

О.М. Канівець¹, В.В. Гой², Р.С. В'яткін², В.К. Мамонов³

¹Сумський національний аграрний університет, м. Суми, Україна

²Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

³Національний технічний університет «Харківський політехнічний інститут», м. Харків, Україна

ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ: ФОРМУВАННЯ ТА НАПРЯМИ РЕАЛІЗАЦІЇ

Доведено, що у сучасних умовах для забезпечення регіонального розвитку особливого значення має підвищення ефективності використання нерухомості, яка визначається як важливий актив, що включає комплекс структурних елементів. Актуальним питанням є забезпечення повної та достовірної оцінки нерухомості, враховуючи особливості розвитку регіонів.

Ключові слова: визначення нерухомості, оцінка нерухомості, метод, моделі, просторові, містобудівні, екологічні, інвестиційні чинники, інтегральний показник.

Постановка проблеми

У сучасних умовах для забезпечення регіонального розвитку особливого значення має підвищення ефективності використання нерухомості, яка визначається як важливий актив, що включає комплекс структурних елементів. У період ведення військових дій спостерігається зниження ефективності використання нерухомості, її вартісних параметрів, особливо у прифронтових регіонах. Тому, актуальним питанням є забезпечення повної та достовірної оцінки нерухомості, враховуючи особливості розвитку регіонів.

Крім того, потребують уточнення понятійний апарат щодо визначення нерухомості як системної категорії, що має складну структуру. На законодавчому рівні визначені окремі нормативно-правові акти, що характеризують структурні елементи формування та використання нерухомості [1–8].

Особливого значення має розробка теоретико-методичного підходу до оцінки нерухомості, враховуючи регіональні аспекти її формування та використання.

Отже, тема дослідження щодо визначення напрямів оцінки нерухомості на регіональному рівні є актуальною і має своєчасний характер.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Визначені напрями оцінки нерухомості, відповідно до нормативно-правового забезпечення [9].

Для оцінки нерухомості особливого значення має її визначення, формування відповідного

категоріального апарату [10].

У контексті визначення нерухомості, характеризуються:

– нерухоме майно - земельні ділянки, що належать на праві власності, будівлі, споруди, які розташовуються на земельній ділянці та щодо яких страховиком здійснено державну реєстрацію прав власності на таке нерухоме майно;

– об'єкт нерухомого майна - нерухоме майно, щодо якого у страховика виникло право на таке майно, що офіційно визнано і підтверджено державою шляхом державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, сформовано реєстраційну справу та присвоєно індивідуальний реєстраційний номер [11].

Заслужують на увагу роботи, де сформовані елементи нерухомості, та їх характеристики [12].

Розвиваючи представлений підхід, деякі вчені уточнюють майнові та функціональні характеристики [13–14].

На правових аспектах нерухомості зосереджують увагу автори [15–17].

Отже, нерухомість визначається комплексна категорія, що визначається структурними компонентами та включає земельні ділянки, об'єкти нерухомого наземного й підземного майна, інфраструктурні споруди, враховуючи простір, який знаходиться поряд та кругом з об'єктам, та вплив просторових, містобудівних, екологічних, інвестиційних чинників, які мають довгострокове використання і переміщення яких призводить до зміни функціонального призначення.

Мета та завдання статті

Метою дослідження є розробка напрямів оцінки

нерухомості, враховуючи регіональні аспекти.

Для досягнення поставленої мети вирішуються наступні завдання:

- виокремлення чинників використання нерухомості на регіональному рівні;
- визначення нерухомості.

Виклад основного матеріалу

Враховуючи теоретичні обґрунтування щодо визначення нерухомості, виокремлені чинники, що впливають на результати її оцінки: просторові (RE_1), містобудівні (RE_2), екологічні (RE_3), інвестиційні (RE_4).

Запропоновано інструментарій до оцінки нерухомості у наукових розробках авторів [18–26].

Визначені напрями оцінки нерухомості:

- формування та використання інформаційно-аналітичного забезпечення оцінки нерухомості;
- побудова просторового, містобудівного, екологічного, інвестиційного забезпечення оцінки нерухомості;
- виокремлення локальних чинників, що впливають на використання нерухомості;
- побудова багаторівневої системи показників оцінки нерухомості;
- оцінка локальних просторових, містобудівних, екологічних та інвестиційних чинників групи наземних показників;
- оцінка локальних просторових, містобудівних, екологічних та інвестиційних чинників групи підземних показників;
- побудова системних моделей оцінки просторових, містобудівних, екологічних та інвестиційних показників наземних і підземних чинників;
- оцінка системних показників;
- розробка інтегральних моделей оцінки наземної і підземної нерухомості;
- оцінка показників наземної і підземної нерухомості;
- розробка узагальнюючої інтегральної моделі оцінки нерухомості;
- оцінка вагових коефіцієнтів;
- оцінка інтегрального показника рівня формування та використання нерухомості;
- інтерпретація отриманих результатів.

Характеризуючи напрями оцінки, визначено, що формування та використання інформаційно-аналітичного забезпечення оцінки нерухомості здійснюється на основі узагальнення та систематизації теоретико-методичних підходів, нормативно-правового забезпечення, застосування даних Інтернет-ресурсів. На основі виокремлених чинників побудовано просторове, містобудівне, екологічне, інвестиційне забезпечення оцінки нерухомості.

Враховуючи вищезазначене, виокремлені просторові, містобудівні, екологічні й інвестиційні чинники. Побудована багаторівнева система показників оцінки нерухомості, де виокремлені локальний, системний, інтегральний, узагальнюючий інтегральний рівні.

На локальному рівні для оцінки нерухомості застосовуються експертні й аналітичні методи. Запропоновані системні моделі оцінки нерухомості:

$$RE_1 = \sqrt[n]{RE_{1j} * \dots * RE_{1jn}}, \quad (1)$$

$$RE_2 = \sqrt[n]{RE_{2j} * \dots * RE_{2jn}}, \quad (2)$$

$$RE_3 = \sqrt[n]{RE_{3j} * \dots * RE_{3jn}}, \quad (3)$$

$$RE_4 = \sqrt[n]{RE_{4j} * \dots * RE_{4jn}}, \quad (4)$$

де $RE_{1j}, \dots, RE_{1jn}, RE_{2j}, \dots, RE_{2jn}, RE_{3j}, \dots, RE_{3jn}, RE_{4j}, \dots, RE_{4jn}$ – локальні чинники оцінки нерухомості, відн. од.;

n – кількість локальних чинників, од.

Інтегральні моделі наземної і підземної нерухомості наступні:

$$I_{RE}^1 = \sqrt[4]{RE_1 * RE_2 * RE_3 * RE_4}, \quad (5)$$

$$I_{RE}^2 = \sqrt[4]{RE_1 * RE_2 * RE_3 * RE_4}, \quad (6)$$

де I_{RE}^1, I_{RE}^2 – інтегральні наземні й підземні показники, відн. од.

Розроблена інтегральна модель оцінки нерухомості:

$$I_{RE} = I_{RE}^1 * k_1 + I_{RE}^2 * k_2, \quad (7)$$

де I_{RE} – інтегральний показник формування та використання нерухомості, відн. од.;

k_1, k_2 – вагові коефіцієнти, відн. од.

Висновки

Отже, обґрунтування теоретичних положень відносно нерухомості дозволило сформувати теоретико-методичну основу для її оцінки. Оцінка нерухомості має комплексний характер і визначається системою взаємозалежних дій,

спрямованих на формування кількісної основи для прийняття обґрунтованих рішень. Для оцінки запропоновані методи і моделі оцінки, що формує відповідну методологію, враховуючи вплив просторових, містобудівних, екологічних та інвестиційних чинників. Встановлена необхідність трансформації існуючих підходів до оцінки нерухомості.

Література

1. Конституція України. Закон України. Документ 254к/96-ВР. Редакція від 28.06.1996. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>, вільний (дата звернення: 19.10.2024).
2. Земельний кодекс України. Закон України. Документ 2768-III. Редакція від 25.10.2001. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>, вільний (дата звернення: 20.10.2024).
3. Про Державний земельний кадастр. Закон України. Документ 3613-VI. Редакція від 07.07.2011. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>, вільний (дата звернення: 20.10.2024).
4. Про землеустрій. Закон України. Документ 858-IV. Редакція від 22.05.2003. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>, вільний (дата звернення: 20.10.2024).
5. Про оренду землі. Закон України. Документ 161-XIV. Редакція від 01.07.2024. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>, вільний (дата звернення: 19.10.2024).
6. Про оцінку земель. Закон України. Документ 1378-IV. Редакція від 11.12.2003. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>, вільний (дата звернення: 20.10.2024).
7. Про охорону земель. Закон України. Документ 124-IX. Редакція від 20.09.2019. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>, вільний (дата звернення: 20.10.2024).
8. Про встановлення екомережі. Закон України. Документ 2362-VIII. Редакція від 22.03.2018. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1864-15#Text>, вільний (дата звернення: 20.10.2024).
9. Оцінка нерухомого майна. Національний стандарт № 2. Постановою Кабінету Міністрів України. Документ № 1442. Редакція від 28.10.2004. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-n#Text>, вільний (дата звернення: 20.10.2024).
10. Слободянюк С. Сутність нерухомого майна та його правова природа / С. Слободянюк // Підприємництво, господарство і право. – 2011. – № 5. – С. 48–52.
11. Положення про обов'язкові критерії і нормативи достатності капіталу та платоспроможності, ліквідності, прибутковості, якості активів та ризиковості операцій страховика. Розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг. Документ № 850. Редакція від 07.06.2018. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0782-18#Text>, вільний (дата звернення: 19.10.2024).
12. Стаценко О. С. Ознаки нерухомого майна, право на яке настає за набувальною давністю / О. С. Стаценко // Часопис цивілістики. – 2018. – Вип. 29. – С. 49–53. – Режим доступу: <http://www.clj.nuova.od.ua/archive/29/13.pdf>, вільний (дата звернення: 18.10.2024).
13. Поліщук О. Г. Окремі правові проблеми набуття земельних ділянок у користування у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно / О. Г. Поліщук // Наше право. – 2013. – № 10. – С. 167–172.
14. Кучер В. Правове регулювання поняття «нерухоме майно» за цивільним законодавством України / В. Кучер // Підприємництво, господарство і право. Цивільне право. – 2013. – № 6. – С. 96–99.
15. Податковий кодекс України (зі змінами та доповненнями). Закон України. Документ 2755-VI. Редакція від 02.12.2010. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>, вільний (дата звернення: 19.10.2024).
16. Бобох Н.М. База оподаткування як один з елементів системи оподаткування нерухомості / Н. М. Бобох // Фінансова система України. Наукові записки. Серія «Економіка». – 2010. – Випуск 15. – С. 13–20.
17. Покатаєва О. В. Особливості податкових правовідносин / О. В. Покатаєва // Митна справа. – 2011. – № 2(74). – Ч. 2. – С. 215–220.
18. Мамонов К. А. Оцінка нерухомого майна: теоретичні аспекти та напрями застосування / К. А. Мамонов, О. В. Пиркова // Комунальне господарство міст. – 2013. – Вип. 111. – С. 247–252.
19. Мамонов К. А. Оцінка нерухомості: податкові аспекти / К. А. Мамонов, Т. В. Анопрієнко // Вісник ХНАУ. Серія «Економічні науки». – 2013. – Випуск № 6. – С. 41–47.
20. Перович Л. М. Оцінка нерухомості : навч. посібник / Л. М. Перович, Ю. П. Губар. – МОН Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2010. – 296 с.
21. Mamonov K. Geoinformation support for monitoring the land of the ecological network of regions / K. Mamonov, A. Palamar, R. Viatkin, I. Kondratyuk // GeoTerrace – 2020. Eage: Матеріали міжнародної конференції, 7–9 December 2020. – Lviv. – Режим доступу: <https://openreviewhub.org/geoterrace/paper-2020/geoinformation-support-monitoring-land-use-ecological-network-regions>, вільний (дата звернення: 25.10.2024).
22. Bieliatynskiy A. Land Administration in the Territorial Development System of the Regions: Theoretical Issues and Evaluation Methodology / A. Bieliatynskiy, Wen Mingming, K. Mamonov, I. Kondratyuk, V. Frolov // Journal of Urban Planning and Development. – 2023. – № 149(2). – pp. 1-9. – DOI: <https://ascelibrary.org/doi/10.1061/JUPDDM.UPENG-3682>, вільний (дата звернення: 20.10.2024).
23. Mamonov K. Theoretical and methodological provisions regarding the development and implementation of an integral method for assessing the level of information support of the multipurpose real estate cadastre at the regional level / K. Mamonov, V. Velychko, V. Holovachov, L. Kovalenko // Ukrainian Metrological Journal. – 2023. – № 2. Pp. 40–51. – DOI: <https://doi.org/10.24027/2306-7039.2.2023.286728>, вільний (дата звернення: 20.10.2024).

24. Mamonov K. Designing residential areas using geospatial modelling / K. Mamonov, O. Pomortseva, S. Kobzan, V. Zatkhei, V. Korotkov // *Ukrainian Metrological Journal*. – 2023. – № 3. – pp. 53–60. – DOI: <https://doi.org/10.24027/2306-7039.3.2023.291968>, вільний (дата звернення: 20.10.2024).

25. Мамонів К. Modern approaches to studying the accuracy of determination of deformation values in geodesic monitoring of crane equipment / K. Mamonov, T. Nalivayko, T. Nalivayko, O. Pomortseva, S. Kobzan // *Ukrainian Metrological Journal*. – 2024. – № 1. – pp. 59–64. – DOI: <https://doi.org/10.24027/2306-7039.1.2024.300958>, вільний (дата звернення: 22.10.2024).

26. Мамонів К. Geospatial analysis of the territory for solving urban planning problems / K. Mamonov, S. Nesterenko, M. Pilicheva, A. Afanasiev, A. Tsyhenko // *E3S Web of Conferences*. GreenEnergy 2023. – DOI: <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202450808021>, вільний (дата звернення: 24.10.2024).

References

1. Law of Ukraine. (1996). «Constitution of Ukraine», 254k/96-VR. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
2. Law of Ukraine. (2001). «Land Code of Ukraine», 2768-III. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Law of Ukraine. (2011). «About the State Land Cadastre», 3613-VI. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
4. Law of Ukraine. (2003). «About land management», 858-IV. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
5. Law of Ukraine. (2024). «About land lease», 161-XIV. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
6. Law of Ukraine. (2003). «About land valuation», 1378-IV. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
7. Law of Ukraine. (2019). «About land protection», 124-IX. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>
8. Law of Ukraine. (2018). «About the establishment of an eco-network», 2362-VIII. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1864-15#Text>
9. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine. (2004). «Valuation of real estate. National standard № 2», 1442. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-n#Text>
10. Slobodyaniuk, S. (2001). The essence of immovable property and its legal nature. *Entrepreneurship, state-owned property and law*. 5, 48–52.
11. Order of the National Commission for State Regulation in the Field of Financial Services Markets. (2018). «Regulations on mandatory criteria and standards of capital adequacy and solvency, liquidity, profitability, asset quality and riskiness of insurer operations», 850. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0782-18#Text>
12. Statsenko, O. S. (2018). Features of immovable property, the right to which accrues by statute of limitations. *Civil Journal*. 29, 49–53.

<http://www.clj.nuoua.od.ua/archive/29/13.pdf>

13. Polishchuk, O. G. (2013). Separate legal problems of acquiring land plots for use in connection with the transfer of ownership rights to immovable property. *Our law*. 10, 167–172.
14. Kucher, V. (2013). Legal regulation of the concept of «immovable property» under the civil legislation of Ukraine. *Business, economics and law*. Civil law. 6, 96–99.
15. Law of Ukraine. (2010). «Tax Code of Ukraine (with changes and additions)», 2755-VI. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
16. Bobokh, N. M. (2010). Tax base as one of the elements of the real estate taxation system. *Financial system of Ukraine. Scientific notes. Series «Economy»*. 15, 13–20.
17. Pokataeva, O. V. (2011). Peculiarities of tax administration. *Customs affairs*. 2(74), 215–220.
18. Mamonov, K. A. & Pyrkova, O. V. (2013). Valuation of real estate: theoretical aspects and directions of application. *Communal management of the city*. 111, 247–252.
19. Mamonov, K. A. & Anoprienko, T. V. (2012). Real estate valuation: tax aspects. *KhNAU Bulletin. Series «Economic Sciences»*. 6, 41–47.
20. Perovych, L. M. & Hubar, Yu. P. (2010). Real estate valuation: teaching. Manual. MES Lviv: Publishing House of Lviv Polytechnic.
21. Mamonov, K., Palamar, A., Viatkin, R. & Kondratyuk, I. (2020). Geoinformation support for monitoring the land of the ecological network of regions. *GeoTerrace – 2020. Eage: Materials of the international conference*, Lviv. <https://openreviewhub.org/geoterrace/paper-2020/geoinformation-support-monitoring-land-use-ecological-network-regions>
22. Bieliatynskyi, A., Wen, Mingming, Mamonov, K., Kondratyuk, I. & Frolov, V. (2023). Land Administration in the Territorial Development System of the Regions: Theoretical Issues and Evaluation Methodology. *Journal of Urban Planning and Development*. 149(2), 1–9. <https://ascelibrary.org/doi/10.1061/JUPDDM.UPENG-3682>
23. Mamonov, K., Velychko, V., Holovachov, V. & Kovalenko, L. (2023). Theoretical and methodological provisions regarding the development and implementation of an integral method for assessing the level of information support of the multipurpose real estate cadastre at the regional level. *Ukrainian Metrological Journal*. 2, 40–51. <https://doi.org/10.24027/2306-7039.2.2023.286728>
24. Mamonov, K., Pomortseva, O., Kobzan, S., Zatkhei, V. & Korotkov V. (2023). Designing residential areas using geospatial modelling. *Ukrainian Metrological Journal*. 3, 53–60. <https://doi.org/10.24027/2306-7039.3.2023.291968>
25. Mamonov, K., Nalivayko, T., Nalivayko, T., Pomortseva, O. & Kobzan, S. (2024). Modern approaches to studying the accuracy of determination of deformation values in geodesic monitoring of crane equipment. *Ukrainian Metrological Journal*. 1, 59–64. <https://doi.org/10.24027/2306-7039.1.2024.300958>
26. Mamonov, K., Nesterenko, S., Pilicheva, M., Afanasiev, A. & Tsyhenko A. (2023). Geospatial analysis of the territory for solving urban planning problems. *E3S Web of Conferences*. GreenEnergy 2023. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202450808021>

Рецензент: д-р екон. наук, проф. К.А. Мамонов, Харківський національний університет міського

господарства імені О. М. Бекетова, Україна.

Автор: КАНІВЕЦЬ Олена Миколаївна
кандидат технічних наук, старший викладач
кафедри геодезії та землеустрою
Сумський національний аграрний університет
E-mail – leva1205@ukr.net
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9597-6617>

Автор: ГОЙ Василь Васильович
кандидат економічних наук, докторант кафедри
економіки та маркетингу
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – vasssgoi@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1822-4478>

Автор: В'ЯТКІН Роман Сергійович
доктор філософії, асистент кафедри земельного
адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – viatkinr@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8807-9988>

Автор: МАМОНОВ Владислав Костянтинович
здобувач вищої освіти Навчально-науковий
інститут комп'ютерного моделювання, прикладної
фізики та математики
Національний технічний університет «Харківський
політехнічний інститут», м. Харків, Україна
E-mail – thevladwork@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-9323-6760>

REAL ESTATE VALUATION: FORMATION AND DIRECTIONS OF IMPLEMENTATION

O. Kanivets¹, V. Goi², R. Viatkin², V. Mamonov³

¹Sumy National Agrarian University, Sumy

²O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

³National Technical University «Kharkiv Polytechnic Institute», Kharkiv, Ukraine

It has been proven that in modern conditions for ensuring regional development, increasing the efficiency of real estate use, which is defined as an important asset that includes a complex of structural elements, is of particular importance. An urgent issue is the provision of a complete and reliable assessment of real estate, taking into account the peculiarities of the development of regions. The formation and use of real estate is influenced by a set of factors that have a multifaceted nature. This requires the development of management solutions based on an appropriate quantitative basis.

The goal of the research on the development of directions for real estate evaluation, taking into account regional aspects, has been achieved. To achieve the goal, the following tasks were solved: identifying the factors of real estate use at the regional level; definition of real estate.

The definition of real estate is proposed, which, as defined, is a complex category characterized by structural components and includes land plots, objects of immovable above-ground and underground property, infrastructure structures, taking into account the space that is located next to and around the objects, and the influence of spatial, urban planning, environmental, investment factors that have long-term use and movement of which leads to a change in functional purpose.

As a result of the study, a definition of real estate was proposed, which made it possible to form a theoretical and methodological basis for its assessment. Real estate valuation has a complex nature and is determined by a system of interdependent actions aimed at forming a quantitative basis for making informed decisions. For evaluation, methods and evaluation models are proposed, which forms the appropriate methodology, taking into account the influence of spatial, urban planning, environmental and investment factors. The need to transform existing approaches to real estate valuation has been established.

Keywords: definition of real estate, real estate evaluation, method, models, spatial, urban planning, environmental, investment factors, integral indicator.