.А. Ажаман, Д.О. Сливка, Р.Ф. Бруханського, Т.А. Бінчаровської, Н.А. Петрищенко, В.С. Андріянов, Г.Р. Ригова та ін. Вивчення та узагальнення досліджень, в яких розглядаються проблеми створення ринку нерухомості, засвідчили, що ринок розвивався досить нерівномірно.

**Постановка завдання.** Ринок нерухомості є складною системою, функціонування якої забезпечується багатьма елементами і підсистемами. До того ж він знаходиться в постійному розвитку. Особливості ринку нерухомості зумовлені специфікою товару, що обертається на ньому. Метою проведеного дослідження є розвиток концептуальних засад ринку нерухомості.

**Виклад основного матеріалу.** Сьогодення вимагає поглибленого розвитку ряду нових галузей науки і практики, зокрема, оцінки вартості нерухомості. Необхідно, насамперед, уточнити сутність поняття «ринок нерухомості». Ринок нерухомості – сектор національної ринкової економіки, що представляє собою сукупність об'єктів нерухомості, економічних суб'єктів, що оперують на ринку, процесів функціонування ринку, тобто процесів виробництва (створення), споживання (використання) і обміну об'єктів нерухомості та управління ринком, і механізмів, що забезпечують функціонування ринку (інфраструктури і правового середовища ринку).

Водночас аналіз і узагальнення складових ринку нерухомості дозволяє згрупувати та представити його структури. На ринку нерухомості сформовано і активно діють різні ринкові структури, що сприяють підвищенню ефективності та його обороту. Розрізняють такі суб'єкти ринку нерухомості: покупці та продавці нерухомості. Покупцями нерухомості, в свою чергу, є: юридичні та фізичні особи, інвестори-покупці. Продавцями виступають: власники нерухомості, фонди майна, органи уповноважені місцевою владою, конкурсні керуючі. Слід зазначити, що продавцями і покупцями можуть бути підприємства всіх форм власності, домогосподарства, іпотечні банки. Учасниками ринку нерухомості є професійні посередники і державні органи. До професійних посередників відносяться: агентства нерухомості, фірми – ріелтери, організації оцінювачів, юридичні фірми, рекламні та страхові компанії, уповноважені особи і т. п. До державних органів відносяться: бюро технічної інвентаризації, комітет з управління майном, арбітражний суд, нотаріальні контори, установи юстиції з державної реєстрації прав на нерухоме майно та угод з ними, податкові інспекції; комітети земельних ресурсів.

Нерухомість має ряд спільних ознак, що відрізняють її від рухомого майна:

1) нерухомість: об'єкти не можуть бути перенесені на інше місце без заподіяння значної шкоди;

2) зв'язок з землею: наявний як фізичний, так і юридичний зв'язок об'єкта нерухомості із землею;

3) унікальність: не існує абсолютно ідентичних об'єктів нерухомості, вони обов'язково відрізняються один від одного хоча б деякими своїми фізичними характеристиками (ступінь зносу, місце розташування об'єкта, розмір та ін.);

4) корисність: об'єкти нерухомості здатні задовольняти певні потреби людини: в житлових або виробничих приміщеннях, за ступенем комфортності, екологічності та т. п. (навколишня територія, розмір приміщення, розташування, планування та ін.);

5) фундаментальність: у звичайних умовах, тобто за винятком будь-яких екстраординарних подій, таких як землетрус, катастрофа, терористичний акт тощо, нерухомість неможливо зламати, викрасти або втратити;

6) довговічність: нерухомість зберігає свою натуральну форму в процесі використання. Залежно від того, з яких матеріалів створена основна конструкція, від умов навколишнього середовища, термін служби об'єктів нерухомості може коливатися від п'ятнадцяти до двохсот років;

7) необхідність управління: пошук орендарів, проведення профілактичних і ремонтних робіт тощо;

8) тенденція до зростання вартості: вартість нерухомості в цілому по ринку, як правило, має стабільну плавну тенденцію до зростання з плином часу;

9) регламентація: державою встановлені певні процедури, які обов'язково повинні бути виконані при купівлі / продажу нерухомості, а також при проведенні інших операцій;

10) проблематичність приховування: очевидно, що приховати як саму нерухомість, так і її власника досить складно, це також має важливе значення для податкової політики щодо інших товарів, що мають відношення до даної нерухомості / власності;

11) високий рівень витрат при здійсненні операцій: у порівнянні з іншими товарами вартість нерухомості висока, аналогічно високий і рівень витрат при здійсненні операцій з нею.

Проведені англійськими фахівцями дослідження найбільших комерційних організацій дозволили виділити три ключові компоненти нерухомості як ресурсу, активу та об'єкта управління в загальній системі управління: функціональний, фінансовий і фізичний (експлуатаційний).

Розглянемо сутність кожного з компонентів.

1. Функціональний компонент.

Функціональний компонент управління нерухомістю – це ресурсний компонент в стратегічному

плануванні та організації управління підприємством. Необхідно з урахуванням довгострокової перспективи з'ясувати які ресурси нерухомості (земельні володіння, виробничі та офісні площі, технологічні споруди та об'єкти інфраструктури) і в якій кількості необхідні для досягнення стратегічних цілей підприємства. Проаналізувавши зазначене, можна сформулювати ключове управлінське завдання – оптимізація, з урахуванням поточного стану і перспектив розвитку, розмірів, складу і структури використовуваної нерухомості. Водночас слід виявити:

- невідповідності, що виникають, тобто визначати брак обсягів і функціональної якості об'єктів нерухомості. Внаслідок такого аналізу формулюються задачі нового будівництва і придбань, модернізації технологій і приміщень і т.д.;

- надлишки нерухомості для їх можливої реалізації чи перепрофілювання напрямків їх використання. Як підсумок формулюються плани продажу, здачі в оренду, інших форм комерційного використання непрофільних об'єктів нерухомості.

## 2. Фінансовий компонент.

Об'єкти нерухомості як певний фінансовий актив займають важливе місце в бухгалтерських документах підприємств. Відповідно їх структурні та об'ємні показники, поточний стан, вартісні оцінки та інші характеристики в значній мірі впливають на систему показників фінансової діяльності підприємства, наприклад на:

- розміри оподаткованої (майнової) бази і податкових платежів до бюджетів різних рівнів;
- собівартість продукції і послуг та інші показники ефективності господарської діяльності;
- фінансовий стан підприємства;
- оціночну вартість компанії;
- частку в доходній частині бюджету організації (наприклад по результатами складання виробничих площ в оренду);

- частку у видатковій частині бюджету організації (в тому числі, за обсягами витрат на утримання і розвиток майнового комплексу фірми) і ін.

Різноманітність аспектів, масштабність і значимість фінансових характеристик нерухомості – все це дозволяє стверджувати (там, де ці аргументи присутні) про доцільність виділення в рамках підрозділів фінансового менеджменту фахівців з комплексу названих фінансових аспектів управління нерухомістю.

## 3. Фізичний (експлуатаційний) компонент.

Нерухомість підприємства – це сукупність речових об'єктів, що за своїми проектними характеристиками та поточним станом:

- в істотній мірі впливають на якість, рівень комфортності та безпеки основної діяльності;

- вимагають відповідального експлуатаційного утримання, встановленого законами, розпорядчими документами містобудівного регулювання;

- вимагають регулярного аналізу і дій з поточного та капітального ремонту, відновленню і реставрації (для об'єктів-пам'яток).

На основі проведеного аналізу слід зазначити, що всі перераховані вимоги знаходять відображення у відповідних планах, в договорах з комунальними службами та ремонтно-будівельними компаніями. Даний напрямок діяльності отримав в закордонній практиці назву «Maintenance Management» або технічний менеджмент, управління експлуатаційним утриманням нерухомості.

Звернемо увагу, що утворюється новий організаційний аспект при комплексному розгляді трьох вищезазваних компонентів управління нерухомістю. Фахівець з капітального будівництва складатиме плани необхідних планово-попереджувальних і капітальних ремонтних робіт. Водночас, фінансовий відділ може не виділяти достатні для цього ліміти коштів. Компроміси повинні визначатися виходячи із загальних цілей і стратегії підприємства, в тому числі стосовно складу і характеристик нерухомості як ресурсу досягнення цілей і реалізації стратегічних установок. Інтегруючи роль відіграє правильна оцінка необхідних ресурсів для всіх вищезазваних компонентів і горизонтів управління: від оперативних кошторисів для виконання робіт до перспективних бізнес-планів, стратегічних розрахунків. Саме фахівці в галузі оцінки та управління нерухомістю та / або відповідний спеціалізований підрозділ (в залежності від масштабів підприємства) повинні в комплексі оцінити проблему і підготувати пропозиції, програму і збалансовані плани дій з нерухомістю керівництву.

Класифікація нерухомості потрібна для проведення операцій з нею та оцінки її вартості. У процесі класифікації нерухомості виділяють окремі її групи, типи та види. Вони можуть відрізнятися за призначенням, походженням, готовності. Отже, нерухомість може бути класифікована за такими ознаками:

### 1) за характером використання:

- для житла: квартири, будинки, таунхауси, котеджі;

- для комерційної діяльності: офісні приміщення, ресторани, магазини, готелі, пункти сервісу і т. д.;

- для виробничої діяльності: заводи, фабрики;

- для сільськогосподарських потреб: сади, ферми;

- для спеціальних цілей: лікарні, школи, будинки для людей похилого віку, церкви, будинки адміністративних і урядових установ;

### 2) за ступенем спеціалізації:

- спеціалізовані (хімічна, нафтопереробна, електроенергетична промисловість. Також до цієї групи відноситься власність з конструктивними особливостями, специфікою або розмірами, для

яких ринок відсутній зовсім або в даному конкретному регіоні);

– неспеціалізовані (вся інша нерухомість, для якої сформовано ринок попиту і пропозиції для використання в аналогічних або подібних цілях);

3) за програмними цілями володіння:

– для цілей ведення бізнесу;

– як місце проживання власника;

– як засіб для вкладення тимчасово вільних грошових коштів (інвестицій);

– в якості незавершеного виробництва і товарних запасів;

– для освоєння і розвитку;

4) за ступенем готовності до експлуатації:

– вже введені в експлуатацію;

– незавершене будівництво;

– які потребують капітального ремонту або реконструкції;

5) по відтворюваності в натуральній формі:

– відтворювані: споруди, будівлі, багаторічні насадження;

– невідтворювані: родовища корисних копалин, земельні ділянки.

Зміна вартості будь-якої нерухомості залежить від цілого ряду чинників, що проявляються на різних стадіях процесу оцінки. Всі фактори, що впливають на вартість нерухомості, можна розділити на об'єктивні і суб'єктивні. При цьому останні пов'язані з поведінкою конкретного продавця, покупця або посередника на стадії укладання угоди (наприклад, обізнаність, чесність, темперамент, особисті симпатії і т. д.), тобто чинники, в основному психологічного характеру. Об'єктивні чинники в основному є економічними. Об'єктивні чинники діляться на макроекономічні та мікроекономічні. До макроекономічних факторів належать: податки, мита, інфляція, вихідний рівень потреби в об'єктах нерухомості, курс валют, рівень і умови оплати праці, рівень безробіття, розвиток експортно-імпорتنих операцій і т. д. Мікроекономічні чинники характеризують об'єктивні параметри конкретних угод і пов'язані з описом об'єкта купівлі-продажу нерухомості та з правовим характером угоди. Для короткострокових періодів макроекономічні чинники можна вважати умовно-постійними (вони змінюються досить повільно), а загальну кон'юнктуру ринку – фіксованою.

Отже, для того, щоб визначити вартість об'єкта нерухомості, необхідно мати уявлення як про сукупність факторів, що впливають на вартість нерухомості, так і про вплив кожного окремо. Оцінювач при цьому повинен поставити себе на місце власника або потенційного власника нерухомої власності.

#### **Висновки з проведеного дослідження.**

У результаті проведеного аналізу встановлено, що оцінкою нерухомості є встановлення вартісного еквівалента даного об'єкту. У прикладному

плані під оцінкою нерухомості розуміється процес формування обґрунтованої вартісної оцінки конкретного об'єкта нерухомості, що проводиться на замовлення і відноситься до певного часу проведення оцінки. З наведеного вище можна зробити висновок: оцінка нерухомості – це адресний процес, націлений на конкретний об'єкт нерухомості, з урахуванням: типу і характеристик (фізичних, структурних, технологічних, правових і ін.); оточення, в тому числі просторового, екологічного, соціального і економічного. Визначений процес прив'язаний до: типу операції, який передбачається провести з оцінюваною нерухомістю (наприклад: купівля-продаж, оренда, страхування, оподаткування, використання в заставних цілях і т. д.); певного моменту часу (момент проведення оцінювання нерухомості); замовника (як одного з учасників передбачуваної операції з оцінюваною нерухомістю); фахівця, який проводить оцінювання.

Вітчизняний ринок нерухомості на сьогоднішній день має бути більш розвинений, проте його розвиток стримується багатьма факторами. До них відносяться політична і економічна нестабільність, недосконалість законодавства, низький рівень доходів населення, а також, найчастіше, нестача кваліфікованих кадрів, фахівців-учасників ринку нерухомості.

#### **БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:**

1. Котлер Ф. Основы маркетинга / Ф. Котлер, Г. Амстронг ; пер. с англ. 12-е изд. Москва : ООО "Вильямс", 2009.
2. Гончаров З.В. Новий тренд на українському ринку житлової нерухомості. *Вісник ОНУ імені І.І. Мечникова*. 2017. № 4 (57). С. 88-92.
3. Кобзан С.М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки : монографія. Юрінком Інтер, 2019. 212 с.
4. Дубовик А.В. Сутність і специфіка державного регулювання ринку нерухомості. *Публічне управління та митне адміністрування*. 2017. № 1 (16). С 17–24.
5. Бруханський Р.Ф., Бінчаровська Т. А. Науково-практичні проблеми відображення земельних ресурсів у системі бухгалтерського обліку. *Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: економіка, управління та адміністрування*. 2019. № 1(87). С. 64–71.
6. Ажаман І.А., Сливка Д.О. Стан та тенденції розвитку ринку житлової нерухомості Одещини. *Ефективна економіка*. 2018. № 5. URL: [http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5\\_2018/3.pdf](http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/3.pdf) (дата звернення: 26.04.2021).
7. Петрищенко Н.А., Андріянов В.С., Рижова Г.Р. Дослідження ринку нерухомості в Україні. *Інфраструктура ринку*. 2018. Вип. 25. С. 135–139.
8. Національний стандарт 1 «Загальні положення оцінки майна та майнових прав» від 10.09.2003 р. № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/%201440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.04.2021).

9. Національний стандарт 2 «Оцінка нерухомого майна» від 28.10.2004 р. № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-p#Text> (дата звернення: 15.04.2021).

10. Національний стандарт 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» від 29.11.2006 р. № 1655. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-p#Text> (дата звернення: 15.04.2021).

11. Про оцінку земель: Закон України від 12.12.2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 16.04.2021).

#### REFERENCES:

1. Kotler F. (2009) *Osnovy marketinga* [Basics of marketing]. Moscow: ООО "Vil'yams". (in Russian)

2. Honcharov Z.V. (2017) *Novyi trend na ukrainskomu rynku zhytlovoi nerukhomosti* [A new trend in the Ukrainian residential real estate market]. *Visnyk ONU imeni I. I. Mechnykova*, no. 4 (57), pp. 88–92.

3. Kobzan S.M. (2019) *Formuvannia rynku nerukhomosti: praktychni aspekty ta osoblyvosti otsinky* [Formation of the real estate market: practical aspects and features of evaluation]. Yurinkom Inter. (in Ukrainian)

4. Dubovyk A.V. (2017) *Sutnist i spetsyfika derzhavnogo rehuliuвання rynku nerukhomosti* [The essence and specifics of state regulation of the real estate market]. *Publichne upravlinnia ta mytne administruvannia*, no. 1 (16), pp. 17–24.

5. Brukhanskyi R.F., Bincharovska T.A. (2019) *Naukovo-praktychni problemy vidobrazhennia zemelnykh resursiv u systemi bukhhalterskoho obliku*. [Scientific and practical problems of reflection of land resources

in the accounting system]. *Visnyk Zhytomyrskoho derzhavnogo tekhnolohichnoho universytetu. Seriya: ekonomika, upravlinnia ta administruvannia*, no. 1(87), pp. 64–71.

6. Azhaman I.A., Slyvka D.O. (2018) *Stan ta tendentsii rozvytku rynku zhytlovoi nerukhomosti Odeshchyny* [Status and development trends of the residential real estate market in Odesa region]. *Efektivna ekonomika*, № 5. Available at: [http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5\\_2018/3.pdf](http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/3.pdf) (accessed 26 April 2021).

7. Petryshchenko N.A., Andriianov V.S., Ryzhova H.R. (2018) *Doslidzhennia rynku nerukhomosti v Ukraini* [Real estate market research in Ukraine]. *Infrastruktura rynku*, no. 25, pp. 135–139.

8. Natsionalnyi standart 1. (2003) «Zahalni polozhennia otsinky maina ta mainovykh prav» [General provisions for the assessment of property and property rights] № 1440. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/%201440-2003-%D0%BF#Text> (accessed 15 April 2021).

9. Natsionalnyi standart 2. (2004) «Otsinka nerukhomoho maina» [Valuation of real estate] № 1442. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-p#Text> (accessed 15 April 2021).

10. Natsionalnyi standart 3. (2006) «Otsinka tsilisnykh mainovykh kompleksiv» [Assessment of integral property complexes] № 1655. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-p#Text> (accessed 15 April 2021).

11. *Pro otsinku zemel.* [About land valuation] vid 12.12.2003 r. № 1378-IV. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (accessed 16 April 2021)/