

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра фінансів, обліку та оподаткування

ДОПУСТИТИ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

Тетяна КОСОВА

«\_\_\_» «червня» 2024 р.

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)

**ЗДОБУВАЧА ВИЩОЇ ОСВІТИ  
ОС «БАКАЛАВР»**

**Тема: «Оціночні механізми фінансування нерухомості»**

**Виконав(ла):** Владислав САВЧУК

**Керівник:** доктор економічних наук, професор Оксана ЯРОШЕВСЬКА

**Консультанти з окремих розділів пояснювальної записки:**

перший розділ - д. е. н., професор Оксана ЯРОШЕВСЬКА

другий розділ - д. е. н., професор Оксана ЯРОШЕВСЬКА

**Нормоконтролер:** старший викладач Наталія ЗАДЕРАКА

(Ф 03.01-19 )

**НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Факультет економіки та бізнес-адміністрування  
Кафедра фінансів, обліку та оподаткування  
Спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»  
Освітньо-професійна програма «Фінанси і кредит»

ЗАТВЕРДЖУЮ  
завідувач кафедри

Тетяна КОСОВА

«13» травня 2024 р.

**ЗАВДАННЯ**  
**на виконання кваліфікаційної роботи**

**здобувача вищої освіти САВЧУКУ Владиславу Сергійовичу**  
(прізвище, ім'я у родовому відмінку)

1. Тема кваліфікаційної роботи «Оціночні механізми фінансування нерухомості» затверджена наказом ректора від .04.2024 № /ст.
2. Термін виконання роботи: з 13.05.2024 до 16.06.2024.
3. Вихідні дані до роботи: нормативно-правова база, дані Державної служби статистики України, дані обліково-інформаційної системи підприємства, фінансова, податкова, статистична звітність підприємства.
4. Зміст пояснювальної записки:

ВСТУП

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРИКЛАДНІ ЗАСАДИ ОЦІНОЧНИХ МЕХАНІЗМІВ ФІНАНСУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

- 1.1. Сутність оціночних механізмів фінансування нерухомості
- 1.2. Інформаційне забезпечення оціночних механізмів фінансування нерухомості
- 1.3. Фінансово-економічний паспорт ТОВ «Оцінка-Власності»

Висновки до розділу 1

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ОЦІНОЧНИХ МЕХАНІЗМІВ ТОВ «Оцінка-Власності» ТА ШЛЯХИ ЇХ УДОСКОНАЛЕННЯ

- 2.1. Аналіз фінансового стану підприємства
- 2.2. Аналіз досвіду застосування оціночних механізмів фінансування нерухомості
- 2.3. Шляхи вдосконалення оціночних механізмів фінансування нерухомості ТОВ «Оцінка-Власності»

Висновки до розділу 2

ВИСНОВКИ

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

5. Перелік обов'язкового графічного (ілюстративного) матеріалу:  
 ЛИСТ 1. Сутність оціночних механізмів фінансування нерухомості. ЛИСТ 2. Інформаційне забезпечення оціночних механізмів фінансування нерухомості. ЛИСТ 3. Фінансово-економічний паспорт підприємства. ЛИСТ 4. Аналіз фінансового стану підприємства. ЛИСТ. 5. Аналіз досвіду застосування оціночних механізмів фінансування нерухомості. ЛИСТ. 6. Шляхи вдосконалення оціночних механізмів фінансування нерухомості.

#### 6. Календарний план-графік

№ пор.	Завдання	Термін виконання	Відмітка про виконання
1	Написання першого розділу кваліфікаційної роботи та надання його керівнику	13.05.2024 – 21.05.2024	
2	Написання та оформлення матеріалів другого розділу кваліфікаційної роботи і надання його керівнику	22.05.2024 – 31.05.2024	
3	1. Узгодження кваліфікаційної роботи з науковим керівником. 2. Проходження нормоконтролю та перевірку на академічну доброчесність. 3. Отримання рецензії та відгуку на кваліфікаційну роботу. 4. Підготовка виступу.	01.06.2024 – 04.06.2024	
4	1. Переpletення кваліфікаційної роботи, підготовка презентації та доповіді 2. Подання кваліфікаційної роботи та супровідних документів секретарю ДЕК	05.06.2024 06.06.2024	

#### 7. Консультанти з окремих розділів

РОЗДІЛ	КОНСУЛЬТАНТ (посада, прізвище, ім'я, по батькові)	ПІДПИС, ДАТА	
		ЗАВДАННЯ ВИДАВ	ЗАВДАННЯ ПРИЙНЯВ
РОЗДІЛ 1	д. е. н., професор Оксана ЯРОШЕВСЬКА		
РОЗДІЛ 2	д. е. н., професор Оксана ЯРОШЕВСЬКА		

8. Дата видачі завдання: «13» травня 2024 р.

Керівник кваліфікаційної роботи \_\_\_\_\_ Оксана ЯРОШЕВСЬКА  
 (підпис керівника)

Завдання прийняв до виконання \_\_\_\_\_ Владислав САВЧУК  
 (підпис здобувача)

## РЕФЕРАТ

Пояснювальна записка до кваліфікаційної роботи «Оціночні механізми фінансування нерухомості»: 56 стор., 3 рис., 16 табл., 40 літературних джерел.

Мета кваліфікаційної роботи – удосконалення оціночних механізмів фінансування нерухомості.

Об'єкт дослідження – процес оціночних механізмів фінансування нерухомості..

Предмет дослідження – сукупність теоретико-методичних та науково-практичних аспектів оціночних механізмів фінансування нерухомості. в умовах ТОВ «Оцінка власності».

Методи дослідження: порівняння, класифікація, деталізація та ідентифікація, таблиці та графіки, нормативний, економіко-математичне моделювання, факторний і коефіцієнтний аналіз.

Результати кваліфікаційної роботи рекомендується використовувати під час проведення наукових досліджень та в практичній діяльності підприємств.

ОЦІНОЧНІ МЕХАНІЗМИ, ФІНАНСУВАННЯ, НЕРУХОМІСТЬ,  
РИНОК, ФУНКЦІОНУВАННЯ, ЕФЕКТИВНІСТЬ, ШЛЯХИ,  
УДОСКОНАЛЕННЯ

## **ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ**

КМФБ - Київська міжнародна фондова біржа

НП(С)БО – Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку

ПАТ – публічне акціонерне товариство

ПрАТ – приватне акціонерне товариство

ПФТС – позабіржова фондова торгівельна система

ТОВ – товариство з обмеженою відповідальністю

ФОН - фонд операцій з нерухомістю

ФФБ – фонд фінансування будівництва

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП.....</b>	<b>7</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРИКЛАДНІ ЗАСАДИ ОЦІНОЧНИХ МЕХАНІЗМІВ ФІНАНСУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ .....</b>	<b>10</b>
1.1. Сутність оціночних механізмів фінансування нерухомості .....	10
1.2. Інформаційне забезпечення оціночних механізмів фінансування нерухомості.....	15
1.3. Фінансово-економічний паспорт ТОВ «Оцінка-Власності» .....	19
Висновки до розділу 1.....	24
<b>РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ОЦІНОЧНИХ МЕХАНІЗМІВ ТОВ «Оцінка-Власності» ТА ШЛЯХИ ЇХ УДОСКОНАЛЕННЯ .....</b>	<b>27</b>
2.1. Аналіз фінансового стану підприємства .....	27
2.2. Аналіз досвіду застосування оціночних механізмів фінансування нерухомості .....	32
2.3. Шляхи вдосконалення оціночних механізмів фінансування нерухомості ТОВ «Оцінка-Власності».....	36
Висновки до розділу 2.....	39
<b>ВИСНОВКИ.....</b>	<b>42</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>	<b>46</b>
<b>ДОДАТКИ.....</b>	<b>51</b>

## ВСТУП

*Актуальність проблеми.* Сучасна українська економіка невіддільна від функціонування ринку нерухомості, розвитку якого сприяє законодавчо встановлений вільний перехід прав власності на нерухоме майно. Стан ринку нерухомості впливає економіку країни загалом, оскільки ринків капіталу, праці, товарів та послуг необхідні приміщення, відповідні виконуваної діяльності. Витрати на придбання нерухомості, реалізацію проектів з її розвитку та реконструкції високі, часто потрібно залучення позикових коштів, необхідний обґрунтований вибір прийнятних у кожній конкретній ситуації методів фінансування.

Фінансування - забезпечення необхідними фінансовими ресурсами витрат за здійснення проектів, бюджетів тощо. Під фінансуванням нерухомості розуміється фінансування угод купівлі-продажу та інвестиційних проектів з освоєння, розвитку та комерційного використання нерухомості. У практиці, що склалася, до нерухомості традиційно відносять землю і всі поліпшення, постійно закріплені на ній (будівлі, споруди, об'єкти незавершеного будівництва).

Ринок іпотечного капіталу - це частина фінансового ринку, на якому перерозподіляються позикові фінансові ресурси, забезпечені заставою нерухомості. Іпотека (запорука нерухомості) підлягає державної реєстрації установами юстиції в Єдиному державному реєстрі прав на нерухоме майно за місцезнаходженням майна, що є предметом іпотеки. Як цінні папери над ринком іпотечного капіталу виступають заставні. Заставні - це юридичні документи, які гарантують кредиторам отримання платежів за кредитом та можливість повернення вкладених коштів за рахунок реалізації об'єкта застави, якщо позичальник не виконує своїх зобов'язань за кредитним договором.

Кредит є різновидом договору позики. При неповерненні у встановлений термін суми позикодавець може компенсувати неоплачений

борг коштами, отриманими від реалізації закладеного майна. У цьому майно може бути як нерухомим, і рухомим. Запорука нерухомого майна зазвичай називають іпотекою, тому іпотечний кредит - це кредит, забезпечений певною нерухомою власністю. Іпотечне кредитування - це надання кредиту під заставу нерухомого майна.

Тема фінансового забезпечення розвитку ринку нерухомості набуває особливої актуальності в умовах воєнного стану і ведення військових дій, коли Україна зазнала значних руйнувань житлового і нежитлового фонду.

Практична значимість та необхідність вивчення цієї проблеми зумовили вибір теми кваліфікаційної роботи.

**Мета кваліфікаційної роботи** – удосконалення оціночних механізмів фінансування нерухомості.

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність постановки наступних **завдань**:

- визначити сутність оціночних механізмів фінансування нерухомості;
- розкрити інформаційне забезпечення оціночних механізмів фінансування нерухомості;
- побудувати фінансово-економічний паспорт Товариства з обмеженою відповідальністю «Оцінка власності»;
- проаналізувати склад, структуру, динаміку джерел оціночних механізмів фінансування нерухомості;
- дослідити організаційні засади оціночних механізмів фінансування нерухомості;
- обґрунтувати шляхи удосконалення оціночних механізмів фінансування нерухомості в умовах ТОВ «Оцінка власності».

**Об'єкт дослідження** – процес оціночних механізмів фінансування нерухомості.

**Предмет дослідження** – сукупність теоретико-методичних та науково-практичних аспектів оціночних механізмів фінансування нерухомості. в умовах ТОВ «Оцінка власності».



**Методи дослідження.** Методи дослідження: порівняння, класифікація, деталізація та ідентифікація, таблиці та графіки, нормативний, економіко-математичне моделювання, факторний і коефіцієнтний аналіз.

**Інформаційною базою дослідження** є законодавчо-нормативні акти, наукові публікації вітчизняних вчених у фахових виданнях, академічні видання, монографії, матеріали наукових конференцій, інтернет-ресурси, матеріали фінансової звітності, податкової, статистичної звітності ТОВ «Завод мінеральних добрив «Базис» .

**Практичне значення одержаних результатів.** Результати кваліфікаційної роботи рекомендується використовувати під час проведення наукових досліджень та в практичній діяльності підприємств.

**Структура, зміст та обсяг кваліфікаційної роботи.** Кваліфікаційна робота складається із вступу, двох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Основний зміст кваліфікаційної роботи розміщено на 56 сторінках друкованого тексту, у тому числі 16 таблиць, 3 рисунка та 3 додатка на 20 сторінках. Список використаних літературних джерел налічує 40 найменувань і подано на 5 сторінках.

## РОЗДІЛ 1

### ТЕОРЕТИКО-ПРИКЛАДНІ ЗАСАДИ ОЦІНОЧНИХ МЕХАНІЗМІВ ФІНАНСУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

#### 1.1. Сутність оціночних механізмів фінансування нерухомості

Процес проведення економічних реформ в Україні вплинув на поділ майна на рухоме та нерухоме. Нерухоме майно складається з об'єктів, які не можуть бути пересувними без значних витрат чи спеціального розібрання. Основними типами нерухомості є земля, житло та нежитлові приміщення. Земля - один з найважливіших типів нерухомості. Земельні ділянки можуть використовуватися для сільськогосподарських цілей, для будівництва житлових чи комерційних об'єктів, а також для інших цілей, залежно від їхнього призначення та розташування. Житлова нерухомість включає в себе майно (будинки, квартири, апартаменти тощо), призначене для проживання людей. Воно може бути приватною власністю або знаходитися в оренді. Нежитлові приміщення включають в себе будівлі і споруди, які призначені не для проживання, а для комерційних, виробничих, офісних, складських або інших цілей. Нежитлова нерухомість може бути власністю бізнесу або орендована.

Стаття 181 Цивільного кодексу України визначає, що до нерухомих речей, або нерухомого майна, належать різноманітні об'єкти, які мають специфічні властивості, пов'язані з їх міцним зв'язком із землею або іншими природними елементами. Їх склад наведено у табл. 1.1.

Нерухомість, як об'єкт інвестицій, має кілька відмітних ознак, які роблять її привабливою для інвесторів, а саме:

- неможливість переміщення без заподіяння об'єкту шкоди, що забезпечує стабільність інвестиції, оскільки нерухомість залишається на своєму місці та не піддається ризику втрати внаслідок переміщення;

## Склад нерухомого майна

Об'єкт	Його характеристика
Земельні ділянки	основний компонент нерухомого майна, який включає в себе різноманітні земельні об'єкти, такі як сільськогосподарські, житлові, промислові та інші.
Ділянки надр	вугільні, нафтові, газові, рудні та інші корисні копалини, які знаходяться під землею та включаються до складу нерухомого майна.
Відокремлені водні об'єкти	озера, річки, ставки та інші водойми, що розглядаються як нерухоме майно з урахуванням їхнього природного зв'язку землі.
Будівлі та споруди	включають будь-які споруди, які мають міцний зв'язок із землею або іншими природними елементами та не можуть бути пересунуті без шкоди.
Повітряні та морські судна, внутрішнього плавання, космічні об'єкти	вважаються нерухомим майном та підлягають державній реєстрації.

*Джерело: власна розробка*

- міцний фізичний та юридичний зв'язок із землею, який забезпечує правовий захист інвестицій та можливість розвитку об'єкта нерухомості відповідно до місцевих вимог та регулятивних вимог;

- унікальність конкретного об'єкту нерухомості, який може мати свої унікальні фізичні характеристики та привабливість для інвесторів;

- неможливість викрадення, пошкодження, втрати за звичайних умов, що зменшує ризик втрати капіталу, пов'язаного з інвестиціями у нерухомість.

- складність або неможливість процесу дроблення на майнові частки, що забезпечує стабільність вартості інвестиції та запобігає її розподілу.

- об'єктивність залучення для фінансування позикового капіталу через високу вартість, оскільки нерухомість може бути придатною для забезпечення позикового капіталу через її високу вартість та стабільність.

Зазначені ознаки роблять нерухомість привабливою для інвесторів, але вони також пов'язані з ризиками, які потребують управління та моніторингу для забезпечення ефективності інвестицій.

Якщо рухоме майно стає частиною нерухомості, прикріпленою до неї, то

статус зазначеного майна змінюється на нерухоме.

Критеріями визнання об'єкта нерухомим майном є:

- збільшення міцності і стабільності прикріплення до нерухомості підвищує ймовірність того, що воно буде вважатися частиною нерухомості;
- можливість відокремлення без нанесення шкоди споживчим властивостям та без значної шкоди обом сторонам;
- призначення майна для використання разом з нерухомістю, наприклад, обладнання, яке було встановлене в будівлю, стає частиною нерухомості;
- договірні умови або документи, які чітко визначають статус майна як рухомого чи нерухомого.

Привабливість нерухомості як об'єкта інвестування визначається різними факторами, які можуть приносити дохід і забезпечувати збереження капіталу. Основні форми, у яких нерухомість приносить дохід і є привабливою для інвесторів, наведено у табл. 1.2.

*Таблиця 1.2*

**Основні форми, у яких нерухомість приносить дохід і є привабливою для інвесторів**

Форма	Її характеристика
1	2
Майбутні вхідні грошові потоки від ведення бізнесу і надання в оренду	Оренда нерухомості для житла, комерційних або промислових цілей може приносити стабільний потік доходів власникам.
Зростання вартості у майбутньому через ринкову кон'юнктуру	Нерухомість може збільшувати свою вартість з часом внаслідок змін у попиті та пропозиції на ринку.
Перепродаж у кінці періоду володіння	Інвестори можуть здійснювати прибутковий продаж нерухомості після того, як вона зростає в ціні.
Отримання чітко визначених прав власності інвестором, належним чином оформлених у відповідних державних реєстрах	Це забезпечує юридичний захист інвестицій та прав власності.
Відносна фізична безпека вкладених коштів	Нерухомість може бути сприятливою з точки зору фізичної безпеки в порівнянні з іншими формами інвестицій.
Захист від інфляції	Нерухомість може функціонувати як засіб захисту від інфляції, оскільки її вартість може зростати з часом.
Комфортність проживання, престижність володіння	Деякі інвестори шукають нерухомість не лише для отримання прибутку, але й для особистого використання або підвищення соціального статусу.

Закінчення табл. 1.2

1	2
Можливе дроблення капіталу при інвестуванні	Деякі форми нерухомості можуть бути дробленими на майнові частки, що дозволяє інвесторам розподіляти свій капітал.
Можливість багаторічного використання об'єкта та збереження капіталу	Нерухомість може мати тривалу і прибуткову експлуатаційну перспективу, що робить її привабливою для інвесторів.

*Джерело: власна розробка*

Узагальнені фактори дозволяють нерухомості бути привабливою формою інвестицій для різних типів інвесторів з різними цілями та стратегіями.

Попри виділені переваги інвестування в нерухомість має певні вади, які впливають на рішення інвесторів і систематизовані у табл. 1.3.

Таблиця 1.3

### Вади інвестування в нерухомість

Вади	Причини виникнення
Низька ліквідність	Нерухомість має низьку ліквідність порівняно з іншими формами інвестицій, оскільки її продаж може зайняти значний час та зусилля.
Складність і неоднозначність довгострокового прогнозування цін	Прогнозування цін на нерухомість у майбутньому може бути складним і неоднозначним через багато факторів, що впливають на ринок нерухомості.
Невизначеність співвідношення між очікуваною вигодою і витратами в умовах нестабільної економічної ситуації	Нестабільність на ринку або в економіці може зробити невизначеним співвідношення між очікуваною вигодою від інвестиції в нерухомість і витратами на її утримання або покупку.
Істотні витрати часу і фінансових ресурсів для пошуку об'єктів інвестування і укладання угод	Пошук вигідних об'єктів нерухомості та укладання угод може займати багато часу та вимагати значних фінансових ресурсів.

*Джерело: власна розробка*

Ринок нерухомості поділяється на два основних сегменти: ринок купівлі-продажу та ринок оренди (табл. 1.4). Існує класифікація ринків іпотечного капіталу за типами нерухомості, яка виступає як заставне забезпечення для іпотечних кредитів. На цьому ринку нерухомість, що виступає як застава, є об'єктом, який приносить дохід, таким як квартири для оренди, комерційні приміщення, готелі тощо.

Таблиця 1.4

### Характеристика основних сегментів ринків нерухомості

№ з/п	Сегмент	Його характеристика
1	Ринок купівлі-продажу	- передається повний пучок прав власності, включаючи право розпорядження, що вигідно для тих, хто шукає стабільні та довгострокові інвестиції; - покупка нерухомості за низькою ціною та подальша перепродаж за вищу ціну, що є одним із основних способів заробітку на цьому ринку.
2	Ринок оренди	- об'єктом угоди є частковий набір прав, без права розпорядження, що може бути привабливим для тих, хто шукає стабільний потік доходів; - інвестори можуть отримувати дохід від оренди нерухомості, не продаючи її повністю.
3	Іпотечні ринки житла	- ринки, на яких нерухомість, що виступає як застава, є житловою власністю. Іпотечні кредити на житло найчастіше використовуються для покупки або будівництва житла.
4	Ринки комерційної нерухомості	- нерухомість виступає як застава, може бути комерційною власністю, такою як офісні приміщення, роздрібні торгові об'єкти, промислові будівлі тощо. Іпотечні кредити на комерційну нерухомість можуть використовуватися для фінансування бізнесу або інвестицій в комерційні проекти.
5	Ринки іпотечних кредитів для доходної нерухомості	- інвестори можуть використовувати іпотечні кредити для придбання або розвитку нерухомості з метою отримання орендних доходів

*Джерело: власна розробка*

Незважаючи на специфіку кожного з цих ринків, є загальні ознаки, які характеризують об'єкти на ринку нерухомості, а саме:

- локальність, оскільки вартість та попит на нерухомість часто залежать від конкретного місцезнаходження;
- низька взаємозамінність, оскільки кожен об'єкт нерухомості унікальний, що робить їх менш взаємозамінними;
- якість і доступність інфраструктури може значно впливати на ціну та привабливість нерухомості;
- обов'язкова державна реєстрація угод, яка забезпечує правовий захист інвесторів;
- високі трансакційні витрати, пов'язані з покупкою та продажем нерухомості;

- систематичні коливання попиту та пропозиції, що може створювати нестабільність на ринку.

Попит і пропозиція на ринку нерухомості визначаються взаємодією різних факторів, систематизованих у табл. 1.5.

Таблиця 1.5

**Фактори, які впливають на взаємодію попиту і пропозиції на ринку нерухомості**

№ з/п	Група факторів	Їх характеристика
1	Економічні фактори	
1.1	Доходи населення та бізнесу	Вищі доходи можуть підвищувати попит на нерухомість.
1.2	Фінансові ресурси	Доступність кредитів та інших фінансових інструментів може впливати на здатність людей і компаній до купівлі та інвестування в нерухомість.
1.3	Ставки орендної плати	Високі ставки орендної плати можуть збільшувати попит на купівлю нерухомості.
1.4	Вартість будівельно-монтажних робіт та матеріалів	Впливає на витрати на будівництво нових об'єктів та ремонт існуючих.
2	Соціально-демографічні фактори	
2.1	Динаміка населення	Зростання або зменшення чисельності населення може впливати на попит та пропозицію на ринку нерухомості.
2.2	Рівень освіти та соціальні гарантії	Високий рівень освіти може збільшувати попит на нерухомість у розвинених районах.
3	Адміністративні фактори	
3.1	Ставки податків та зональні обмеження	Податки на нерухомість і інші обмеження можуть впливати на вартість володіння та розвиток нерухомості.
	Екологічні фактори	
3.2	Стан екологічного забруднення	Екологічна чистота району може впливати на привабливість нерухомості для життя та бізнесу.
3.3	Схильність місцевості до природних катастроф	Ризик затоплення, посухи тощо може впливати на ціну та попит на нерухомість в певних районах.

*Джерело: власна розробка*

Ринок іпотечного капіталу можна поділити на дві основні категорії: первинний та вторинний:

- по-перше, на первинному ринку іпотечного капіталу видаються первинні іпотечні кредити банками та іншими кредиторами, які надають іпотечні позики прямо власникам нерухомості. Коли особа отримує

іпотечний кредит для покупки нерухомості, її майно стає первинною заставою на цьому ринку. Первинний ринок іпотечного капіталу є місцем, де створюються нові іпотечні позики та відбувається процес видачі кредитів.

- по-друге, на вторинному ринку іпотечного капіталу купуються і продаються іпотечні кредити, які були вже видані на первинному ринку. Закладні, отримані на первинному ринку, можуть бути продані банками та іншими фінансовими установами інвесторам. Вторинний ринок дозволяє банкам інкапсулювати ризики, пов'язані з іпотечними кредитами, і отримувати доступ до нового капіталу для видачі нових кредитів.

Основними учасниками первинного ринку іпотечного капіталу є кредитори та позичальники-інвестори. Кредитори на первинному ринку іпотечного капіталу (банки, кредитні установи, іпотечні компанії та інші фінансові організації) надають фінансування для придбання та розвитку нерухомості. Вони вимагають від позичальників забезпечення, такого як іпотека на нерухомість, для захисту своїх інтересів. Позичальники-інвестори являють собою особи або компанії, які беруть участь в іпотечному кредитуванні, купуючи нерухомість в інвестиційних цілях. Позичальники можуть бути фізичними особами, які шукають житло для проживання, або інвесторами, які шукають можливості для отримання прибутку від оренди або перепродажу нерухомості.

Розвиток первинного ринку іпотечного капіталу є важливим фактором вирішення житлової проблеми для багатьох сімей. Для багатьох людей іпотечне кредитування є ключовим інструментом для доступу до житла, оскільки воно дозволяє їм придбати нерухомість за допомогою зручних кредитних умов і розстрочення платежів.

Вторинний ринок іпотечного капіталу відіграє важливу роль у перерозподілі капіталу та забезпеченні ліквідності для первинних кредиторів. Ключові аспекти його функціонування представлено у табл. 1.6. Порівняння ризику та прибутковості цінних паперів вторинного ринку іпотечного капіталу з прибутковістю цінних паперів на інших фінансових ринках є



важливим аспектом для інвесторів.

Таблиця 1.6

### Фактори, які впливають на взаємодію попиту і пропозиції на ринку нерухомості

Фактор	Його характеристика
Угоди купівлі-продажу заставних	На вторинному ринку відбувається торгівля іпотечними заставними, які були випущені на первинному ринку. Ці угоди дозволяють первинним кредиторам продати свої іпотечні заставні та отримати готівку, яка може бути використана для надання нових кредитів.
Перерозподіл капіталу	Існування вторинного ринку дозволяє перерозподілити капітал з більш багатих районів або секторів економіки до тих районів або секторів, які відчувають нестачу кредитних ресурсів. Це сприяє забезпеченню більшої доступності кредитів та фінансовій підтримці для розвитку інфраструктури, житлового будівництва та підприємництва в менш розвинених районах.
Забезпечення ліквідності	Вторинний ринок забезпечує первинним кредиторам можливість швидко продати свої іпотечні заставні та отримати готівку, яка може бути використана для видачі нових кредитів. Це допомагає зменшити ризики та забезпечити стабільність фінансової системи.

*Джерело: власна розробка*

Цінні папери вторинного ринку іпотечного капіталу можуть мати свої власні унікальні ризики, такі як ризик неплатежів по іпотечних кредитах, ризик зміни процентних ставок, ризик ліквідності тощо. Порівнюючи ці ризики з тими, які існують на інших фінансових ринках, інвестори можуть зробити усвідомлені рішення щодо розподілу свого портфеля та рівня прийнятого ризику. Прибутковість цінних паперів вторинного ринку іпотечного капіталу може залежати від рівня процентних ставок, стабільності ринку нерухомості, попиту та пропозиції на іпотечні кредити тощо.

Інвестори порівнюють прибутковість цінних паперів вторинного ринку іпотечного капіталу з прибутковістю інших фінансових інструментів, таких як облігації, акції, інвестиційні фонди тощо, для визначення найбільш ефективного розподілу своїх інвестицій. Вторинний ринок іпотечного капіталу може мати свої власні особливості щодо ліквідності, залежно від наявності попиту та пропозиції на цінні папери. Порівнюючи ліквідність цінних паперів вторинного ринку іпотечного капіталу з іншими фінансовими

інструментами, інвестори можуть зробити розумні рішення щодо управління своїм портфелем.

## **1.2. Інформаційне забезпечення оціночних механізмів фінансування нерухомості**

Процедура державної реєстрації прав на нерухомість в Україні є важливим етапом для закріплення цих прав юридично та публічно. Державна реєстрація прав на нерухомість є публічною, тобто інформація про ці права доступна для загального огляду та перевірки. Вона здійснюється відповідним органом, який призначається законодавством країни. Право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Відмова у державній реєстрації права на нерухомість, ухилення від реєстрації, відмова від надання інформації про реєстрацію можуть бути оскаржені до суду. Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом. Ці засади забезпечують прозорість та захист прав власності на нерухомість, а також сприяють вирішенню спорів, пов'язаних з такими правами, через можливість оскарження рішень щодо державної реєстрації до суду.

Правочини, що вчинені у письмовій формі, підлягають нотаріальному посвідченню лише у випадках, які встановлені законом або домовленістю сторін. Власник нерухомого майна має право встановити або скасувати вимогу нотаріального посвідчення договору, який стосується цього майна, за умови, що закон не встановлює обов'язок нотаріального посвідчення для цього договору. Встановлення або скасування вимоги щодо нотаріального посвідчення є одностороннім правочином і підлягає нотаріальному посвідченню. Вимога щодо нотаріального посвідчення є обтяженням речових прав на нерухоме майно і підлягає державній реєстрації відповідно до вимог

закону. Ці вимоги спрямовані на забезпечення юридичної відповідності та прозорості у здійсненні правочинів, особливо щодо нерухомого майна, і можуть варіюватися в залежності від законодавства країни.

Стаття 331 Цивільного кодексу України регулює порядок набуття права власності на новостворене нерухоме майно та об'єкти незавершеного будівництва. Право власності на новостворене нерухоме майно (таке як житлові будинки, будівлі, споруди) виникає з моменту завершення будівництва або створення майна. Якщо передбачено договором або законом, що нерухоме майно має бути прийняте до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно підлягає державній реєстрації згідно з законом, то право власності виникає з моменту державної реєстрації. До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані у процесі будівництва (створення майна). Ця стаття забезпечує визначення моменту, коли право власності на нерухоме майно виникає, і встановлює правовий статус щодо матеріалів та обладнання, які використовуються у будівництві до завершення проекту.

Стаття 335 Цивільного Кодексу України встановлює порядок набуття права власності на безхазяйну річ. Безхазяйною вважається річ, яка не має власника або власник якої невідомий. Безхазяйні нерухомі речі беруться на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, яке знаходиться на території, де розміщені ці речі. Після взяття на облік оголошується в друкованих медіа. Після спливу року з моменту взяття на облік безхазяйну нерухому річ може передати у комунальну власність за рішенням суду за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади. Ця стаття забезпечує механізм врегулювання правового статусу безхазяйних речей, щоб вони могли бути використані в інтересах громади.

Стаття 344 Цивільного Кодексу України регулює питання набувальної давності, яка стосується права власності на майно. Особа, яка добросовісно

заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном - протягом п'яти років, набуває право власності на це майно. Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом. Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації. Ця стаття визначає умови та терміни, за яких особа може набутти право власності на майно через набувальну давність, а також вказує, що набуття права власності на земельну ділянку за такою давністю регулюється окремим законом.

Особа, яка заявляє про давність володіння, може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чийм спадкоємцем ( правонаступником) вона є.

Якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником і власник не пред'явив вимоги про його повернення після закінчення строку договору, вона може набутти право власності за набувальною давністю на нерухоме майно через п'ятнадцять років і на рухоме майно через п'ять років з часу спливу позовної давності. Втрата майна володільцем не перериває набувальної давності, якщо майно повертається протягом одного року або якщо протягом цього строку пред'являється позов про його витребування. Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери може бути набуто за рішенням суду. Це положення регулює складні аспекти процесу набуття права власності за набувальною давністю та встановлює важливі умови та строки для цього процесу.

Стаття 376 Цивільного кодексу України визначає поняття самочинного будівництва та його наслідки. Житловий будинок, будівля, споруда чи інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони будуються без відведеної для цього земельної ділянки або без необхідного документа, що дає право на будівництво, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Особа, яка здійснила самочинне будівництво, не набуває права власності на нерухоме майно. Однак за рішенням суду право

власності на самочинно збудоване майно може бути визнане на користь особи, яка виконала самочинне будівництво, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку. Якщо власник земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на самочинно збудоване майно, суд може вирішити питання щодо права власності на майно на основі пред'явлених доказів. Якщо самочинне будівництво порушує права інших осіб або власника земельної ділянки, майно може бути знесене за рахунок особи, яка виконала будівництво. Особа, яка здійснила самочинне будівництво, має право на відшкодування витрат на будівництво, якщо право власності на майно визнано за власником земельної ділянки. У разі істотних порушень будівельних норм і правил або значних відхилень від проекту, суд може виносити рішення про проведення відповідної перебудови за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування. Якщо перебудова вважається неможливою або особа, яка виконала будівництво, відмовляється від її проведення, суд може вирішити, що самочинно збудоване майно підлягає знесенню за рахунок цієї особи. Особа, яка виконала самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Ця стаття регулює питання незаконного будівництва та встановлює процедуру вирішення правових наслідків таких дій через втручання суду та можливість легалізації власності за визначеними умовами, регулює правові наслідки самочинного будівництва на земельній ділянці та можливі дії для вирішення таких ситуацій, забезпечує регулювання ситуацій, пов'язаних з самочинним будівництвом, і визначає права та обов'язки сторін у цих ситуаціях; встановлює відповідальність за збудоване нерухоме майно та встановлює обов'язок компенсації витрат на приведення земельної ділянки до попереднього стану в разі неможливості чи відмови від перебудови.

Згідно зі статтею 377 Цивільного Кодексу України, коли особа набуває право власності на об'єкт нерухомого майна, такий як житловий будинок, інша будівля або споруда, або об'єкт незавершеного будівництва,

розташований на земельній ділянці, то право власності або право користування цією земельною ділянкою автоматично переходить до нього без зміни цільового призначення землі і умов, встановлених для попереднього власника цієї земельної ділянки. Це означає, що якщо земельна ділянка була призначена для певних цілей (наприклад, для приватного житлового будинку), то це цільове призначення залишається незмінним для нового власника об'єкта нерухомості. Умовою договору, яка передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна, є також одночасний перехід права власності на земельну ділянку або частку у праві спільної власності на неї від попереднього власника до нового власника об'єкта нерухомості.

Стаття 401 Цивільного Кодексу України розглядає поняття сервітуту, який є правом користування чужим майном з метою задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Цей тип права може бути встановлений щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або нерухомого майна.

Метою сервітуту є забезпечення можливості користування чужим майном у випадках, коли інші методи не можуть задовольнити потребу особи. Сервітут може бути двох видів:

- земельний сервітут - право користування чужою земельною ділянкою встановлюється для задоволення потреб особи, яка не є власником цієї ділянки;

- особистий сервітут - право користування встановлюється на конкретно визначену особу. Наприклад, право на проїзд чи прохід через чужу територію.

Стаття 402 Цивільного Кодексу України визначає можливі способи встановлення сервітуту:

- договором - встановлений шляхом укладання договору між особою, яка потребує сервітуту, та власником чи володільцем земельної ділянки, яка є предметом такого сервітуту. Наприклад, домовленість між сусідами про

право користування проїздом чи проходом через земельну ділянку одного з них;

- законом - законодавство може передбачати право особи на доступ до водних джерел або інших природних ресурсів, що знаходяться на чужій земельній ділянці;

- заповітом або рішенням суду. Наприклад, коли суд вирішує спір між власниками нерухомості та встановлює право проїзду через земельну ділянку одного з них.

Земельний сервітут підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку, який відповідає процедурі державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Стаття 404 Цивільного Кодексу України регулює право користування чужим майном, яке може включати різноманітні дії, такі як:

- можливість пересування через земельну ділянку або інше нерухоме майно, право проїзду по приватній дорозі через земельну ділянку іншої особи;

- прокладання ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів для газу або води тощо через чужу земельну ділянку або нерухоме майно;

- право використовувати чуже майно для забезпечення водопостачання або для проведення меліоративних заходів на земельній ділянці. Особа, яка потребує такого права користування, може вимагати від власника чи володільця відповідного майна надання земельного сервітуту. При цьому, якщо це необхідно, це право може бути встановлене щодо іншого нерухомого майна, наприклад, будівлі чи споруди.

Стаття 575 Цивільного Кодексу України визначає деякі особливі види іпотеки. Застава нерухомого майна в у володінні заставодавця або третьої особи може бути встановлена на нерухоме майно, яке залишається у володінні власника майна або третьої особи. Зокрема, особа може встановити іпотеку на свою власну нерухомість для отримання кредиту.

Застава об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості означає, що іпотека може бути встановлена на об'єкт, який ще не завершено будівництво, або на майбутню нерухомість, яка планується будівництво в майбутньому. Наприклад, будівельна компанія може встановити іпотеку на майбутні квартири або будинки, які вона планує побудувати. Подільний об'єкт незавершеного будівництва може бути переданий в іпотеку лише у випадках, визначених законом. Такі обмеження можуть бути спрямовані на захист інтересів всіх сторін, які можуть бути залучені у випадку іпотеки подільного об'єкта.

Стаття 577 Цивільного Кодексу України регулює процедуру нотаріального посвідчення договору застави та реєстрації застави, особливо у випадках, коли предметом застави є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості. Нотаріальне посвідчення договору застави означає, що у випадках, коли застава стосується нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості, договір застави повинен бути посвідчений нотаріусом. Це забезпечує його правову обов'язковість та додатковий рівень захисту прав сторін. Державна реєстрація застави стосується нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості. Згідно зі статтею 577 Цивільного Кодексу, така застава підлягає державній реєстрації у випадках і порядку, встановлених законом, і забезпечує публічність та захист інтересів сторін угоди застави.

Стаття 597-1 Цивільного Кодексу України визначає право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором, особливо коли це стосується нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості. Кредитор перед наданням кредиту або позики, яка забезпечується передачею нерухомого майна у довірчу власність, повинен запропонувати боржнику можливість забезпечити виконання своїх зобов'язань іншим способом, що забезпечує боржнику право вибору найбільш прийняттого для нього варіанту



забезпечення кредиту. Умови кредитного договору, який забезпечується передачею майна у довірчу власність, можуть відрізнятися від умов кредитного договору, який забезпечується іншим способом, для врахування потреб та можливостей сторін угоди. Зазначена стаття визначає правові засади використання довірчої власності як інструменту забезпечення кредитних операцій, забезпечуючи баланс між інтересами кредитора та боржника.

Стаття 597-3 Цивільного Кодексу України надає визначення та регулює умови виникнення довірчої власності, особливо щодо нерухомого майна, неподільного об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості. Довірча власність виникає на підставі письмового договору, який підлягає нотаріальному посвідченню. Договір може бути укладений між боржником за основним зобов'язанням та/або іншою особою, яка передає своє майно у довірчу власність з метою забезпечення виконання зобов'язань боржника. Кредитор за основним зобов'язанням є довірчим власником, що забезпечує кредитору право контролювати власність і використання майна для виконання зобов'язань. Довірча власність на нерухоме майно виникає з моменту її реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, і забезпечує захист прав та інтересів сторін угоди. Зазначена стаття встановлює чіткі процедури та вимоги для виникнення довірчої власності, забезпечуючи правовий фундамент для забезпечення кредитних операцій та захисту прав сторін.

Стаття 597-11 Цивільного Кодексу України регулює порядок припинення довірчої власності та передачу права власності на об'єкт довірчої власності. Передача права власності на об'єкт довірчої власності може мати місце у випадку, встановленому законом або умовами договору про довірчу власність. Передача права власності здійснюється шляхом укладення акту приймання-передачі, який підписується як довірчим власником, так і особою, якій передається об'єкт довірчої власності. Акт приймання-передачі нерухомого об'єкта довірчої власності підлягає нотаріальному посвідченню,

оскільки воно забезпечує правову чіткість та захист інтересів сторін угоди. Зазначена стаття встановлює обов'язковий порядок проведення процедури припинення довірчої власності та передачі права власності на об'єкт довірчої власності, щоб забезпечити правовий захист інтересів всіх сторін угоди.

Згідно з вищезазначеним положенням, за результатами відчуження об'єкта довірчої власності, у набувача може виникнути право власності на цей об'єкт. Це може статися внаслідок різних ситуацій, таких як стягнення на об'єкт або його передача за актом приймання-передачі довірчому засновникові чи іншій особі. Щодо нерухомого майна, власне право нового власника виникає з моменту реєстрації цього права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У випадку неподільного об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості, новий власник може мати спеціальне майнове право на цей об'єкт, що також виникає з моменту його реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Зазначені правові норми встановлюють правовий порядок набуття власності на об'єкти довірчої власності та визначають момент виникнення прав власності на них у нового власника.

Відповідно до статті 597-12 Цивільного Кодексу України, якщо довірчий власник вирішує відступити свої права за основним зобов'язанням третій особі, то до цієї третьої особи переходять права та обов'язки довірчого власника за договором про встановлення довірчої власності. Проте такий перехід відбувається лише за умови, що довірчий засновник надав згоду на цей перехід, якщо інше не передбачено в договорі про встановлення довірчої власності. Підпис довірчого засновника на заяві про надання згоди на перехід права довірчої власності повинен бути нотаріально засвідченим, щоб забезпечити його легальність та автентичність. Довірча власність у третьої особи (нового кредитора за основним зобов'язанням) на нерухоме майно, неподільний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості виникає з моменту державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Згідно зі статтею 657 Цивільного Кодексу України, договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна має бути укладений у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Це означає, що для законності та чинності такого договору важливо, щоб він був підтверджений нотаріально. Важливою особливістю є те, що ця вимога не стосується договорів купівлі-продажу майна, яке перебуває в податковій заставі. Такі договори не потребують нотаріального посвідчення, хоча письмова форма залишається обов'язковою.

Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» має на меті встановлення загальних принципів, правових та організаційних засад залучення коштів фізичних і юридичних осіб для фінансування будівництва житла, а також управління цими коштами. Крім того, закон визначає правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю. Цей закон створений з метою забезпечення розвитку ринку нерухомості та житлового будівництва, сприяє створенню ефективних механізмів фінансування житлового будівництва та залученню додаткових інвестицій у цю сферу. Він також регулює порядок випуску та обігу фінансових інструментів, які пов'язані з нерухомістю, щоб забезпечити їхню правову чистоту та надійність для інвесторів і учасників ринку. Згідно з цим Законом, для ФФБ договором управління майном є договір, який встановлює права та обов'язки учасників щодо управління та розпорядження майном, що внесено у фонд. Щодо систем ФОН та ФФБ обов'язковою умовою є придбання сертифікатів відповідно до договору, який визначає умови та права учасників системи щодо придбання та управління сертифікатами. В обох випадках ці договори є ключовими документами, що регулюють відносини між учасниками фонду або системи та встановлюють права та обов'язки кожної сторони.

Сертифікат ФОН є цінним папером, який засвідчує право його власника на отримання доходу від інвестування в операції з нерухомістю. Цей дохід може включати в себе рентні платежі, прибуток від продажу нерухомості або інші види доходу, залежно від умов та стратегії фонду. Власник сертифіката має право на отримання цього доходу відповідно до умов, визначених у відповідному договорі та статуті фонду.

Система фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю в Україні врегульована Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Цей закон встановлює загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю. Договорами дії суб'єктів цієї системи регулюються організація будівництва житла, фінансування цього будівництва та здійснення операцій з нерухомістю.

### **1.3. Фінансово-економічний паспорт ТОВ «Оцінка-Власності»**

Підприємство ТОВ «ОЦІНКА-ВЛАСНОСТІ» зареєстрована 29.11.2010 за юридичною адресою Україна, \*\*0, Київська обл., місто Бориспіль, ВУЛИЦЯ ВАТУТІНА, будинок \*\*, квартира \*\*. Керівником організації є ЯРЕМА ЛАРИСА АНАТОЛІЇВНА. Розмір статутного капіталу складає 1000,00 грн.

Повне найменування юридичної особи - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОЦІНКА-ВЛАСНОСТІ».

Код ЄДРПОУ – 37391193.

Дата реєстрації - 29.11.2010 (13 років 3 місяці).

Уповноважена особа - ЯРЕМА ЛАРИСА АНАТОЛІЇВНА.

Види діяльності ТОВ «ОЦІНКА-ВЛАСНОСТІ»

Основний:

68.31 Агентства нерухомості

Інші:

69.10 Діяльність у сфері права

70.22 Консультування з питань комерційної діяльності й керування

82.99. Надання інших допоміжних комерційних послуг, н.в.і.у.

Контактна інформація

---

Телефон: +380672760004, +380459569139

Відомості про органи управління юридичної особи

Засновником та кінцевим бенефіціарним власником (контролером) є

**ЯРЕМА ЛАРИСА АНАТОЛІВНА**

Адреса засновника: Україна, 08300, Київська обл., місто Бориспіль,  
ВУЛИЦЯ РОБОЧА, будинок 22, квартира 112

Розмір внеску до статутного фонду: 1 000,00 грн

Частка (%): 100,00%

Підприємство ТОВ «ОЦІНКА-ВЛАСНОСТІ» перебуває на обліку в фіскальних органах. Воно не є платником ПДВ і не зареєстровано в Реєстрі неприбуткових установ та організацій.

Місцезнаходження реєстраційної справи ТОВ «Оцінка-Власності» - Бориспільська районна державна адміністрація Київської області. ТОВ «Оцінка-Власності» взято на облік 30.11.2010 у ГОЛОВНОМУ УПРАВЛІННІ РЕГІОНАЛЬНОЇ СТАТИСТИКИ (Ідентифікаційний код органу: 21680000).

ТОВ «Оцінка-Власності» внесена у Реєстр платників податків 30.11.2010 (номер взяття на облік 5208) ГОЛОВНИМ УПРАВЛІННЯМ ДПС У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ, БОРИСПІЛЬСЬКЕ УПРАВЛІННЯ, БОРИСПІЛЬСЬКА ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ (М.БОРИСПІЛЬ) - ідентифікаційний код органу 43141377. ТОВ «Оцінка-Власності» внесено також до Реєстру платників єдиного внеску у

зазначеному державному органі (дата взяття на облік - 30.11.2010, номер взяття на облік - 10022350/10273).

ТОВ «Оцінка-Власності» бере участь у тендерах Золочівської сільської ради (табл. ).

*Таблиця*

**Характеристика тендерів ТОВ «Оцінка-Власності» для надання послуг Золочівської сільської ради**

Опис лоту з надання послуг із проведення ринкових досліджень	Дата контракту	Сума контракту, грн.	Результат
ДК 021:2015 - 79310000-0 (проведення експертної грошової оцінки нерухомого майна приміщення №1, №2, №3 (45,6 кв. м) котельні клубу в с. Вишеньки	20.12.2021	3 400	надання замовнику належним чином оформленого звіту про оцінку майна
ДК 021:2015 - 79310000-0 (послуги з проведення експертної грошової оцінки нерухомого майна приміщення №44, №45, №46 (21,5 кв. м) підвалу адміністративної будівлі	20.12.2021	3 400	оформлено звіт про оцінку майна
ДК 021:2015 - 79310000-0 (послуги з проведення експертної грошової оцінки нерухомого майна приміщення №7 (22,3 кв. м) будівлі Гнідинської медичної амбулаторії	13.10.2021	3 400	надання замовнику належним чином оформленого звіту про оцінку майна

*Джерело: [www.smida.gov.ua](http://www.smida.gov.ua)*

Золочівська сільська рада зареєстрована за адресою: Київська область, Бориспільський район, село Гнідин, вулиця Нова, будинок 1. Село Вишеньки розташоване за адресою: Київська область, Бориспільський район, вулиця Центральна, будинок 89. Гнідинська медична амбулаторія розташована за адресою: Київська область, Бориспільський район, село Гнідин, вулиця Центральна, будинок 41.

## **Висновки до розділу 1**

1. Поділ майна на рухоме та нерухоме є важливим аспектом управління майновими відносинами в будь-якій країні, включаючи Україну. Він

дозволяє ефективно управляти та регулювати власність, забезпечуючи правовий захист та стимулюючи економічний розвиток.

2. Визначено категорії об'єктів, згідно з Цивільним кодексом України, які становлять основу для визначення нерухомого майна та регулювання майнових відносин, пов'язаних з ними.

3. Систематизовано фактори, які слід розглядати при розмежуванні майна на рухоме чи нерухоме. Важливо провести аналіз кожного конкретного випадку для правильного визначення статусу майна.

4. Узагальнено переваги і вади, які можуть вплинути на рішення інвесторів і вимагати обміркування ризиків та вигод при розгляді інвестування в нерухомість. Однак, при правильному підході і обранні відповідних стратегій, нерухомість може бути вигідною формою інвестицій зі стабільними та прибутковими результатами.

5. Ринок нерухомості має свої унікальні властивості і ризики, які слід враховувати при прийнятті рішень про інвестування. Систематизовано фактори, які можуть взаємодіяти та впливати на ринок нерухомості у різних областях та часових періодах. Їх розуміння допомагає інвесторам та розвідувачам ринку приймати обґрунтовані рішення щодо інвестування та розвитку нерухомості.

6. Розділення ринку нерухомості на первинний і вторинний дозволяє створити систему, яка підтримує обіг іпотечного капіталу та забезпечує доступ до фінансування для покупців нерухомості.

7. Узагальнено типи ринків іпотечного капіталу, які відображають різні сегменти ринку нерухомості та різні потреби та цілі клієнтів. Вони допомагають стимулювати розвиток інвестицій та розвиток нерухомості в різних галузях економіки.

8. Інвестування в нерухомість через іпотечне кредитування допомагає позичальникам-інвесторам розвивати своє майнове портфоліо та отримувати стабільний дохід. Вторинний ринок іпотечного капіталу є важливим інструментом для ефективного управління кредитними ресурсами та

забезпечення ліквідності фінансової системи. Порівняння ризику та прибутковості цінних паперів вторинного ринку іпотечного капіталу з іншими фінансовими ринками допомагає інвесторам у прийнятті обґрунтованих рішень щодо їхнього портфеля та розподілу інвестицій.



## РОЗДІЛ 2

### АНАЛІЗ ОЦІНОЧНИХ МЕХАНІЗМІВ ТОВ «Оцінка-Власності» ТА ШЛЯХИ ЇХ УДОСКОНАЛЕННЯ

#### 2.1. Аналіз фінансового стану підприємства

Як суб'єкт малого підприємництва ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» складає спрощену фінансову звітність. Вартість активів підприємства протягом 2020-2022 років зросла на 63629 тис. грн., або на 393,4% (табл. 2.1).

*Таблиця 2.1*

#### Аналіз динаміки активів ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ»

Актив	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Абс. приріст, тис. грн.	Темп приросту, %
<b>I. Необоротні активи</b>						
Довгострокові фінансові інвестиції	14613,8	1527,9	41347,4	41347,4	26733,6	182,9
<b>Усього за розділом I</b>	14613,8	1527,9	41347,4	41347,4	26733,6	182,9
<b>II. Оборотні активи</b>						
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:	1337,6	8277,8	43323,4	38394,1	37056,5	2770,4
Гроші та їх еквіваленти	223,2	231,5	54,9	62	-161,2	-72,2
<b>Усього за розділом II</b>	1560,7	8508,2	43378,3	38456,1	36895,4	2364,0
<b>Баланс</b>	16174,5	10036,1	84725,7	79803,5	63629	393,4

*Джерело: власні розрахунки*

Довгострокові фінансові інвестиції становлять основу необоротних активів, вартість яких зросла на 26733,6 тис. грн., або на 182,9%. Оборотні активи зросли за рахунок дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги на 37056,5 тис. грн., або на 2770,4%.

Довгострокові фінансові інвестиції становлять основу майна підприємства, проте їх частка скоротилася з 90,4% до 51,8% за рахунок зростання частки дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги: (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

## Аналіз динаміки структури активів ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ»

Актив	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Абс. приріст, %
<b>I. Необоротні активи</b>					
Довгострокові фінансові інвестиції	90,4	15,2	48,8	51,8	-38,5
<b>Усього за розділом I</b>	90,4	15,2	48,8	51,8	-38,5
<b>II. Оборотні активи</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:					
Гроші та їх еквіваленти	8,3	82,5	51,1	48,1	39,8
Гроші та їх еквіваленти	1,4	2,3	0,1	0,1	-1,3
<b>Усього за розділом II</b>	9,6	84,8	51,2	48,2	38,5
<b>Баланс</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0

Джерело: власні розрахунки

Статутний капітал ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» становить 1,0 тис. грн. (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

## Аналіз динаміки пасивів ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ»

Пасив	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Абс. приріст, тис. грн.	Темп приросту, %
1	2	3	4	5	6	7
<b>Власний капітал</b>						
Зареєстрований (пайовий) капітал	1,0	1,0	1,0	1,0	0	0,0
Нерозподілений прибуток	1362,1	2948,8	78231,6	75291,2	73929,1	5427,6
<b>Усього за розділом I</b>	1363,1	2949,8	78232,6	75292,2	73929,1	5423,6
<b>Поточні зобов'язання</b>						
- короткострокові кредити	8524,8	0			-8524,8	-100,0
- кредиторська заборгованість за						
- товари, роботи, послуги	5378,7	6129,6	2001,4	1,6	-5377,1	-100,0
- розрахунками з бюджетом	1620	6,2	2,6		-1620	-100,0

Закінчення табл. 2.3

1	2	3	4	5	6	7
у тому числі з податку на прибуток	1621	6,2	2,6		-1621	-100,0
- з оплати праці	3,2	3,2	3,2		-3,2	-100,0
Інші поточні зобов'язання	892,3	948,3	4488,5	4509,7	3617,4	405,4
<b>Усього за розділом III</b>	14811,4	7086,3	6493,1	4511,3	-10300,1	-69,5
<b>Баланс</b>	16174,5	10036,1	84725,7	79803,5	63629	393,4

Джерело: власні розрахунки

Приріст пасивів обумовлений зростанням нерозподіленого прибутку на 73929,1 тис. грн. Поточні зобов'язання скоротилися на 10300,1 тис. грн., передусім за рахунок короткострокових кредитів – на 8524,8 тис. грн.

Частка власного капіталу протягом аналізованого періоду істотно зросла - з 8,43% до 94,35%, у 2020-2021 роках підприємство було фінансово нестійким, у 2022-2023 роках – фінансово стійким (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

## Аналіз динаміки структури пасивів ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ»,

%

Пасив	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Абс. приріст, тис. грн.
<b>Власний капітал</b>					
Зареєстрований (пайовий) капітал	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00
Нерозподілений прибуток	8,42	29,38	92,34	94,35	85,92
<b>Усього за розділом I</b>	8,43	29,39	92,34	94,35	85,92
<b>Поточні зобов'язання</b>					
- короткострокові кредити	52,71	0,00	0,00	0,00	-52,71
- кредиторська заборгованість за					
- товари, роботи, послуги	33,25	61,08	2,36	0,00	-33,25
- розрахунками з бюджетом	10,02	0,06	0,00	0,00	-10,02
,у тому числі з податку на прибуток	10,02	0,06	0,00	0,00	-10,02
- з оплати праці	0,02	0,03	0,00	0,00	-0,02
Інші поточні зобов'язання	5,52	9,45	5,30	5,65	0,13
<b>Усього за розділом III</b>	91,57	70,61	7,66	5,65	-85,92
<b>Баланс</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	0,00

Джерело: власні розрахунки

Зростання питомої ваги власного капіталу обумовлено скороченням частки кредитів отриманих – на 52,71%, кредиторської заборгованості за

товари, роботи, послуги – на 33,25%.

Протягом аналізованого періоду відбувся перехід значень робочого капіталу від від’ємних до додатних значень (табл. 2.5), а його динаміка описується висхідною гілкою параболи (рис. 2.1).

Таблиця 2.5

**Аналіз показників ліквідності ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ»**

Актив	Од. виміру	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Абс. приріст
Оборотні активи	Тис. грн.	1560,7	8508,2	43378,3	38456,1	36895,4
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:		1337,6	8277,8	43323,4	38394,1	37056,5
Гроші та їх еквіваленти		223,2	231,5	54,9	62	-161,2
Поточні зобов’язання		14811,4	7086,3	6493,1	4511,3	-10300,1
Робочий капітал		-13250,7	1421,9	36885,2	33944,8	47195,5
Коефіцієнти ліквідності						
- загальної		0,11	1,20	6,68	8,52	8,42
- проміжної		0,11	1,20	6,68	8,52	8,42
- абсолютної		0,02	0,03	0,01	0,01	0,01

*Джерело: власні розрахунки*

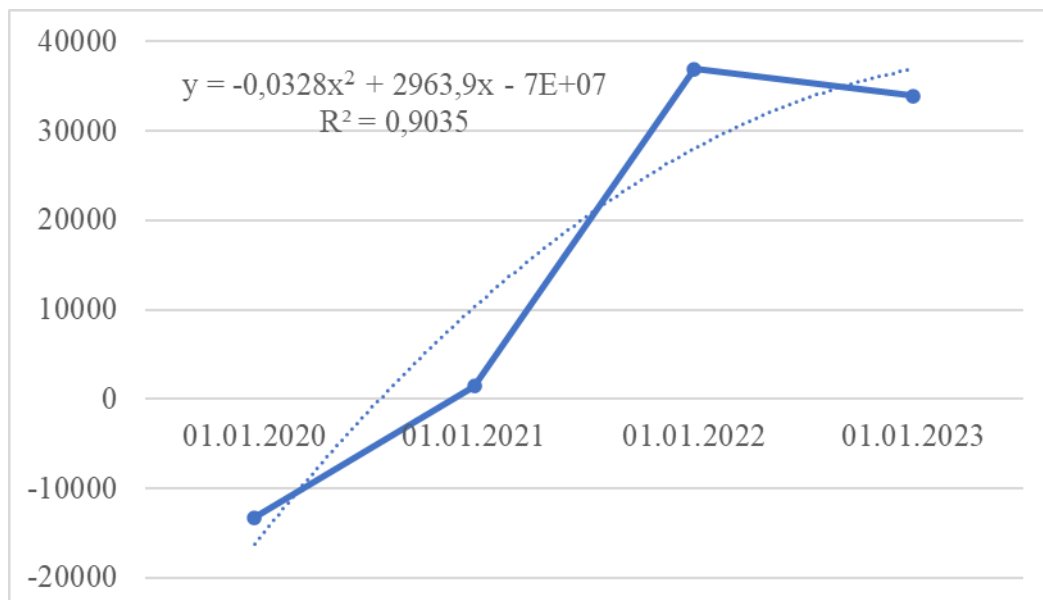


Рис. 2.1 – Динаміка величини робочого капіталу, тис. грн.

*Джерело: власні розрахунки*

Показники загальної і проміжної ліквідності ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» співпадають, оскільки підприємство не має запасів. У 2020-2021 роках вони були нижче нормативних, у 2022-2023 роках – значно вище нормативних. Коефіцієнт абсолютної ліквідності скоротився з 0,02 до 0,01, що в десятки разів менше нормативного значення, яке становить 0,2. Таким чином, на початок аналізованого періоду підприємство мало брак ліквідності, на кінець аналізованого періоду – надлишок у частині загальної і проміжної ліквідності, брак – у частині абсолютної.

Доходи ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» протягом 2019-2022 років зросли на 21517 тис. грн., або на 247,49% (табл. 2.6), їх динаміка описується параболою з гілками донизу (рис. 2.2), оскільки максимальне значення мало місце у 2021 році у сумі 118344,8 тис. грн.

Таблиця 2.6

### **Аналіз динаміки фінансових результатів ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ»**

Стаття	2019	2020	2021	2022	Абс. приріст, тис. грн.	Темп приросту, %
Інші доходи	8694,2	7980,8	118344,8	30211,2	21517	247,49
Разом доходи	8696,2	7980,8	118344,8	30211,2	21515	247,41
Інші операційні витрати	-715,6	-101,9			715,6	-100,00
Інші витрати	-7694,8	-6292,2	-43062	-33151,6	-25456,8	330,83
Разом витрати	-8410,4	-6394,1	-43062	-33151,6	-24741,2	294,17
Чистий прибуток (збиток)	285,8	1586,7	75282,8	-2940,4	-3226,2	-1128,83

*Джерело: власні розрахунки*

Доходи підприємства протягом 2019-2022 років зросли на 247,41%, а витрати – на 294,17%. Через більші темпи зростання витрат порівняно з витратами чистий прибуток скоротився на 1128,83%.

Динаміка чистого прибутку ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» також описується параболою з гілками донизу (рис. 2.3).

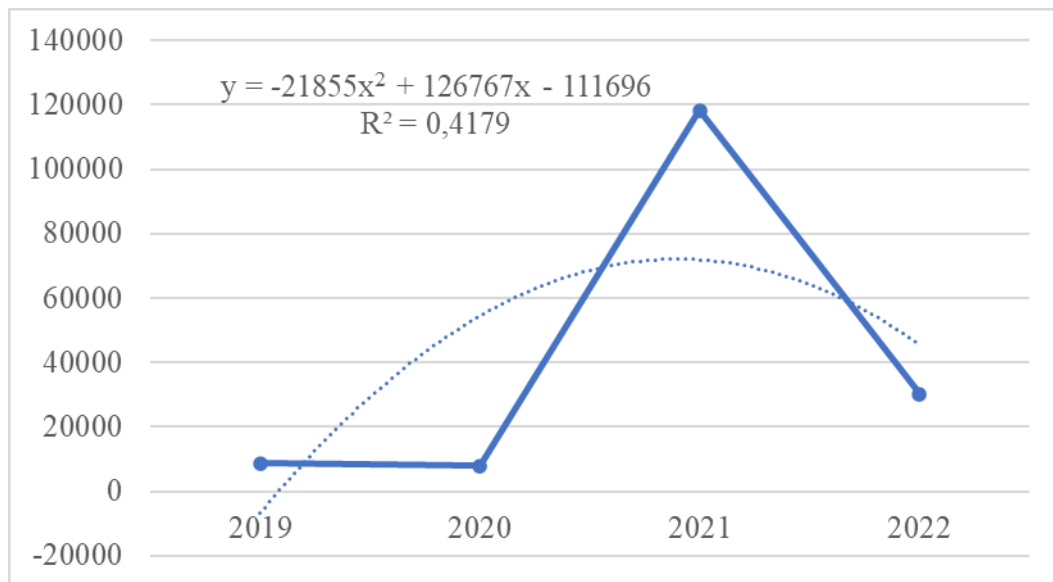


Рис. 2.2 – Динаміка доходів ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ»

*Джерело: власні розрахунки*

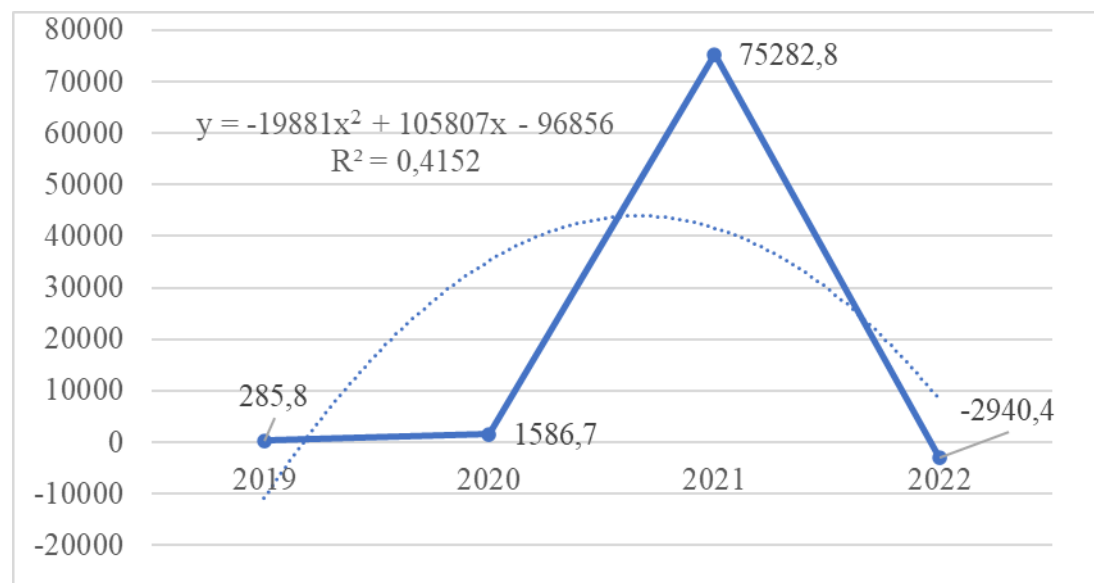


Рис. 2.2 – Динаміка чистого прибутку ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ»

*Джерело: власні розрахунки*

Таким чином, протягом 2019-2021 років спостерігалось покращення фінансових показників діяльності, у 2022 році – погіршення.

Протягом аналізованого періоду (табл. 2.7) показник рентабельності власного капіталу скоротився на 24,87%, рентабельності активів - на 5,45%. Використання власного капіталу та активів було збитковим у 2022 році.

Таблиця 2.7

### Аналіз динаміки показників рентабельності ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ»

Пасив	Одиниця виміру	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Абс. приріст
1		2	3	4	5	6
Власний капітал	Тис. грн.	1363,1	2949,8	78232,6	75292,2	73929,1
Активи		16174,5	10036,1	84725,7	79803,5	63629
Чистий прибуток (збиток)		285,8	1586,7	75282,8	-2940,4	-3226,2
Рентабельність	%					
- власного капіталу		20,97	53,79	96,23	-3,91	-24,87
- активів		1,77	15,81	88,85	-3,68	-5,45

*Джерело: власні розрахунки*

Найвищі показники рентабельності мали місце у 2021 році: власного капіталу - 96,23%, активів - 88,85%.

## 2.2. Аналіз досвіду застосування оціночних механізмів фінансування нерухомості

Аналіз фінансових, правових та технічних аспектів інвестування в нерухомість є надзвичайно важливим і складається з певних етапів, наведених у табл. 2.8.

Таблиця 2.8

### Етапи аналізу фінансових, правових та технічних аспектів інвестування в нерухомість

Етап	Його характеристика
1	2
Оцінка фінансових аспектів	Визначення вартості нерухомості, оцінка потенційного доходу від її використання (наприклад, оренда), а також розрахунок потенційних витрат на її утримання.
Правовий аналіз	Перевірка правового статусу нерухомості, переконання, що вона не має юридичних обтяжень, таких як судові рішення, заборгованості чи інші обмеження.

Закінчення табл. 2.8

1	2
Технічний огляд	Проведення технічного огляду нерухомості, щоб виявити потенційні проблеми з будівлею, системами, інфраструктурою тощо, які можуть вплинути на її вартість або ефективність використання.
Оцінка ризиків	Аналіз можливих ризиків, пов'язаних з інвестуванням в конкретний об'єкт нерухомості, таких як ризики зміни ринкових умов, юридичні ризики, технічні проблеми тощо.
Розрахунок доходності	Визначення потенційного доходу від інвестування в нерухомість і порівняння його з вартістю інвестиції для оцінки доцільності інвестування.

*Джерело: власна розробка*

Наведені етапи дозволятимуть прийняти обґрунтоване рішення щодо інвестування в нерухомість і забезпечити максимальну ефективність інвестицій. Використання різних методів оцінки нерухомості залежить від конкретних обставин і умов. Їх характеристику наведено у табл. 2.9.

Таблиця 2.9

### Характеристика методів оцінки нерухомості

Назва методу	Зміст методу	Сфера застосування
Метод витрат	передбачає оцінку вартості нерухомості на основі витрат на будівництво нового об'єкта або на відтворення існуючого зі зниженням через фізичну, моральну зношеність та інші фактори	використовується для оцінки нових будівель або об'єктів зі значними модифікаціями.
Метод аналогів продажу (ринковий метод)	базується на порівнянні цін схожих об'єктів нерухомості, що були недавно продані на ринку	використовується там, де є активний ринок продажу нерухомості та де можна знайти достатню кількість подібних об'єктів для порівняння.
Метод оцінки з доходу (метод капіталізації доходів)	визначає вартість нерухомості на основі потенційного доходу, який вона може забезпечити у майбутньому; дозволяє оцінити вартість об'єкта на основі його потенційного доходу та ринкового капіталізаційного розрахунку.	особливо корисний для комерційної нерухомості, такої як орендні будівлі або квартири

*Джерело: власна розробка*

Кожен із наведених вище методів має свої переваги та обмеження, і їх вибір залежить від конкретних обставин та характеристик об'єкта нерухомості. У випадку відсутності ринку аналогів, метод оцінки з доходу



може бути більш ефективним, але він також вимагає додаткових ресурсів та експертного аналізу.

Метод порівняльного аналізу продажів може бути корисним для встановлення орієнтовної вартості об'єкта нерухомості. Він дозволяє порівняти ціни продажу подібних об'єктів на ринку і використовувати ці дані для оцінки вартості конкретного об'єкта. Однак важливо враховувати, що порівняльний аналіз має свої обмеження і може бути недостатньо точним у випадках, коли об'єкти досить суттєво відрізняються за своїми характеристиками. Наприклад, якщо об'єкти нерухомості, які порівнюються, розташовані в різних районах або мають різний рівень зручностей, таких як розмір, стан будівлі, або площа землі, то ці різниці можуть значно вплинути на їхню ціну. Тому важливо пильно обирати об'єкти для порівняння та враховувати всі фактори, які можуть вплинути на їхню вартість.

В умовах відсутності розвиненого ринку нерухомості, використання методу порівняння аналогів продажів може бути вкрай складним. Недостатня вибірка аналогічних об'єктів та відсутність інформації про їхні продажі можуть ускладнити його застосування. Такі проблеми, як відсутність стандартизації об'єктів, різноманітність критеріїв ідентифікації аналогів, а також складнощі у визначенні інших факторів, що впливають на вартість, можуть ускладнити точне порівняння об'єктів. Проте, нехтувати цим методом все ж не рекомендується, оскільки він може надати корисну інформацію для орієнтирів у встановленні вартості об'єкта. Важливо враховувати всі можливі фактори і здійснювати аналіз з належною обережністю та критичністю.

### **2.3. Шляхи вдосконалення оціночних механізмів фінансування нерухомості ТОВ «Оцінка-Власності»**

Враховання всіх об'єктивних і суб'єктивних факторів, які впливають на ринкову вартість нерухомості, може бути складним завданням. Однак,

визначення основних факторів, які мають значний вплив на ціну, може допомогти забезпечити адекватну оцінку об'єкта з достатньою ступенем достовірності. Коефіцієнт ідентифікації об'єкта нерухомості є результатом розрахунку, що враховує декілька змінних, які характеризують об'єкт. Їх кількість може варіюватися в залежності від характеристик порівнюваних об'єктів. Чим більше відмінностей між об'єктами, тим більше аргументів потрібно врахувати при розрахунку коефіцієнта ідентифікації. Ідентифікація і врахування цих ключових факторів дозволяє проводити більш точну оцінку ринкової вартості нерухомості.

В умовах відсутності аналогічного об'єкта найважливішим є рішення експерта щодо вибору об'єкта порівняння, вартість якого відома. Це може включати порівняння об'єктів, які можуть приносити дохід у сфері подібного бізнесу, як у випадку з нерухомістю для комерційного використання. Наприклад, якщо оцінюється готель, аналогічний об'єкт для порівняння може бути готель з подібними характеристиками, такими як розмір, місце розташування, кількість номерів, рівень сервісу та інше. Це допомагає експерту у розумному порівнянні і визначенні вартості оцінюваного об'єкта на основі ринкових умов та потенційного доходу. Важливо також врахувати всі фактори, які можуть впливати на ринкову вартість об'єктів, такі як рівень попиту, місцеві економічні умови, тенденції розвитку ринку та інші.

Умовно подібний бізнес може відображати господарську діяльність підприємства з приблизно рівним рівнем рентабельності. Це може включати об'єкти, що мають схожі характеристики та потенційно можуть приносити схожий дохід. У перехідний період, коли ринкові умови не завжди є цивілізованими або стабільними, аналіз ринку та оцінка нерухомості можуть базуватися на такому умовно подібному бізнесі. Це дозволяє з достатньою достовірністю прогнозувати ймовірну вартість нестандартних об'єктів, що може бути корисним у випадках, коли немає аналогічних об'єктів на ринку або інформація про них обмежена. Проте важливо ретельно аналізувати всі фактори, які впливають на ринкову вартість об'єктів та враховувати їх при

прийнятті рішень.

Мультиплікатор є фактором, що впливає на прогнозування попиту на об'єкт нерухомості. Він відображає співвідношення між ринковою ціною нерухомості та певними економічними показниками, такими як дохід, рентабельність тощо. У зв'язку з тим, що споживча вартість об'єкта нерухомості залежить від багатьох соціально-економічних факторів, точне визначення абсолютної величини мультиплікатора може бути складним. Тому для орієнтовних розрахунків ймовірної вартості об'єктів нерухомості дійсно можна обмежитися врахуванням 3-4 незалежних факторів, які найбільше впливають на ринкову ціну. Однак важливо враховувати, що ці фактори повинні бути обрані з урахуванням конкретного ринку та характеристик об'єкта.

Визначення вартості об'єкта оцінки шляхом множення ціни аналога на встановлений мультиплікатор може бути ефективним методом, якщо аналог і об'єкт оцінки розташовані у тому ж локальному регіоні і мають схожі характеристики. Проте, якщо аналог і об'єкт розташовані в різних регіонах або мають відмінні характеристики, необхідно враховувати місце розташування кожного з об'єктів. В цьому випадку можуть використовуватися додаткові коригувальні коефіцієнти для врахування різниці в ринкових умовах або характеристик об'єктів. Такий підхід дозволяє краще врахувати специфіку кожного об'єкта та його потенціалу на ринку.

У сучасних умовах оцінки основних засобів можуть значно відрізнятися в залежності від застосованого методу. Наприклад, методи порівняння, засновані на аналогічних продажах або доходах, можуть бути менш точними у випадках, коли немає достатньої кількості аналогічних трансакцій або інформації про прибутковість бізнесу. Метод витрат, хоча і може забезпечити велику кількість даних, не завжди відображає ринкову вартість об'єкта, оскільки враховує лише витрати на його виготовлення або відтворення. Особливо в умовах високої інфляції чи ринкової нестабільності вартість, отримана методом витрат, може значно відрізнятися від ринкової. У

таких ситуаціях експерти повинні уважно вибирати метод оцінки та враховувати всі можливі джерела даних, щоб забезпечити максимальну достовірність та обґрунтованість оцінки.

Параметрична модель може бути дуже ефективною у визначенні коефіцієнта довіри, оскільки враховує значущі параметри і вагу кожного з них для кінцевого результату. Проте вона може бути складною у використанні через потрібну деталізацію і врахування багатьох факторів, що можуть змінюватися в кожному конкретному випадку. Одним зі способів спрощення такої моделі може бути скористатися методами машинного навчання, де алгоритм може самостійно визначити значущі параметри та їх вагу на основі вхідних даних. Використання алгоритмів машинного навчання може допомогти автоматизувати процес та знизити обсяг ручної роботи, необхідної для визначення коефіцієнта довіри. Крім того, можливо використання апроксимаційних методів для спрощення моделі, де значущі параметри можуть бути апроксимовані або об'єднані для зниження складності моделі, при цьому забезпечуючи достатню точність результату.

«Побальна» модель, основана на оцінці експертів, є простою та зрозумілою для використання. Вона дозволяє експертам оцінити різні ознаки з точки зору їх важливості та впливу на результат, використовуючи шкалу оцінок. Одним з переваг такого підходу є те, що він дозволяє експертам враховувати їх власний досвід та знання, що може сприяти точнішим результатам. Крім того, цей підхід може бути швидко застосований і не вимагає складного математичного розрахунку. Однак, такий підхід також може бути суб'єктивним і залежить від оцінки кожного конкретного експерта. Крім того, він може бути менш точним у порівнянні з іншими методами, особливо у складних ситуаціях, де велика кількість факторів впливає на результат. У будь-якому випадку, важливо враховувати переваги та недоліки кожного методу оцінки та використовувати їх у відповідності до конкретних умов і завдань оцінки.

Узагальнені підходи до оцінки достовірності значень коефіцієнтів

дозволяють оцінювати кожний метод з урахуванням його специфіки та потенційних обмежень.

Для витратного підходу важливо мати можливість створення функціонуючого аналога, оскільки він є основою для оцінки вартості об'єкта на основі його витрат. Якщо формування такого аналога неможливе або недоцільне, це може вплинути на достовірність результатів. Для підходу за аналогами продажу справді важливо мати достатню кількість аналогів, що мають ідентичні характеристики з об'єктом оцінки. Це допомагає забезпечити точність оцінки, оскільки вартість об'єкта базується на продажах подібних об'єктів. Для прибуткового методу важливо враховувати принцип граничної продуктивності, достовірність можливості отримання прибутків та стабільність їхнього отримання. Це допомагає забезпечити реалістичність прогнозів доходів та врахувати ризики, пов'язані з управлінням об'єктом. Усі ці принципи допомагають забезпечити обґрунтовані та достовірні результати при оцінці вартості об'єктів нерухомості.

## **Висновки до розділу 2**

1. Як суб'єкт малого підприємництва ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» складає спрощену фінансову звітність. Вартість активів підприємства протягом 2020-2022 років зросла на 63629 тис. грн., або на 393,4%. Довгострокові фінансові інвестиції становлять основу необоротних активів, вартість яких зросла на 26733,6 тис. грн., або на 182,9%. Оборотні активи зросли за рахунок дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги на 37056,5 тис. грн., або на 2770,4%. Довгострокові фінансові інвестиції становлять основу майна підприємства, проте їх частка скоротилася з 90,4% до 51,8% за рахунок зростання частки дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги.

2. Статутний капітал ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» становить 1,0 тис. грн. Приріст пасивів обумовлений зростанням нерозподіленого прибутку на

73929,1 тис. грн. Поточні зобов'язання скоротилися на 10300,1 тис. грн., передусім за рахунок короткострокових кредитів – на 8524,8 тис. грн. Частка власного капіталу протягом аналізованого періоду істотно зросла - з 8,43% до 94,35%, у 2020-2021 роках підприємство було фінансово нестійким, у 2022-2023 роках – фінансово стійким. Зростання питомої ваги власного капіталу обумовлено скороченням частки кредитів отриманих – на 52,71%, кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги – на 33,25%.

3. Протягом аналізованого періоду відбувся перехід значень робочого капіталу від від'ємних до додатних значень, а його динаміка описується висхідною гілкою параболи. Показники загальної і проміжної ліквідності ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» співпадають, оскільки підприємство не має запасів. У 2020-2021 роках вони були нижче нормативних, у 2022-2023 роках – значно вище нормативних. Коефіцієнт абсолютної ліквідності скоротився з 0,02 до 0,01, що в десятки разів менше нормативного значення, яке становить 0,2. Таким чином, на початок аналізованого періоду підприємство мало брак ліквідності, на кінець аналізованого періоду – надлишок у частині загальної і проміжної ліквідності, брак – у частині абсолютної.

4. Доходи ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» протягом 2019-2022 років зросли на 21517 тис. грн., або на 247,49%, їх динаміка описується параболою з гілками донизу, оскільки максимальне значення мало місце у 2021 році у сумі 118344,8 тис. грн. Доходи підприємства протягом 2019-2022 років зросли на 247,41%, а витрати – на 294,17%. Через більші темпи зростання витрат порівняно з витратами чистий прибуток скоротився на 1128,83%. Динаміка чистого прибутку ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» також описується параболою з гілками донизу. Таким чином, протягом 2019-2021 років спостерігалось покращення фінансових показників діяльності, у 2022 році – погіршення. Протягом аналізованого періоду показник рентабельності власного капіталу скоротився на 24,87%, рентабельності активів - на 5,45%. Використання власного капіталу та активів було збитковим у 2022 році. Найвищі показники рентабельності мали місце у 2021 році: власного капіталу

- 96,23%, активів - 88,85%.

5. Аналіз фінансових, правових та технічних аспектів інвестування в нерухомість є надзвичайно важливим і складається з певних етапів, а саме: оцінка фінансових аспектів, правовий аналіз, технічний огляд, оцінка ризиків, розрахунок доходності. Наведені етапи дозволятимуть прийняти обґрунтоване рішення щодо інвестування в нерухомість і забезпечити максимальну ефективність інвестицій.

6. Врахування всіх об'єктивних і суб'єктивних факторів, які впливають на ринкову вартість нерухомості, може бути складним завданням. Однак, визначення основних факторів, які мають значний вплив на ціну, може допомогти забезпечити адекватну оцінку об'єкта з достатньою ступенем достовірності. Коефіцієнт ідентифікації об'єкта нерухомості є результатом розрахунку, що враховує декілька змінних, які характеризують об'єкт. Їх кількість може варіюватися в залежності від характеристик порівнюваних об'єктів. Чим більше відмінностей між об'єктами, тим більше аргументів потрібно врахувати при розрахунку коефіцієнта ідентифікації. Ідентифікація і врахування цих ключових факторів дозволяє проводити більш точну оцінку ринкової вартості нерухомості.

## ВИСНОВКИ

1. Поділ майна на рухоме та нерухоме є важливим аспектом управління майновими відносинами в будь-якій країні, включаючи Україну. Він дозволяє ефективно управляти та регулювати власність, забезпечуючи правовий захист та стимулюючи економічний розвиток.

2. Визначено категорії об'єктів, згідно з Цивільним кодексом України, які становлять основу для визначення нерухомого майна та регулювання майнових відносин, пов'язаних з ними.

3. Систематизовано фактори, які слід розглядати при розмежуванні майна на рухоме чи нерухоме. Важливо провести аналіз кожного конкретного випадку для правильного визначення статусу майна.

4. Узагальнено переваги і вади, які можуть вплинути на рішення інвесторів і вимагати обміркування ризиків та вигод при розгляді інвестування в нерухомість. Однак, при правильному підході і обранні відповідних стратегій, нерухомість може бути вигідною формою інвестицій зі стабільними та прибутковими результатами.

5. Ринок нерухомості має свої унікальні властивості і ризики, які слід враховувати при прийнятті рішень про інвестування. Систематизовано фактори, які можуть взаємодіяти та впливати на ринок нерухомості у різних областях та часових періодах. Їх розуміння допомагає інвесторам та розвідувачам ринку приймати обґрунтовані рішення щодо інвестування та розвитку нерухомості.

6. Розділення ринку нерухомості на первинний і вторинний дозволяє створити систему, яка підтримує обіг іпотечного капіталу та забезпечує доступ до фінансування для покупців нерухомості.

7. Узагальнено типи ринків іпотечного капіталу, які відображають різні сегменти ринку нерухомості та різні потреби та цілі клієнтів. Вони допомагають стимулювати розвиток інвестицій та розвиток нерухомості в різних галузях економіки.



8. Інвестування в нерухомість через іпотечне кредитування допомагає позичальникам-інвесторам розвивати своє майнове портфоліо та отримувати стабільний дохід. Вторинний ринок іпотечного капіталу є важливим інструментом для ефективного управління кредитними ресурсами та забезпечення ліквідності фінансової системи. Порівняння ризику та прибутковості цінних паперів вторинного ринку іпотечного капіталу з іншими фінансовими ринками допомагає інвесторам у прийнятті обґрунтованих рішень щодо їхнього портфеля та розподілу інвестицій.

9. Як суб'єкт малого підприємництва ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» складає спрощену фінансову звітність. Вартість активів підприємства протягом 2020-2022 років зросла на 63629 тис. грн., або на 393,4%. Довгострокові фінансові інвестиції становлять основу необоротних активів, вартість яких зросла на 26733,6 тис. грн., або на 182,9%. Оборотні активи зросли за рахунок дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги на 37056,5 тис. грн., або на 2770,4%. Довгострокові фінансові інвестиції становлять основу майна підприємства, проте їх частка скоротилася з 90,4% до 51,8% за рахунок зростання частки дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги.

10. Статутний капітал ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» становить 1,0 тис. грн. Приріст пасивів обумовлений зростанням нерозподіленого прибутку на 73929,1 тис. грн. Поточні зобов'язання скоротилися на 10300,1 тис. грн., передусім за рахунок короткострокових кредитів – на 8524,8 тис. грн. Частка власного капіталу протягом аналізованого періоду істотно зросла - з 8,43% до 94,35%, у 2020-2021 роках підприємство було фінансово нестійким, у 2022-2023 роках – фінансово стійким. Зростання питомої ваги власного капіталу обумовлено скороченням частки кредитів отриманих – на 52,71%, кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги – на 33,25%.

11. Протягом аналізованого періоду відбувся перехід значень робочого капіталу від від'ємних до додатних значень, а його динаміка описується висхідною гілкою параболи. Показники загальної і проміжної ліквідності

ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» співпадають, оскільки підприємство не має запасів. У 2020-2021 роках вони були нижче нормативних, у 2022-2023 роках – значно вище нормативних. Коефіцієнт абсолютної ліквідності скоротився з 0,02 до 0,01, що в десятки разів менше нормативного значення, яке становить 0,2. Таким чином, на початок аналізованого періоду підприємство мало брак ліквідності, на кінець аналізованого періоду – надлишок у частині загальної і проміжної ліквідності, брак – у частині абсолютної.

12. Доходи ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» протягом 2019-2022 років зросли на 21517 тис. грн., або на 247,49%, їх динаміка описується параболою з гілками донизу, оскільки максимальне значення мало місце у 2021 році у сумі 118344,8 тис. грн. Доходи підприємства протягом 2019-2022 років зросли на 247,41%, а витрати – на 294,17%. Через більші темпи зростання витрат порівняно з витратами чистий прибуток скоротився на 1128,83%. Динаміка чистого прибутку ТОВ «ОЦІНКА ВЛАСНОСТІ» також описується параболою з гілками донизу. Таким чином, протягом 2019-2021 років спостерігалось покращення фінансових показників діяльності, у 2022 році – погіршення. Протягом аналізованого періоду показник рентабельності власного капіталу скоротився на 24,87%, рентабельності активів - на 5,45%. Використання власного капіталу та активів було збитковим у 2022 році. Найвищі показники рентабельності мали місце у 2021 році: власного капіталу - 96,23%, активів - 88,85%.

13. Аналіз фінансових, правових та технічних аспектів інвестування в нерухомість є надзвичайно важливим і складається з певних етапів, а саме: оцінка фінансових аспектів, правовий аналіз, технічний огляд, оцінка ризиків, розрахунок доходності. Наведені етапи дозволятимуть прийняти обґрунтоване рішення щодо інвестування в нерухомість і забезпечити максимальну ефективність інвестицій.

14. Врахування всіх об'єктивних і суб'єктивних факторів, які впливають на ринкову вартість нерухомості, може бути складним завданням. Однак, визначення основних факторів, які мають значний вплив на ціну,

може допомогти забезпечити адекватну оцінку об'єкта з достатньою ступенем достовірності. Коефіцієнт ідентифікації об'єкта нерухомості є результатом розрахунку, що враховує декілька змінних, які характеризують об'єкт. Їх кількість може варіюватися в залежності від характеристик порівнюваних об'єктів. Чим більше відмінностей між об'єктами, тим більше аргументів потрібно врахувати при розрахунку коефіцієнта ідентифікації. Ідентифікація і врахування цих ключових факторів дозволяє проводити більш точну оцінку ринкової вартості нерухомості.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бадзим О. С., Древуш А. Р. Лізинг комерційної нерухомості як альтернатива банківському фінансуванню. *Актуальні проблеми економіки*. 2012. № 3. С. 258-266.
2. Білоусова С. Ю., Успенко В. І. Проблема купівлі житла на первинному ринку під заставу майнових прав на нерухомість в рамках фонду фінансування будівництва. *Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі*. 2010. № 4. С. 112–120.
3. Бірюк С. О. Концептуальні засади розвитку фінансових послуг на первинному ринку нерухомості України. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 2. С. 5-7.
4. Гапонюк М. До питання місця та ролі фінансових посередників на ринку нерухомості України. *Ринок цінних паперів України. Вісник Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку*. 2010. № 7. С. 17-22.
5. Гончар В. Г. Первинність забезпечення фінансової безпеки в процесі комерційної оцінки об'єктів нерухомості в рамках іпотечного кредитування. *Економіка та держава*. 2015. № 8. С. 104-107.
6. Гончаренко М. В. Податок на нерухомість як джерело зміцнення фінансової самостійності місцевого самоврядування: вітчизняні реалії та зарубіжний досвід. *Актуальні проблеми державного управління*. 2014. № 2. С. 100-107.
7. Гулько Л. Г. Сутність та загальні засади фінансового моніторингу операцій з нерухомістю. *Митна безпека*. 2013. № 2. С. 47-53.
8. Давиденко Д. О. Підхід до оцінки рівня ефективності інвестування житлової нерухомості через фонди фінансування будівництва. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2017. Вип. 11. С. 33-37.
9. Давиденко Д. О. Методичний підхід до оцінки показника ефективності фінансової послуги для здійснення операцій з житловою

нерухомістю. *Молодий вчений*. 2018. № 2(1). С. 382-385.

10. Давиденко Д. О. Формування процедури надання фінансової послуги на ринку житлової нерухомості. *Молодий вчений*. 2016. № 11. С. 579-583.

11. Данілов О. Д., Паєнтко Т. В. Фінансово-економічні та психографічні фактори розвитку ринку житлової нерухомості в Україні. *Фінанси України*. 2011. № 12. С. 51-60.

12. Диба М. І., Поліщук Є. А. Реструктуризація кредиторської заборгованості фінансових посередників на ринку нерухомості. *Фінанси України*. 2010. № 5. С. 98-106.

13. Дуб А. Р. Перспективи трансформації нерухомості в джерело підвищення фінансової спроможності територіальних громад. *Бізнес Інформ*. 2021. № 6. С. 137-144.

14. Дубовая В. В. Розкриття інформації про інвестиційну нерухомість у фінансовій звітності за міжнародними стандартами. *Бізнес Інформ*. 2015. № 12. С. 257-262.

15. Іванченко А. М. Державне регулювання фінансових механізмів реалізації об'єктів нерухомості. *Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Економічні науки*. 2019. Вип. 2. С. 114-126.

16. Іванченко А. М. Основні фінансові механізми реалізації об'єктів нерухомості. *Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Економічні науки*. 2020. Вип. 4. С. 64-72.

17. Іванченко А. М. Ризики фінансування на етапі реалізації об'єктів нерухомості. *Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Економічні науки*. 2018. Вип. 2. С. 375-381.

18. Карпа І. С. Наукова концептуалізація фінансового управління розвитком житлової нерухомості. *Проблеми і перспективи розвитку підприємництва*. 2016. № 1. С. 196-202.

19. Карпа І. С. Фінансово-кредитні стимули розвитку ринку житлової

нерухомості. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія : Економічні науки*. 2015. Вип. 15(4). С. 111-114.

20. Кругла Н. М. Питання обліку і аудиту інвестиційної нерухомості та розкриття інформації в фінансовій звітності складеної за МСФЗ. *Економічні науки. Сер. : Облік і фінанси*. 2013. Вип. 10(3). С. 386-395.

21. Кузнєцова А. Я., Штейнгауз Д. О. Ринок житлової нерухомості: його сутність і роль у фінансово-інвестиційних процесах. *Вісник Університету банківської справи*. 2020. № 1. С. 3–12.

22. Кузнєцова А., Штейнгауз Д. Удосконалення механізмів використання фінансово-кредитних інструментів на ринку житлової нерухомості. *Вісник економіки*. 2022. Вип. 1. С. 191-202.

23. Лівшиц В. Я. Ключові характеристики ринку професійної офісної нерухомості у період фінансової кризи. *Інвестиції: практика та досвід*. - 2009. № 15. С. 28-32.

24. Максишко Н. К., Шаповалова В. О. Аналіз ринку нерухомості України з огляду теорій фінансового ринку. *Проблеми економіки*. 2013. № 2. - С. 31-38.

25. Павлов К. В. Фінансово-бюджетні механізми реалізації антимонопольної політики на ринку житлової нерухомості України: регіональний контекст. *Економічний форум*. 2018. № 1. С. 73-80.

26. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>

27. Прокопенко В. Ю. Моделювання впливу фінансово-кредитних інструментів на розвиток ринку нерухомості України. *Агросвіт*. 2015. № 9. С. 48-53.

28. Прокопенко В. Ю. Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості: дефініційні аспекти. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. серія економічна*. 2014. Вип. 1. С. 247-259.

29. Пузанов І. І. Складові впливу ринку нерухомості на світову фінансову кризу. *Теоретичні і практичні аспекти економіки та інтелектуальної власності*. 2014. Вип. 1(2). С. 10-19.

30. Різва Л. А. Державне та недержавне фінансування житлового будівництва: проблеми, перспективи та нові продукти вітчизняного ринку нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2019. Вип. 25(2). С. 91-96.

31. Різва Л. А. Сучасний стан державного фінансування ринку нерухомості України. *Причорноморські економічні студії*. 2018. Вип. 32. С. 32-35.

32. Розмислова Н. О. Інвестиційний проект як метод підвищення фінансової стійкості інвестиційної. *Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного університету. Серія : Економічні науки*. 2011. Вип. 27(1). С. 78-83.

33. Савкова О. М. Ринок офісної нерухомості: інвестиційно-фінансові аспекти функціонування. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2011. № 9. С. 94-99.

34. Свистун Л. А. Схеми фінансування евелоперських проектів на ринку нерухомості України. *Економіка і регіон*. 2013. № 5. С. 139-148.

35. Свистун Л. А., Буркова І. С., Верещака Т. П. Аналіз стану та проблем функціонування і фінансування ринку нерухомості в сучасних економічних умовах. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Сер. : Економічні науки*. - 2014. Вип. 8(7). С. 216-220.

36. Тимофеева О. А. Ризики фізичної особи під час фінансування житлової нерухомості. *Теорія та практика державного управління*. 2013. Вип. 1. С. 348-354.

37. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

38. Чабан О. Особливості фінансування будівництва житла через

фонд фінансування будівництва та фонд операцій з нерухомістю.. *Митна справа*. 2015. № 4(2). С. 85-91.

39. Чайка В. В. Фінансово-правова природа податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. *Науковий вісник Національного університету державної податкової служби України (економіка, право)*. 2014. № 2. С. 48-54.

40. Чижевська М.Б., Тимофеева О. А. Маршрути фінансування галузі будівництва житлової нерухомості. *Науковий вісник Полтавського університету економіки і торгівлі. Серія : Економічні науки*. 2017. № 5. С. 187-197.