

## **ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНЮВАННЯ НЕРУХОМОСТІ**

### *Анотація*

У статті досліджено економічні аспекти здійснення оцінки об'єктів нерухомості, основні складові порядку формування первісної вартості, який залежить від методів надходження об'єктів нерухомості, крім того, розглянуто врахування впливу екологічних чинників на визначення вартості нерухомості, що є дещо новим напрямком в еколого-економічній системі управління. Одним із основних, найскладніших та проблемних питань методології еколого-економічної системи бухгалтерського обліку є правильне та раціональне відображення в бухгалтерському обліку первісної вартості (фактичної собівартості) об'єктів нерухомості, включаючи земельні ділянки. Саме екологічний фактор має вплив на теперішню вартість об'єкта нерухомості. Для одержання найбільш точних результатів при проведенні оцінки нерухомості, як правило, використовуються наступні методичні підходи: витратний, дохідний і порівняльний, кожен з яких має свої переваги та недоліки.

**Ключові слова:** оцінка, об'єкт нерухомості, первісна вартість, екологічний податок, методи оцінки нерухомості, земля.

**Ж. С. Труфіна**, к.э.н., доцент,  
Черновицкий торгово-экономический институт КНТЭУ,  
г. Черновцы

## **ЕКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНИВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

### *Аннотация*

В статье исследованы экономические аспекты проведения оценки объектов недвижимости, основные составляющие порядка формирования первичной стоимости, которые зависят от методов приобретения объектов недвижимости, кроме того рассмотрено влияние экологических факторов на определение стоимости недвижимости, которые являются новым направлением в эколого-экономической системе управления. Одним из основных и сложных проблемных вопросов методологии эколого-экономической системы бухгалтерского учета является правильное и рациональное отображение в бухгалтерском учете первичной стоимости объекта недвижимости, включая землю. Именно экологический фактор влияет на стоимость объекта недвижимости. Для получения наиболее точных результатов при проведении оценки недвижимости, как правило, используют следующие методические подходы: затратный, доходный и сравнительный, каждый из которых имеет свои преимущества и недостатки.

**Ключевые слова:** оценка, объект недвижимости, первичная стоимость, экологический налог, методы оценки недвижимости, земля.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Економіка України знаходиться на важкому шляху докорінної перебудови системи управлінських важелів. При цьому все більша перевага надається елементам ринкових методів господарювання, які є протилежними до адміністративно-командної системи управління підприємством. Вивчення

та врахування впливу екологічних чинників на визначення вартості нерухомості є досить новим і перспективним напрямком в еколого-економічній системі управління.

Поняття «еколого-економічна система» дає можливість здійснити системний підхід при дослідженні проблеми взаємодії виробничої діяльності з навколишнім середовищем. Важливим завданням аналізу в еколого-економічній системі є визначення взаємозв'язків між параметрами технологічних процесів і змінами в навколишньому середовищі. Функціонування еколого-економічної системи базується на принципах обміну речовин, енергії та інформації між її структурними одиницями, що відбуваються у процесі суспільного виробництва. Ефективність функціонування еколого-економічної системи визначається якісними і кількісними показниками використання ресурсів і станом навколишнього середовища [1].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Недостатній рівень розробки питань оцінювання нерухомості, а також механізм формування первісної вартості нерухомості, зокрема землі, зумовив необхідність розкриття деяких економічних аспектів оцінювання нерухомості. Питанням оцінки об'єктів нерухомості присвячено праці науковців Т. Калінеску, А. Грязнової, В. Пазинич, Л. Свистун, Л. Чубук, А. Драпіковського, В. Безрукова та ін.

Дослідженням проблем взаємодії виробничої діяльності з навколишнім середовищем займалися такі вітчизняні вчені: А. Божченко, Н. Голуб, Н. Малуґа та інші. Проте залишаються недостатньо розробленими методики оцінки нерухомості, а тому актуальним є аналіз найбільш прогресивних систем масової оцінки земель з урахуванням ринкових умов господарювання.

**Формулювання цілей статті й аргументування актуальності поставленого завдання:** розкрити особливості економічних аспектів оцінювання нерухомості, порядок визначення первісної вартості з врахуванням вимог ПКУ та національних стандартів, залежно від потреб суб'єкта господарювання еколого-економічної системи.

**Виклад основного матеріалу.** Особливість сучасного етапу розвитку ринкової економіки в Україні полягає в необхідності й важливості оцінки вартості майна суб'єктів господарювання і підприємств в цілому для вирішення завдань інвестування в бізнес, залучення капіталу, проведення заставних операцій, страхування та ін.

Проблеми підвищення якості оцінки нерухомості в Україні породжуються насамперед об'єктивною зміною еколого-економічної системи управління, новою концепцією діяльності підприємств та

відсутністю в минулому аналогової інформаційної бази. Відповідно до зростаючих потреб у новому виді послуг розробляються законодавчі й методичні основи оцінки власності, екологічних факторів навколишнього природного середовища. Розвиток оцінки є необхідною умовою для подолання економічної кризи, проведення повноцінної структурної перебудови, активізації інвестиційних процесів.

Відомо, що результат господарської діяльності людини не завжди і не у всьому йде на користь природному середовищу. З кожним роком відбувається погіршення якості таких природних ресурсів, як земля, вода, природні надра, атмосферне повітря. Підприємства зобов'язані сплачувати екологічний податок, щоб економічними методами мінімізувати шкоду, яку завдають підприємства навколишньому середовищу.

Екологічний податок – це загальнодержавний обов'язковий платіж (п.п.141.57 ПКУ), за допомогою якого регулюється негативний вплив господарської діяльності людини на природу. Платниками податку є суб'єкти господарювання, юридичні особи, що не провадять господарську (підприємницьку) діяльність, бюджетні установи, громадські та інші підприємства, установи та організації, постійні представництва нерезидентів, включаючи тих, які виконують агентські (представницькі) функції стосовно таких нерезидентів або їх засновників, під час провадження яких на території України і в межах її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони здійснюються дії, визначені пп.240.1, 240.20 ПКУ [4].

Одним із основних, найскладніших та проблемних питань методології еколого-економічної системи бухгалтерського обліку є правильне та раціональне відображення в бухгалтерському обліку первісної вартості (фактичної собівартості) об'єктів нерухомості, включаючи земельні ділянки без покращень або земельні ділянки з поліпшеннями, які нерозривно з нею пов'язані (будівлі, споруди), а також інше майно, що згідно з законодавством належить до нерухомого майна, визначення та відображення в системі синтетичного та аналітичного обліку таких об'єктів [2].

Земля все частіше стає об'єктом цивільно-правових угод: одні її продають, другі – купують, треті – обмінюють. Під час проведення кожної із цих операцій виникає багато проблемних питань. Адже унікальність земельних ресурсів як економічної категорії зумовлює специфіку обліку землі.

Ринок нерухомості України почав реагувати на такий новий фактор формування вартості об'єкта, як стан навколишнього природного середовища. Екологічний фактор достатньо сильно впливає на теперішню вартість об'єкта нерухомості. Під екологічним фактором розуміють умови навколишнього середовища, що мають вплив на

функціонування живих організмів, зокрема на ринкову вартість об'єктів нерухомості. До факторів навколишнього природного середовища, як правило, відносять кліматичні, гідрогеологічні та особливості ландшафту території. До якісних параметрів об'єкту нерухомості належить хімічний склад будівельних матеріалів, рівень забруднення всередині будівлі, технологія виробництва, зовнішній вплив та ін. [3].

При проведенні оцінки об'єкта нерухомості необхідно врахувати всі фактори, що впливають на його вартість. Для одержання найбільш точних результатів при проведенні оцінки нерухомості, як правило, використовуються наступні методичні підходи: витратний, дохідний і порівняльний. Ці підходи взаємно доповнюють один одного. Усі вони засновані на використанні певних властивостей об'єкта й оціночних принципів, які були сформульовані в результаті узагальнення оцінювачів і є теоретичною базою незалежної оцінки.

При оцінці нерухомості з позиції витратного підходу в основу ставиться сукупність усіх матеріальних витрат, необхідних для будівництва об'єкта, аналогічного оцінюваному. При цьому найчастіше використовують наступну схему:

- ✓ розрахунок вартості земельної ділянки;
- ✓ розрахунок відновлювальної вартості;
- ✓ розрахунок величини зносу (фізичного, функціонального);
- ✓ сумування вартості земельної ділянки і витрат на відновлення будівлі з врахуванням зносу.

Таким чином, за даним методом вартість об'єкта нерухомості включає в себе вартість земельної ділянки та вартість інших складових інвестицій.

Визначивши вартість витрат на будівництво нового об'єкта, аналогічного оцінюваному, оцінювач одержує об'єктивний ціновий орієнтир для подальшого уточнення вартості об'єкта. Цей підхід має найбільший пріоритет при визначенні вартості унікальних об'єктів, а також об'єктів з обмеженим ринком.

Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропозицій подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки (НС №1). Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропозиції. До основних переваг такого підходу відносять простоту та статистичну обґрунтованість, оскільки орієнтований на фактичні ціни купівлі-продажу аналогічних об'єктів; базою є ретроінформація, яка відображає фактично досягнуті результати виробничо-фінансової діяльності підприємства.

Однак цей метод має низку недоліків: вимагає активного ринку подібної нерухомості; заснований на минулих подіях, не бере до уваги майбутні очікування; можливий тільки при наявності різнобічної інформації про

продані об'єкти-аналоги. Порівняльний підхід в основному використовується для цілей приватизації, при кредитуванні, для визначення ставки орендної плати за користування об'єктами нерухомості, для цілей купівлі-продажу.

Тож, щоб земля для підприємства стала своєю, її потрібно придбати або, зокрема, отримати як внесок до статутного капіталу від власника (засновника, учасника).

Згідно із чинним законодавством нашої країни землю можна придбати у держави, у фізичних та юридичних осіб. Основним документом, який підтверджує виникнення права власності на придбану нерухомість, є договір купівлі-продажу землі. Придбані на підставі договору купівлі-продажу земельні ділянки підприємства включають у бухгалтерському обліку до складу основних засобів. При її придбанні відповідно до п.7 П(С)БО 7 необхідно зараховувати на баланс підприємства за їхньою первісною вартістю та за загальними правилами, що передбачені для основних засобів.

Згідно з п.8 П(С)БО 7 до витрат, які включають до первісної вартості об'єкта основних засобів, належать:

- ✓ суми, що сплачують постачальникам;
- ✓ реєстраційні збори, державне мито та аналогічні платежі, що здійснюються в зв'язку з придбанням (отриманням) прав на об'єкт основних засобів;
- ✓ суми непрямих податків у зв'язку з придбанням (створенням) основних засобів (якщо вони не відшкодовуються підприємству);
- ✓ витрати зі страхування ризиків доставки основних засобів;
- ✓ інші витрати, безпосередньо пов'язані з доведенням основних засобів до стану, у якому вони придатні для використання із запланованою метою [5].

Суму витрат на придбання землі необхідно відображати за дебетом субрахунку 152 «Придбання (виготовлення) основних засобів», а під час зарахування на баланс підприємства ці витрати потрібно списати: Д-т 101 «Земельні ділянки» К-т 152. Крім того, варто пам'ятати, що на землю амортизацію не нараховують.

**Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку.** Підсумовуючи вищезазначене, формування первісної вартості об'єкта нерухомості включає вказані витрати, які несе підприємство, при придбанні нерухомості. Питанням визначення сутності оцінки нерухомості та її місця у системі обліку завжди приділялося багато уваги. Це позначилося також і на виникненні різних методичних підходів оцінки, залежно від потреб суб'єкта господарювання еколого-економічної системи.

Значна частина вітчизняних і закордонних учених вважає, що одним із напрямків вирішення екологічних проблем є необхідність створення такої

системи планування, стимулювання і керування природокористуванням, щоб нерациональне природокористування було економічно збитковим, і навпаки – підприємства, що виконують правила науково обґрунтованого природокористування, одержували б додатковий прибуток. Такий механізм повинен містити в собі органічно об'єднані методи безпосереднього й опосередкованого регулювання природокористуванням.

**Список використаних джерел:**

1. Економічна енциклопедія: Т. 1. / Редкол.: ...С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін. – К.: Видавничий центр «Академія», 2000. – 864 с.
2. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова КМУ від 10.09.2003. – № 1440 / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://spfu.gov.ua>
3. Иванова Е. Н. Оценка недвижимости / Е. Н. Иванова. – М.: ЮНИТИ, 2007. – 276 с.
4. Податковий кодекс України від 02.12.2010р. № 2755-VI (з наступними змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. – <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
5. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби»: Наказ Міністерства фінансів України від 18.10.99 р. №242[чинний від 1999-18] /Офіц.вид.–К.:Уряд.вид-во, 1999.

**Zhanna Trufina**, Candidate of Economic Sciences,  
Chernivtsi Institute of Trade and Economics of KNUTE,  
Chernivtsi

**ECONOMIC ASPECTS OF REAL ESTATE VALUATION**

*Abstract*

Economic aspects of real estate valuation, basic components of initial value forming, which belongs to the methods of properties income, are investigated in the article. Moreover, the impact of environmental factors to the determining of property value, that is somewhat new direction in environmental and economic management system is considered. One of the most complicated and a disputable issue of environmental and economic accounting methodology system is correct and rational reflection of initial cost (actual cost) of real estate in accounting, including land. Environmental factor affects the present value of property object. To get the most accurate results while real estate evaluation, usually the following methodological approaches are used: cost, income and comparative. Each of them has its advantages and disadvantages.

**Keywords:** valuation, real estate object, initial value, environmental tax, real estate evaluation methods, land.

**References:**

1. Ed. C.V. Mocherny et al. (2000). Ekonomichna entsyklopediia [Economic Encyclopedia]. Publishing Center "Academy", Kyiv, vol. 1, 864 p. (in Ukr.).
2. National Standard №1 «General principles of property valuation and property rights», CMU from 10.09.2003, № 1440. Available at: <http://spfu.gov.ua> (in Ukr.).
3. Ivanova, E.N. (2007). Ocenka nedvizhimosti [Estimation of real estate]. UNITY, Moscow, 276 p. (in Russ.).
4. Tax Code of Ukraine from 02.12.2010, № 2755-VI. Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (in Ukr.).
5. Provision (Standard) Accounting 7 "Fixed Assets" (1999), Decree of the Ministry of Finance of Ukraine of 18.10.99 p. №242. Government. publishing house, Kyiv (in Ukr.).

