

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

Кафедра фінансів, обліку та оподаткування

ДОПУСТИТИ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

\_\_\_\_\_ Тетяна КОСОВА

«\_\_» «червня» 2023 р.

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

**(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)**

**ЗДОБУВАЧА ВИЩОЇ ОСВІТИ  
ОС «БАКАЛАВР»**

**Тема: «Фінансове забезпечення функціонування ринку нерухомості та шляхи його удосконалення»**

**Виконав(ла):** Владислав ВІДРАШКО

**Керівник:** старший викладач Лариса ТУРОВА

**Консультанти з окремих розділів пояснювальної записки:**

перший розділ - ст. викладач Лариса ТУРОВА

другий розділ - ст. викладач Лариса ТУРОВА

**Нормоконтролер:** старший викладач Наталія ЗАДЕРАКА

Київ 2023

# НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

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

ЗАТВЕРДЖУЮ

завідувач кафедри

Тетяна КОСОВА

«19» травня 2023 р.

## ЗАВДАННЯ на виконання кваліфікаційної роботи

здобувача вищої освіти ВІДРАШКУ Владиславу Олександровичу  
(прізвище, ім'я у родовому відмінку)

1. Тема кваліфікаційної роботи «Фінансове забезпечення функціонування ринку нерухомості та шляхи його удосконалення» затверджена наказом ректора від 20.04.2023 № 530 /ст.

2. Термін виконання роботи: з 22.05.2023 до 25.06.2023.

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 ФІНАНСОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

1.1. Сутність фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості

1.2. Інформаційне забезпечення фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості

1.3. Фінансово-економічний паспорт Товариства з обмеженою відповідальністю «Бізнес Нерухомість»

Висновки до розділу 1

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ТОВ «Бізнес Нерухомість» ТА ШЛЯХИ ЇЇ УДОСКОНАЛЕННЯ

2.1. Аналіз складу, структури, динаміки джерел фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості

2.2. Організаційні засади фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості

2.3. Шляхи удосконалення фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості в умовах ТОВ «Бізнес Нерухомість»

Висновки до розділу 2

## ВИСНОВКИ

### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

#### 5. Перелік обов'язкового графічного (ілюстративного) матеріалу:

ЛИСТ 1. Сутність фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості. ЛИСТ 2. Інформаційне забезпечення фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості. ЛИСТ 3. Фінансово-економічний паспорт підприємства. ЛИСТ 4. Аналіз складу, структури, динаміки джерел фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості. ЛИСТ. 5. Організаційні засади фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості. ЛИСТ. 6. Шляхи удосконалення фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості.

#### 6. Календарний план-графік

№ пор.	Завдання	Термін виконання	Відмітка про виконання
1	Написання першого розділу кваліфікаційної роботи та надання його керівнику	22.05.2023 – 28.05.2023	
2	Написання та оформлення матеріалів другого розділу кваліфікаційної роботи і надання його керівнику	29.05.2023 – 04.06.2023	
3	1. Узгодження кваліфікаційної роботи з науковим керівником. 2. Проходження нормоконтролю та перевірку на академічну доброчесність. 3. Отримання рецензії та відгуку на кваліфікаційну магістерську роботу. 4. Підготовка виступу.	05.06.2023 – 08.06.2023	
4	1. Переплетення кваліфікаційної роботи, підготовка презентації та доповіді 2. Подання кваліфікаційної роботи та супровідних документів секретарю ДЕК	09.06.2023 – 11.06.2023 12.06.2023	

#### 7. Консультанти з окремих розділів

РОЗДІЛ	КОНСУЛЬТАНТ (посада, прізвище, ім'я, по батькові)	ПІДПИС, ДАТА	
		ЗАВДАННЯ ВИДАВ	ЗАВДАННЯ ПРИЙНЯВ
РОЗДІЛ 1	к. е. н. Лариса ТУРОВА		
РОЗДІЛ 2	к. е. н. Лариса ТУРОВА		

8. Дата видачі завдання: «19» травня 2023 р.

Керівник кваліфікаційної роботи \_\_\_\_\_ Лариса ТУРОВА

(підпис керівника)

Завдання прийняв до виконання \_\_\_\_\_ Владислав ВІДРАШКО

(підпис здобувача)

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП.....</b>	<b>7</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРИКЛАДНІ ЗАСАДИ ФІНАНСОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ...</b>	<b>10</b>
1.1. Сутність фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості.....	10
1.2. Інформаційне забезпечення фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості.....	15
1.3. Фінансово-економічний паспорт Товариства з обмеженою відповідальністю «Бізнес Нерухомість» .....	23
Висновки до розділу 1.....	29
<b>РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ТОВ «Бізнес Нерухомість» ТА ШЛЯХИ ЇЇ УДОСКОНАЛЕННЯ .....</b>	<b>30</b>
2.1. Аналіз складу, структури, динаміки джерел фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості .....	30
2.2. Організаційні засади фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості .....	35
2.3. Шляхи удосконалення фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості в умовах ТОВ «Бізнес Нерухомість».....	39
Висновки до розділу 2.....	71
<b>ВИСНОВКИ.....</b>	<b>75</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>	<b>79</b>
<b>ДОДАТКИ.....</b>	<b>84</b>

## РЕФЕРАТ

Пояснювальна записка до кваліфікаційної роботи «Фінансове забезпечення функціонування ринку нерухомості та шляхи його удосконалення»: 83 стор., 6 рис., 16 табл., 44 літературне джерело.

Мета кваліфікаційної роботи – удосконалення фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості.

Об'єкт дослідження – процес фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості..

Предмет дослідження – сукупність теоретико-методичних та науково-практичних аспектів фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості. в умовах ТОВ «Бізнес Нерухомість».

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.

**ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РИНОК НЕРУХОМОСТІ, 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

## 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 фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості.

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

- визначити сутність фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості;
- розкрити інформаційне забезпечення фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості;
- побудувати фінансово-економічний паспорт Товариства з обмеженою відповідальністю «Бізнес Нерухомість»;
- проаналізувати склад, структуру, динаміку джерел фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості;
- дослідити організаційні засади фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості;
- обґрунтувати шляхи удосконалення фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості в умовах ТОВ «Бізнес Нерухомість».

**Об'єкт дослідження** – процес фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості.

**Предмет дослідження** – сукупність теоретико-методичних та науково-практичних аспектів фінансового забезпечення функціонування ринку



нерухомості. в умовах ТОВ «Бізнес Нерухомість».

**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 83 сторінках друкованого тексту, у тому числі 16 таблиць, 6 рисунків та 3 додатка на 10 сторінках. Список використаних літературних джерел налічує 44 найменування і подано на 5 сторінках.

#### **Публікації:**

1. Марина А.С., Відрашко В.О. Фінансовий контролінг в системі забезпечення економічної безпеки підприємства. *Фінанси, облік та оподаткування: теорія і практика*: Матер. XIII Міжн. наук.-практ. інтернет-конф. (м. Київ, 24 листопада 2022 р.). К.: НАУ, 2022. С.128-130.

2. Карандюк О. Г., Відрашко В. О. Проблеми і перспективи інтернет-страхування в Україні. *Розвиток економіки та бізнес-адміністрування: наукові течії та рішення*: Матер. II Міжнар. науково-практ. конф. (м. Київ, 21 жовтня 2021 р.). Т. 2. Київ: НАУ, 2021. С.197-199.

# РОЗДІЛ 1

## ТЕОРЕТИКО-ПРИКЛАДНІ ЗАСАДИ ФІНАНСОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

### 1.1. Сутність фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості

Поділ майна на рухоме та нерухоме виник у процесі проведення економічних реформ в Україні. Згідно зі ст. 181 Цивільного кодексу України, «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти і все, що міцно пов'язане із землею, тобто об'єкти, переміщення яких без невідповідної шкоди їх призначенню неможливе, в тому числі ліси, багаторічні насадження, будівлі, споруди». До нерухомості відносяться також повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, що підлягають державній реєстрації

Відмітні ознаки нерухомості як об'єкта інвестицій:

- неможливість переміщення без заподіяння об'єкту шкоди;
- міцний фізичний та юридичний зв'язок із землею;
- унікальність конкретного об'єкту нерухомості за фізичними характеристиками та з погляду інвестиційної привабливості;
- неможливість викрадення, пошкодження, втрати за звичайних умов;
- складність або неможливість процесу дроблення на майнові частки;
- об'єктивність залучення для фінансування позикового капіталу через високу вартість;
- низька інформаційна доступність про інвестицій у нерухомість та рівень їх прибутковості;
- довговічність об'єкта інвестування;
- поступова втрата споживчих властивостей або перенос вартості в процесі виробництва через знос та нарахування амортизації;

- задоволення специфічних потреб людини в житловій та виробничій площі;
- неоднозначний вплив нового будівництва на стан ринку нерухомості;
- тенденція до зростання вартості нерухомості з часом;
- наявність специфічних ризиків: (1) фізичне пошкодження під впливом природних, техногенних, військових факторів, (2) накопичення зовнішнього та функціонального зносу, (3) нестабільність фінансування через можливість перегляду орендної плати;
- необхідність постійного моніторингу стану ринку нерухомості для забезпечення ефективності управління;
- високий рівень транзакційних витрат на проведення угод із нерухомістю;
- імперативність встановлених державою процедур, які мають виконуватися при здійсненні угод із нерухомістю.

Основними типами нерухомості є: земля, житло та нежитлові приміщення (рис. 1.1).

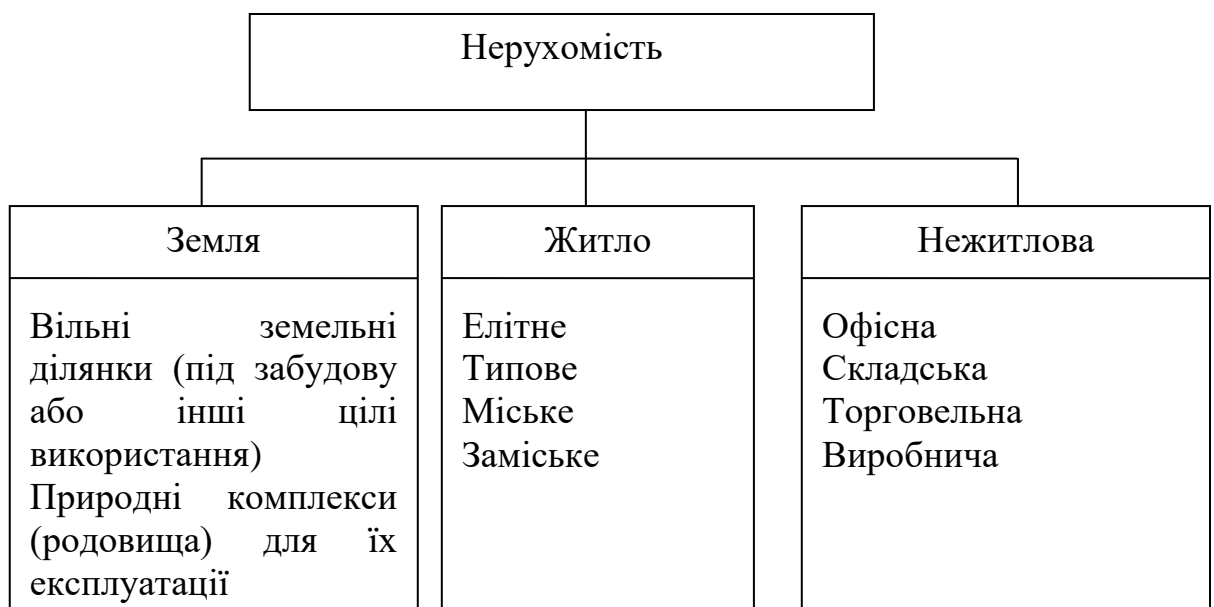


Рис. 1.1. Групи видів нерухомості

*Джерело: власна розробка*

Земля, яка є місцем проживання людей, ведення бізнесу та створення

доданої вартості, є базовим об'єктом нерухомості. Загальну класифікацію нерухомості представлено у табл. 1.1.

Таблиця 1.1

### Загальна класифікація нерухомості

Ознака	Об'єкти
Характер використання	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для житла: будинки, котеджі, квартири;</li> <li>- для комерції та виробництва: заклади готельно-ресторанного господарства, офіси, магазини, сервісні пункти, фабрики, заводи, склади;</li> <li>- для сільськогосподарських цілей: ферми, сади;</li> <li>- для спеціальних цілей: школи, церкви, монастирі, лікарні, ясла-сади, будинки для людей похилого віку, будівлі урядових та адміністративних установ</li> </ul>
Цілі інвестування	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для ведення бізнесу;</li> <li>- для проживання власника;</li> <li>- для здачі в оренду;</li> <li>- як товарні запаси;</li> <li>- для освоєння та розвитку;</li> <li>- для видобування вичерпних ресурсів.</li> </ul>
Спеціалізація	<ul style="list-style-type: none"> <li>- спеціалізована (з нею рідко здійснюються угоди купівлі-продажу): заводи, електростанції, приміщення, що належать до соціальної сфери;</li> <li>- неспеціалізована, на яку існує стабільний попит на ринку нерухомості через задоволення загальних потреб.</li> </ul>
Готовність до експлуатації	<ul style="list-style-type: none"> <li>- готові;</li> <li>- потребують реконструкції чи капітального ремонту;</li> <li>- у процесі будівництва.</li> </ul>
Відтворюваність в натуральній формі	<ul style="list-style-type: none"> <li>- не відтворювані (земельні ділянки, корисні копалини);</li> <li>- відтворювані (будівлі, споруди, багаторічні насадження).</li> </ul>

*Джерело: власна розробка*

Існує також майно, яке було рухомим, але в даний час прикріплене до

нерухомості так, що перетворилося на її частину. Для того щоб визначити, чи є майно рухомим, необхідно з'ясувати, наскільки міцно це майно пов'язане з об'єктом нерухомості і чи є можливим відокремити їх один від одного без нанесення шкоди споживчим властивостям.

Привабливість нерухомості як об'єкта інвестування визначається її потенційною здатністю приносити дохід її власнику у таких формах:

- майбутні вхідні грошові потоки від ведення бізнесу і надання в оренду;
- зростання вартості у майбутньому через ринкову кон'юнктуру;
- перепродаж у кінці періоду володіння.
- отримання чітко визначених прав власності інвестором, належним чином оформлених у відповідних державних реєстрах;
- відносна фізична безпека вкладених коштів;
- захист від інфляції;
- комфортність проживання, престижності володіння;
- можливе дроблення капіталу при інвестуванні;
- можливість багаторічного використання об'єкта та збереження капіталу тощо.

Попри виділені переваги, інвестування в нерухомість має вади, пов'язані з: низькою ліквідністю, складністю і неоднозначністю довгострокового прогнозування цін, невизначеністю співвідношення між очікуваною вигодою і витратами в умовах нестабільної економічної ситуації, істотні витрати часу і фінансових ресурсів для пошуку об'єктів інвестування і укладання угод.

Залежно від характеру юридичних прав на об'єкти нерухомості його поділяють на ринки 1) купівлі-продажу та 2) оренди. На першому ринку в обмін на визначений еквівалент передається повний пучок прав власності, у т.ч. розпорядження. На другому ринку об'єктом угоди є частковий набір прав (без розпорядження). Попри особливості окремих сегментів ринку нерухомості, загальними ознаками його об'єктів є: локальність, незмінність місця розташування, низька взаємозамінність, залежність вартості і ліквідності об'єкта від місця розташування, стану інфраструктури (дороги,

метро, підприємств торгівлі та побутового обслуговування, місця відпочинку тощо), сезонні коливання; обов'язковість державної реєстрації угод; здійснення витрат, пов'язаних з підтримкою функціональної придатності об'єкта нерухомості (ремонт, експлуатація); оподаткування об'єктів нерухомістю; високі трансакційні витрати при здійсненні угод із нею; систематичні коливання попиту та пропозиції на ринку нерухомості; їх повільний характер через значну тривалість будівництва. Попит і пропозиція на ринку нерухомості визначається взаємодією таких факторів:

- економічні: доходи населення та бізнесу, забезпечення фінансовими ресурсами, ставки орендної плати, вартість будівельно-монтажних робіт, рівень цін на будівельні матеріали, паливо, комунальні послуги тощо;

- соціально-демографічні: динаміка населення, його щільність, рівень освіти, соціальних гарантій;

- адміністративні: ставки податків та зональні обмеження;

- екологічні: стан екологічного забруднення, схильність місцевості до посухи і затоплення.

Ринок іпотечного капіталу поділяється на первинний та вторинний:

- на первинному ринку звертаються первинні заставні;

- на вторинному ринку купуються та продаються закладні, отримані на первинному ринку.

Поряд з цим існує класифікація ринків іпотечного капіталу за типами нерухомості, що виступає як заставне забезпечення: іпотечні ринки житла, дохідної нерухомості тощо.

Основними учасниками первинного ринку іпотечного капіталу є кредиторів, які надають позиковий капітал для придбання та розвитку нерухомості, і позичальники-інвестори, які купують нерухомість в інвестиційних цілях. Розвиток первинного ринку іпотечного капіталу - фактор вирішення житлової проблеми для багатьох сімей за допомогою іпотечного житлового кредитування.

На вторинному ринку іпотечного капіталу здійснюються угоди купівлі-продажу заставних, випущених на первинному ринку. Існування вторинного ринку покликане забезпечити первинних кредиторів можливістю продати первинну заставну, щоб за рахунок отриманих коштів надати інший кредит, за допомогою чого капітал з більш багатих районів країни може бути перерозподілений в райони, що відчувають нестачу кредитних ресурсів.

Ризик та прибутковість цінних паперів вторинного ринку іпотечного капіталу порівнюється з прибутковістю цінних паперів на інших фінансових ринках.

## **1.2. Інформаційне забезпечення фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості**

Відповідно до статті 182 «Державна реєстрація прав на нерухомість» Цивільного Кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Остання є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом. 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.

Відповідно до статті 209 «Нотаріальне посвідчення правочину» Цивільного Кодексу України правочин, який вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін. Власник нерухомого майна має право встановити (скасувати) вимогу нотаріального посвідчення договору (внесення змін до договору), предметом якого є таке майно чи його частина, крім випадків, якщо відповідно до закону такий договір підлягає нотаріальному посвідченню.

Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на нерухоме майно та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Відповідно до статті 331 «Набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва» Цивільного Кодексу України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).

Відповідно до статті 335 «Набуття права власності на безхазяйну річ» Цивільного Кодексу України безхазяйною є 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, на території якого вони розміщені. Про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік робиться оголошення у друкованих медіа. Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду у комунальну власність.

Відповідно до статті 344 «Набувальна давність» Цивільного Кодексу України 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 (набувальна давність). 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.

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, який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, вона набуває право власності за набувальною давністю на нерухоме майно через п'ятнадцять, а на рухоме майно - через п'ять років з часу спливу позовної давності. Втрата не з своєї волі майна його володільцем не перериває набувальної давності у разі повернення майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування. Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду.

Відповідно до статті 376 «Самочинне будівництво» Цивільного Кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює)

самочинне будівництво, або за її рахунок. На вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб. Особа, яка здійснила самочинне будівництво, має право на відшкодування витрат на будівництво, якщо право власності на нерухоме майно визнано за власником (користувачем) земельної ділянки, на якій воно розміщене. У разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову.

Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Відповідно до статті 377 «Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, що розміщені на ній» Цивільного Кодексу України до особи, яка набула право власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, право власності на який зареєстровано у визначеному законом порядку, або частку у праві спільної власності на такий об'єкт, одночасно переходить право власності (частка у праві спільної власності) або право користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, у порядку та на умовах, визначених Земельним кодексом України. Істотною умовою договору, який

передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, який розміщений на земельній ділянці і перебуває у власності відчужувача, є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта до набувача такого об'єкта.

Відповідно до статті 401 «Поняття користування чужим майном» Цивільного Кодексу України право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Відповідно до статті 402 «Встановлення сервітуту» Цивільного Кодексу України сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки або особою, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, суперфіцію. Земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Відповідно до статті 404 «Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном» Цивільного Кодексу України право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо. Особа має право вимагати від власника (володільця) сусідньої земельної ділянки, а в разі необхідності - від власника (володільця) іншої земельної ділянки надання земельного сервітуту.

Право користування чужим майном може бути встановлено щодо іншого нерухомого майна (будівлі, споруди тощо).

Відповідно до статті 575 «Окремі види застав» іпотекою Цивільного Кодексу України є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи, а також застава об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості. Подільний об'єкт незавершеного будівництва може бути переданий в іпотеку лише у випадках, визначених законом.

Відповідно до статті 577 «Нотаріальне посвідчення договору застави та реєстрація застави» Цивільного Кодексу України якщо предметом застави є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, а також в інших випадках, встановлених законом, договір застави підлягає нотаріальному посвідченню, крім випадків, установлених законом. Застава нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості підлягає державній реєстрації у випадках та в порядку, встановлених законом.

Відповідно до статті 597-1 «Право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання за кредитним договором» Цивільного Кодексу України до надання кредиту або позики, що забезпечується переданням нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості у довірчу власність, кредитор зобов'язаний запропонувати боржнику надання такого кредиту, позики, можливість забезпечити виконання цих зобов'язань в інший спосіб. Умови кредитного договору, договору позики, що забезпечується переданням майна у довірчу власність, можуть відрізнятися від умов кредитного договору, договору позики, що забезпечується в інший спосіб.

Відповідно до статті 597-3 «Виникнення довірчої власності» Цивільного Кодексу України довірча власність виникає на підставі договору, укладеного у письмовій формі. Довірчим засновником може бути боржник за основним зобов'язанням та/або інша особа, яка передає своє майно у довірчу власність з

метою забезпечення виконання зобов'язань боржника. Довірчим власником є кредитор за основним зобов'язанням. Договір про встановлення довірчої власності на нерухоме майно, неподільний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Довірча власність на нерухоме майно, неподільний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості виникає з моменту її реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до статті 597-11 «Припинення довірчої власності» Цивільного Кодексу України передача права власності на об'єкт довірчої власності у випадку, встановленому частиною першою цієї статті, здійснюється згідно з актом приймання-передачі, який підписується довірчим власником та особою, якій передається об'єкт довірчої власності. Акт приймання-передачі нерухомого об'єкта довірчої власності підлягає нотаріальному посвідченню.

За результатами відчуження довірчим власником об'єкта довірчої власності (внаслідок звернення стягнення на такий об'єкт або внаслідок його передачі за актом приймання-передачі довірчому засновникові чи іншій особі) у набувача виникає право власності на такий об'єкт, якщо інше не встановлено законом або договором. Право власності нового власника на нерухоме майно виникає з моменту реєстрації такого права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. За результатами відчуження довірчим власником об'єкта довірчої власності - неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, щодо яких за довірчим власником зареєстровано спеціальне майнове право (внаслідок звернення стягнення на такий об'єкт або внаслідок його передачі за актом приймання-передачі довірчому засновникові чи іншій особі), у набувача виникає спеціальне майнове право на такий об'єкт, якщо інше не встановлено законом або договором. Спеціальне майнове право набувача на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості виникає з моменту

реєстрації такого права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до статті 597-12 «Відступлення прав довірчого власника» Цивільного Кодексу України у випадку відступлення довірчим власником своїх прав за основним зобов'язанням третій особі до такої третьої особи переходять права та обов'язки довірчого власника за договором про встановлення довірчої власності, якщо довірчий засновник надав згоду на такий перехід та інше не зазначено у договорі про встановлення довірчої власності. Підпис довірчого засновника на заяві про надання згоди на перехід права довірчої власності підлягає нотаріальному засвідченню.

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.

Відповідно до статті 657 «Форма окремих видів договорів купівлі-продажу» Цивільного Кодексу України договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі.

Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» 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.

За цим Законом договором управління майном для ФФБ є договір про участь у ФФБ, а для ФОН та системи ФОН-ФФБ - договір про придбання сертифікатів ФОН.

Сертифікат ФОН - цінний папір, що засвідчує право його власника на отримання доходу від інвестування в операції з нерухомістю.

ФОН - кошти, отримані управителем ФОН в управління, а також нерухомість та інше майно, спеціальне майнове право на об'єкти інвестування та доходи, набуті від управління цими коштами, в тому числі спеціальне майнове право на об'єкти інвестування та права вимоги, набуті за договорами про участь у фонді фінансування будівництва.

Винагорода управителя ФОН - грошові кошти, які відповідно до цього Закону управитель самостійно утримує за рахунок ФОН за здійснення управління фондом операцій з нерухомістю: проведення операцій з нерухомістю та здійснення інших дій з управління ФОН з метою отримання доходу в інтересах власників сертифікатів ФОН та для забезпечення його діяльності з управління майном. Управитель самостійно утримує таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, визначені Правилами ФОН.

Системою фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю є врегульовані Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та договорами дії суб'єктів системи при організації будівництва житла, фінансуванні цього будівництва та здійсненні операцій з нерухомістю.

### **1.3. Фінансово-економічний паспорт Товариства з обмеженою відповідальністю «Бізнес Нерухомість»**

Організація ТОВ «БН» зареєстрована 06.05.2010 за юридичною адресою Україна, \*\*9, місто Київ, ВУЛИЦЯ ДЕРЕВЛЯНСЬКА, будинок \*\*А. Керівником організації є ВАРТОВИЙ ОЛЕКСІЙ БОРИСОВИЧ. Розмір статутного капіталу складає 144 000 000,00 грн.. На момент останнього оновлення даних 15.05.2023 стан організації - Не перебуває в процесі припинення.

---

Повне найменування юридичної особи - ТОВАРИСТВО З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ

Скорочена назва - ТОВ «БН»

Код ЄДРПОУ - 37037319

Дата реєстрації - 06.05.2010 (13 років)

Уповноважені особи - ВАРТОВИЙ ОЛЕКСІЙ БОРИСОВИЧ

Розмір статутного капіталу - 144 000 000,00 грн.

Організаційно-правова форма - Товариство з обмеженою  
відповідальністю

Форма власності - Недержавна власність

Види діяльності:

Основний:

70.22 Консультування з питань комерційної діяльності й керування

Інші:

45.11 Торгівля автомобілями та легковими автотранспортними засобами

45.32 Роздрібна торгівля деталями та приладдям для автотранспортних

засобів

78.10 Діяльність агентств працевлаштування

Контактна інформація

Телефон: 0971409883

Частка держави в підприємстві згідно з реєстром Фонду держмайна  
України - 0

Перелік засновників юридичної особи:

1. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РК  
«СТАРЕ МІСТО» (табл. 1.2).

Код ЄДРПОУ засновника: 38745784

Адреса засновника: Україна, \*\*7, місто Київ, ПРОСПЕКТ АКАДЕМІКА  
ГЛУШКОВА, будинок \*\*-А

Розмір внеску до статутного фонду: 143 985 600,00 грн

Частка (%): 99,99%



**Інформація про засновників та/або учасників емітента та кількість і вартість акцій (розміру часток, паїв)**

<b>Найменування юридичної особи засновника та/або учасника</b>	<b>Код за ЄДРПОУ засновника та/або учасника</b>	<b>Місцезнаходження</b>	<b>Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)</b>
ТОВ «РК «СТАРЕ МІСТО»	38745784	03187 Україна 80000 - м.Київ просп. Академіка Глушкова, 31-А	99.99
<b>Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>	<b>Серія, номер, дата видачі та найменування органу, який видав паспорт*</b>		<b>Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)</b>
Коптегін Олександр В`ячеславович	д/н д/н 01.01.1970 д/н		0.01
Усього			100

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

## 2. ВАРТОВИЙ ОЛЕКСІЙ БОРИСОВИЧ

Адреса засновника: Україна, 26300, Кіровоградська обл., Гайворонський р-н, місто Гайворон, ПРОВУЛОК БУЗКОВИЙ, будинок 2/1

Розмір внеску до статутного фонду: 14 400,00 грн

Частка (%): 0,01%

За даними з податкових реєстрів України організація ТОВ «БН», Перебуває на обліку в органах доходів та зборів, зафіксовано що по реєстру «Дізнайся більше про свого бізнес-партнера» на 13.06.2021 не має податкового боргу, Інформація про особу відсутня в базі в реєстрі платників ПДВ і Відсутня реєстрація в Реєстрі неприбуткових установ та організацій.

Місцезнаходження реєстраційної справи - Шевченківська районна в місті Києві державна адміністрація

Дата та номер запису про взяття та зняття з обліку в податкових органах  
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ РЕГІОНАЛЬНОЇ СТАТИСТИКИ

Ідентифікаційний код органу: 21680000

Дата взяття на облік: 07.05.2010

ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС У М.КИЄВІ, ДПІ У  
ШЕВЧЕНКІВСЬКОМУ РАЙОНІ (ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН М.КИЄВА)

Ідентифікаційний код органу: 43141267

Відомості про відомчий реєстр: Реєстр платників податків

Дата взяття на облік: 11.05.2010

Номер взяття на облік: 35998

ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС У М.КИЄВІ, ДПІ У  
ШЕВЧЕНКІВСЬКОМУ РАЙОНІ (ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН М.КИЄВА)

Ідентифікаційний код органу: 43141267

Відомості про відомчий реєстр: Реєстр платників єдиного внеску

Дата взяття на облік: 07.05.2010

Номер взяття на облік: 02-15553

У реєстрі судових рішень знайдено 18 документів, в яких згадується  
організація ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ» (табл. 1.3).

*Таблиця 1.3*

**Історія змін ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ», зареєстрованих  
YouControl**

Дата	Подія	Стало
05.05.2010	Змінилася адреса	04070, М.КИЇВ, ПОДІЛЬСЬКИЙ РАЙОН, ВУЛИЦЯ ФРОЛІВСЬКА, БУДИНОК **_**
06.05.2010	Змінилось найменування юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ»
07.05.2010	Змінився вид діяльності	74.14.0 - КОНСУЛЬТАЦІЇ З ПИТАНЬ КОМЕРЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА УПРАВЛІННЯ

*Джерело: YouControl*

Організаційну структуру управління ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ»  
наведено на рис. 1.2.

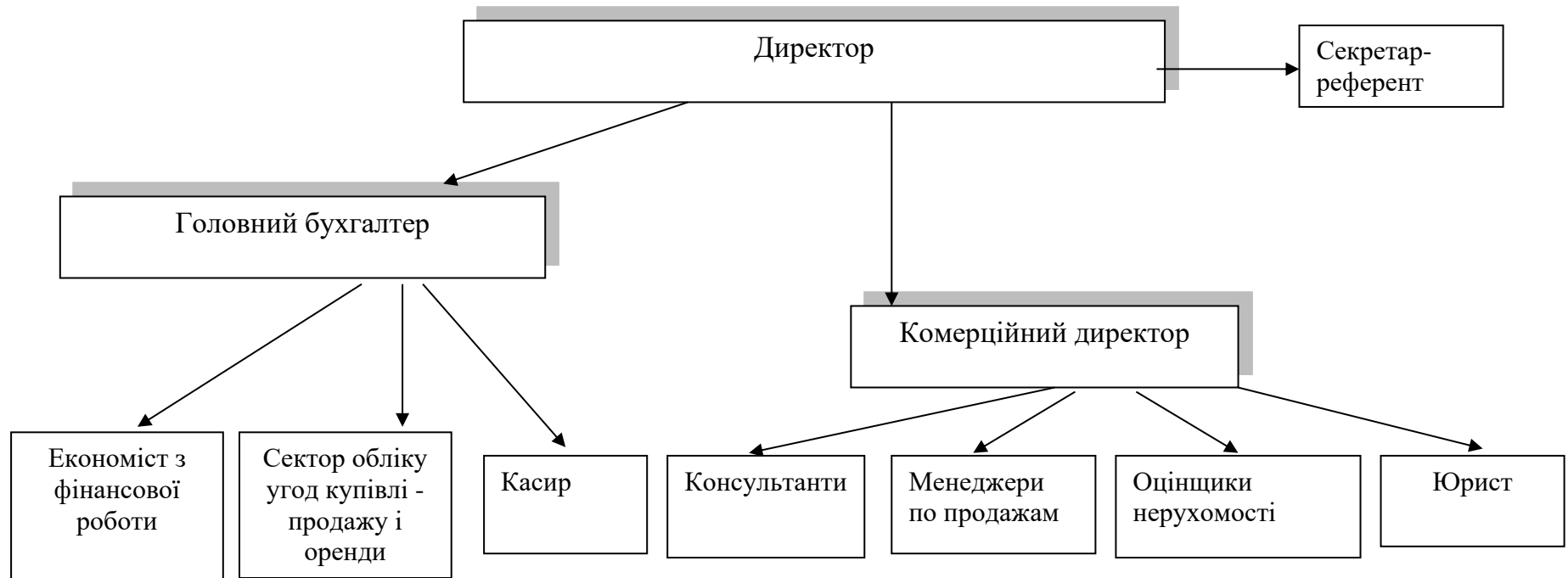


Рис. 1.2 – Організаційна структура управління ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ»

*Джерело: власні розрахунки*

Фінансова звітність ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ» є достовірною, підтвердженою ТОВ «Міжнародний фінансовий аудит» (табл. 1.4).

Таблиця 1.4

**Відомості про аудиторський висновок (звіт) ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ»**

Найменування аудиторської фірми (П. І. Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	ТОВ «Міжнародний фінансовий аудит»
Код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки* платника податків - фізичної особи)	37024556
Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	03179, м.Київ, ВУЛИЦЯ УБОРЕВИЧА, будинок 9, квартира 5
Номер та дата видачі свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України	4352 27.03.2010
Реєстраційний номер, серія та номер, дата видачі та строк дії свідоцтва про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів**	394 П 000394 30.11.2016 26.03.2020
Звітний період, за який проведений аудит фінансової звітності	2022 р
Думка аудитора***	умовно-позитивна

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

На думку ТОВ «Міжнародний фінансовий аудит», за винятком впливу питань, про які йдеться у параграфі «Підстава для висловлення умовно-позитивної думки», фінансова звітність ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ» станом на 31 грудня 2022 року, за період з 01 січня 2022 року по 31 грудня 2022 року складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» і Положень (стандартів) бухгалтерського обліку.

У списках санкцій відсутня інформація по ТОВ «БН» або пов'язаних особах.

## Висновки до розділу 1

Поділ майна на рухоме та нерухоме виник у процесі проведення економічних реформ в Україні. Основними типами нерухомості є: земля, житло та нежитлові приміщення.

Відмітні ознаки нерухомості як об'єкта інвестицій:

- неможливість переміщення без заподіяння об'єкту шкоди;
- міцний фізичний та юридичний зв'язок із землею;
- унікальність конкретного об'єкту нерухомості за фізичними характеристиками та з погляду інвестиційної привабливості;
- неможливість викрадення, пошкодження, втрати за звичайних умов;
- складність або неможливість процесу дроблення на майнові частки;
- об'єктивність залучення для фінансування позикового капіталу через високу вартість;
- низька інформаційна доступність про інвестицій у нерухомість та рівень їх прибутковості;
- довговічність об'єкта інвестування;
- поступова втрата споживчих властивостей або перенос вартості в процесі виробництва через знос та нарахування амортизації;
- задоволення специфічних потреб людини в житловій та виробничій площі;
- неоднозначний вплив нового будівництва на стан ринку нерухомості;
- тенденція до зростання вартості нерухомості з часом;
- наявність специфічних ризиків;
- необхідність постійного моніторингу стану ринку нерухомості для забезпечення ефективності управління;
- високий рівень трансакційних витрат на проведення угод із нерухомістю;
- імперативність встановлених державою процедур, які мають виконуватися при здійсненні угод із нерухомістю.

**РОЗДІЛ 2**

**АНАЛІЗ ФІНАНСОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ**

**РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ТОВ «Бізнес Недухомість» ТА**

**ШЛЯХИ ЇЇ УДОСКОНАЛЕННЯ**

**2.1. Аналіз складу, структури, динаміки джерел фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості**

ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ» є суб'єктом малого підприємництва і складає спрощену фінансову звітність. Протягом 2020-2022 років вартість активів скоротилася з 720892,3 тис. грн. до 670727,6 тис. грн., або на -50164,7 тис. грн., або на -6,96% (табл. 2.1).

*Таблиця 2.1*

**Аналіз динаміки активів ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ»**

<b>Актив</b>	<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>Абс. приріст, тис. грн.</b>	<b>Темп приросту, %</b>
<b>I. Необоротні активи</b>						
Довгострокові фінансові інвестиції	449993,4	410493,8	416347,4	416347,4	-33646	-7,48
<b>Усього за розділом I</b>	<b>449993,4</b>	<b>410493,8</b>	<b>416347,4</b>	<b>416347,4</b>	<b>-33646</b>	<b>-7,48</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Дебіторська заборгованість						
- за товари, роботи, послуги:	61337,5	288277,8	112038,8	92246,4	30908,9	50,39
- за розрахунками з бюджетом	0,1	0				
- інша поточна	48338,1	58547,6	162127,9	162071,8	113733,7	235,29
Гроші та їх еквіваленти	161223,2	1230,4	54,9	62	-161161,2	-99,96
Витрати майбутніх періодів	0	1,1				
<b>Усього за розділом II</b>	<b>270898,9</b>	<b>348056,9</b>	<b>274221,6</b>	<b>254380,2</b>	<b>-16518,7</b>	<b>-6,10</b>
<b>Баланс</b>	<b>720892,3</b>	<b>758550,7</b>	<b>690569</b>	<b>670727,6</b>	<b>-50164,7</b>	<b>-6,96</b>

*Джерело: власні розрахунки*

Необоротні активи представлені довгостроковими фінансовими інвестиціями, вартість яких скоротилася з 449993,4 тис. грн. до 416347,4 тис. грн., або на 33646 тис. грн. (на 7,48%). Вартість оборотних активів скоротилася з 270898,9 тис. грн. до 254380,2 тис. грн., або на 16518,7 тис. грн. (на 6,10%).

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги зросла з 61337,5 тис. грн. до 92246,4 тис. грн., або на 30908,9 тис. грн., або на 50,39%. Інша поточна дебіторська заборгованість зросла з 48338,1 тис. грн. до 162071,8 тис. грн., або на 113733,7 тис. грн. (на 235,29%). Суттєво скоротилася вартість грошей та їх еквівалентів – із 161223,2 тис. грн. до 62 тис. грн. (на 161161,2 тис. грн.), або на 99,96%.

Основу майна підприємства становлять довгострокові фінансові інвестиції, частка яких скоротилася з 62,42% до 62,07%, або на 0,35% (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

## Аналіз динаміки структури активів ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ»

Актив	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Абс. приріст, %
<b>I. Необоротні активи</b>					
Довгострокові фінансові інвестиції	62,42	54,12	60,29	62,07	-0,35
<b>Усього за розділом I</b>	62,42	54,12	60,29	62,07	-0,35
<b>II. Оборотні активи</b>					
Дебіторська заборгованість					
- за товари, роботи, послуги:	8,51	38,00	16,22	13,75	5,24
- за розрахунками з бюджетом	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- інша поточна	6,71	7,72	23,48	24,16	17,46
Гроші та їх еквіваленти	22,36	0,16	0,01	0,01	-22,35
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Усього за розділом II</b>	37,58	45,88	39,71	37,93	0,35
<b>Баланс</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	0,00

*Джерело: власні розрахунки*

Питома вага дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги зросла з 8,51% до 13,75%, або на 5,24%. Інша поточна дебіторська

заборгованість зростає з 6,71% до 24,16%, або на 17,46%. Суттєво скоротилася частка грошей та їх еквівалентів – із 22,36% до 0,01% (на 22,35%).

Протягом 2020-2022 років вартість власного капіталу скоротилася з 122263,1 тис. грн. до 109646,1 тис. грн., або на 12617 тис. грн. (на 10,32%). Вартість зареєстрованого (пайового) капіталу є незмінною – 144000 тис. грн. (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

## Аналіз динаміки пасивів ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ»

Пасив	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Абс. приріст, тис. грн.	Темп приросту, %
<b>I, Власний капітал</b>						
Зареєстрований (пайовий) капітал	144000	144000	144000	144000	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-21736,9	-26050,2	-32883,7	-34353,9	-12617	58,04
<b>Усього за розділом I</b>	122263,1	117949,8	111116,3	109646,1	-12617	-10,32
<b>II, Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення</b>						
370824	378517,2	384959,6	386570	15746,2	4,25	
<b>III. Поточні зобов'язання</b>						
Короткострокові кредити банків	148524,8	0			-148524,8	-100
Поточна кредиторська заборгованість за:	0	0				
- товари, роботи, послуги	65378,7	86129,6	20001,4	1,6	-65377,1	-100,00
розрахунками з бюджетом	6,2	2,6			-6,2	-100,00
у тому числі з податку на прибуток	6,2	2,6			-6,2	-100,00
- з оплати праці	3,2	3,2	3,2		-3,2	-100,00
Інші поточні зобов'язання	13892,3	175948,3	174488,5	174509,7	160617,4	1156,16
<b>Усього за розділом III</b>	227805,2	262083,7	194493,1	174511,3	-53293,9	-23,39
<b>Баланс</b>	720892,3	758550,7	690569	670727,6	-50164,7	-6,96

Джерело: власні розрахунки



Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення зросли з 370824 тис. грн. до 386570 тис. грн., або на 15746,2 тис. грн. (на 4,25%). Короткострокові кредити банків скоротилися з 148524,8 тис. грн. до 0 тис. грн. Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги скоротилася з 65378,7 тис. грн. до 1,6 тис. грн., або на 65377,1 тис. грн. (майже на 100,00%). Проте інші поточні зобов'язання зросли з 13892,3 тис. грн. до 174509,7 тис. грн., або на 160617,4 тис. грн. (на 1156,16%).

Підприємство є фінансово нестійким, оскільки частка власного капіталу є низькою і скоротилася з 16,96% до 16,35%, або на 0,61% (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

### Аналіз динаміки пасивів ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ»

Пасив	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Абс. приріст, %
<b>I, Власний капітал</b>					
Зареєстрований (пайовий) капітал	19,98	18,98	20,85	21,47	1,49
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-3,02	-3,43	-4,76	-5,12	-2,11
<b>Усього за розділом I</b>	16,96	15,55	16,09	16,35	-0,61
<b>II, Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення</b>	51,44	49,90	55,75	57,63	6,19
<b>III. Поточні зобов'язання</b>					
Короткострокові кредити банків	20,60	0,00	0,00	0,00	-20,60
Поточна кредиторська заборгованість за:					
- товари, роботи, послуги	9,07	11,35	2,90	0,00	-9,07
Інші поточні зобов'язання	1,93	23,20	25,27	26,02	24,09
<b>Усього за розділом III</b>	31,60	34,55	28,16	26,02	-5,58
<b>Баланс</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	0,00

*Джерело: власні розрахунки*

Основним джерелом фінансування ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ» є довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення, частка яких зросла з 51,44% до 57,63%, або на 6,19%. Натомість частка поточних зобов'язань скоротилася з 31,6% до 26,02%, або на 5,58%. Питома вага короткострокових кредитів банків скоротилася з 20,60% до 0,00%, поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги - 9,07% до 0,00%. Натомість питома вага інших поточних зобов'язань зросла з 1,93% до 26,02%,

або на 24,09%.

ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ» системно працює збитково (табл. 2.5), але протягом 2019-2022 років вартість чистого збитку скоротилася з 21285,8 тис. грн. до -1470,2 тис. грн., або на 19815,6 тис. грн. (на 93,09%).

Таблиця 2.5

### Аналіз динаміки фінансових результатів ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ»

Стаття	2019	2020	2021	2022	Абс. приріст, тис. грн.	Темп приросту, %
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0	0	327	211,2	211,2	
Інші доходи	418694,2	667980,8			-418694,2	-100
<b>Разом доходи</b>	418696,2	667980,8	459,9	211,2	-418485	-99,95
Інші операційні витрати	-12715,6	-1101,9	-7293,4	-1681,4	11034,2	-86,78
Інші витрати	-427260,2	-671179,9			427260,2	-100,00
<b>Разом витрати</b>	-439975,8	-672281,8	-7293,4	-1681,4	438294,4	-99,62
Фінансовий результат до оподаткування	-21279,6	-4301	-6833,5	-1470,2	19809,4	-93,09
Податок на прибуток	-6,2	-12,3			6,2	-100,00
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	-21285,8	-4313,3	-6833,5	-1470,2	19815,6	-93,09

Джерело: власні розрахунки

Динаміка фінансових результатів описується поліномом другого ступеня (рис. 2.1).

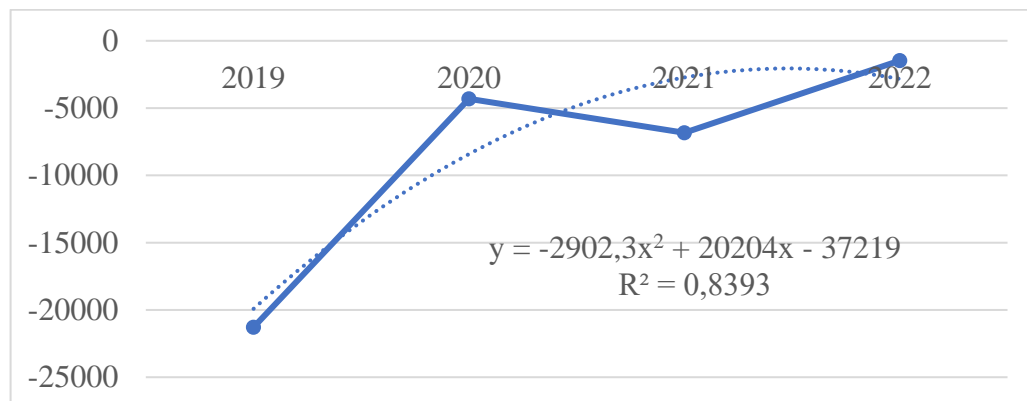


Рис. 2.1 – Динаміка фінансових результатів ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ»

Джерело: власні розрахунки

Незважаючи на скорочення обсягів діяльності, спостерігається чітко виражений тренд до скорочення збитковості.

## 2.2. Організаційні засади фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості

Інвестування в об'єкти нерухомості, їх використання як застави потребує їх ретельного аналізу фінансової, правової, технічної сторони. При цьому необхідно визначити вартість об'єкта, який використаний як заставне забезпечення іпотечного кредиту, та інвестиційний дохід, який здатний принести об'єкт у майбутньому.

Довгострокові зобов'язання емітента представлені дисконтними облигаціями (табл. 2.6).

Таблиця 2.6

### Інформація про дисконтні облигації ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ»

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Номінальна вартість (грн.)	Кількість у випуску (штук)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн.)	Дата погашення облигацій
31.08.2011	126/2/11	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	1000	30000	Бездокументарні іменні	30000000	18.09.2022

*Джерело: власні розрахунки*

Даний випуск облигацій у емітента перший (серія А). Облигації дисконтні. Відповідно до зареєстрованого проспекту емісії запланована ціна продажу становить 850.00 грн за одну облигацію. Первинне розміщення здійснювалось на ПАТ «Фондова біржа «Перспектива» та ПрАТ «Фондова

біржа ПФТС». Строки розміщення становили: початок 19.09.2011 кінець 18.09.2012 року. Розміщення здійснювалось з залученням андеррайтера. Умови випуску не передбачають можливість викупу їх за вимогою власника до настання строку погашення. Погашення буде здійснюватися: 18 вересня 2022 року, шляхом виплати номінальної вартості. На кінець звітнього періоду облігації включенні до біржового списку ПАТ «КМФБ».

Зобов'язання за цінними паперами станом на 01.01.2023 становить 386570,2 тис. грн. (табл. 2.7).

Таблиця 2.7

### Інформація про зобов'язання ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ»

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн.)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	386570,2	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним випуском):	X	386570,2	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання	X	174511,3	X	X
Усього зобов'язань	X	561081,5	X	X
Опис:	Д/н			

*Джерело: власні розрахунки*

У процесі фінансової діяльності на ринку нерухомості ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ» взаємодіє з такими організаціями (табл. 2.8).

Фондова біржа ПФТС здійснює професійну діяльність з організації торгівлі на ринку цінних паперів України на підставі ліцензії, виданої Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку України. Фондова біржа ПФТС є найбільшим організатором торгівлі на ринку цінних паперів України; підтримує міжрегіональну систему електронних торгів цінними паперами в режимі реального часу.

Таблиця 2.8

### Організації партнери ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ»

Параметр	Зміст
<b>ПАТ «Національний депозитарій України»</b>	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Код за ЄДРПОУ	30370711
Місцезнаходження	04071, м. Київ, вул. Нижній Вал, 17/8
Міжміський код та телефон	(044) 591-04-00
Факс	(044) 482-52-14
Вид діяльності	-
<b>ПАТ «ФОНДОВА БІРЖА ПФТС»</b>	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Код за ЄДРПОУ	21672206
Місцезнаходження	01004, м. Київ, вул. Шовковична, буд. 42-44
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АД 034421
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	11.06.2013
Міжміський код та телефон	(044) 277-50-00
Факс	(044) 277-50-01
Вид діяльності	діяльність з організації торгівлі на фондовому ринку
<b>ТОВ «Міжнародний фінансовий аудит»</b>	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Код за ЄДРПОУ	37024556
Місцезнаходження	03179, м. Київ, ВУЛИЦЯ УБОРЕВИЧА, будинок 9, квартира 5
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	П 000394
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	30.11.2016
Міжміський код та телефон	0671727271
Вид діяльності	аудиторська діяльність
<b>ПАТ «Київська міжнародна фондова біржа»</b>	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Код за ЄДРПОУ	20064500
Місцезнаходження	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, 36-В
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АВ 581146
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Міжміський код та телефон	(044)4905788
Вид діяльності	діяльність з організації торгівлі на фондовому ринку

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

Торговельна система Фондової біржі ПФТС функціонує з 1997 року та технологічно складається з «Ринку котировок» та «Ринку заявок». Також в ПФТС проводяться аукціони з продажу цінних паперів Фондом державного майна України, компаніями, що проводять первинне розміщення (IPO) власних цінних паперів, або навпаки, розпродають власні активи в цінних паперах

Аудиторська фірма ТОВ «Міжнародний фінансовий аудит» здійснює діяльність на підставі: - Свідоцтва про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 4352, виданого згідно з рішенням Аудиторської палати України від 25 березня 2010 року № 212/4 та подовженого рішенням Аудиторської палати України від 26 березня 2015 року № 309/3 до 26 березня 2020 року, - Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів, Реєстраційний номер Свідоцтва: 394. Серія та номер Свідоцтва: П000394. Строк дії Свідоцтва: з 30.11.2020 р. до 26.03.2024 р.),

Фондова біржа КМФБ здійснює діяльність з організації торгівлі (купівлі-продажу, розміщення, викупу) цінними паперами та іншими фінансовими інструментами на фондовому ринку України на підставі ліцензії, виданої Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку України, що полягає у створенні організаційних, технологічних, інформаційних, правових та інших умов для збирання та поширення інформації стосовно попиту і пропозицій на цінні папери та інші фінансові інструменти, проведення регулярних біржових торгів, централізованого укладання договорів щодо цінних паперів та інших фінансових інструментів відповідно до правил Біржі, оприлюднення інформації відповідно до чинного законодавства України.

### **2.3. Шляхи удосконалення фінансового забезпечення функціонування ринку нерухомості в умовах ТОВ «Бізнес Нерухомість»**

Для оцінки нерухомості використовуються три основні методи: метод витрат; метод аналогів продажу (ринковий метод); метод оцінки з доходу (метод капіталізації доходів). Кожен із них має свою сферу використання, переваги і недоліки. У разі відсутності ринку аналогів нерухомості оцінщик може використати або метод витрат, або метод капіталізації грошових потоків при експлуатації цього об'єкта. Слід зазначити, що в економічній ситуації, що склалася в Україні, метод витрат не завжди дозволяє з достатнім ступенем достовірності визначити ймовірну ціну продажу. Метод капіталізації доходів є більш ефективним, проте вимагає від експерта високої кваліфікації та ретельного підходу до визначення коефіцієнта капіталізації, який значно змінюється залежно від конкретної ситуації, знаходиться у певних межах і залежить від багатьох об'єктивних чинників.

Враховуючи, що експертна оцінка дозволяє отримати величину, що відповідає дійсній ціні продажу з деякою ступенем похибки, можна припустити, що застосування методу порівняльного аналізу продажів об'єктів, що відрізняються своїми характеристиками, забезпечить можливість встановити орієнтовну вартість об'єкта оцінки.

За відсутності цивілізованого ринку нерухомості використання методу порівняння аналогів продажів у класичному вигляді дуже важко. Проте, враховуючи, що цей метод дозволяє з досить високою точністю визначити ймовірну ціну продажу об'єкта, нехтувати не рекомендується. Проблема використання даного методу полягає у відсутності достатньої вибірки продажів аналогічних об'єктів і методики їх ідентифікації. Відсутність інформації про продаж об'єктів, об'єднаних за родовою ознакою (наприклад, житлов Ідентифікація об'єктів – складний процес. Способи ідентифікації, які застосовують різні експерти, можуть відрізнятися як кількісно, так і якісно. Найбільш простою є ідентифікація об'єктів, розташованих на прилеглих

територіях і мають однакові фізичні та споживчі характеристики.

Математично це можна виразити рівною

$$A = K_i * B, \quad (2.1)$$

де  $A$  - сукупність порівнюваних характеристик аналога;

$B$  - сукупність порівнюваних характеристик об'єкта оцінки;

Оскільки ця рівність справедлива у всіх випадках, можна припустити, що її слід використовувати при порівнянні об'єктів, що значно відрізняються за своїми споживчими характеристиками. Похибка в результаті залежатиме лише від значення коефіцієнта ідентифікації (мультиплікатора). Врахувати всі об'єктивні та суб'єктивні фактори, що впливають на ринкову вартість об'єкта складно, тому цілком достатньо визначити основні, що дозволяють з достатнім ступенем достовірності ідентифікувати об'єкти.  $K_i$  - коефіцієнт ідентифікації (мультиплікатор). і об'єкти різного якісного рівня) — проблема, яку можна вирішити.

Враховуючи вищевикладене, можна стверджувати, що мультиплікатор є функцією декількох змінних. Кількість таких змінних залежить від характеристик порівнюваних об'єктів. Чим більше відмінностей між об'єктами, тим більше змінних (аргументів).

При використанні методу порівняльного аналізу продажів в умовах відсутності аналогічного об'єкта найважливішим є рішення експерта щодо вибору об'єкта порівняння, вартість якого йому відома. В даному випадку здійснюється порівняння об'єктів, які можуть приносити доход у сфері умовно подібного бізнесу.

Під умовно подібним бізнесом слід розуміти господарську діяльність підприємства з приблизно рівним рівнем рентабельності. Можливо, що такий підхід містить у собі ряд припущень, які при цивілізованих ринкових відносинах не зовсім коректні, але в перехідний період вони дозволяють з достатнім ступенем достовірності прогнозувати ймовірну вартість нестандартних об'єктів.

Оскільки на ціну об'єкта на вільному ринку впливає лише величина



попиту, що визначається споживчими якостями товару, мультиплікатор є фактором прогнозування попиту. Отже, мультиплікатор  $M$  - функція споживчої вартості  $V_c$  об'єкта:

$$M = \phi(V_c) \quad (2.2)$$

Оскільки споживча вартість залежить від цілого ряду соціально-економічних факторів, визначити абсолютну величину мультиплікатора неможливо. У зв'язку з цим для орієнтовних розрахунків ймовірної вартості об'єктів нерухомості цілком достатньо враховувати 3-4 незалежних фактори.

Можна в процесі дослідження прийняти ще ряд параметрів, безпосередньо пов'язаних зі споживчою вартістю об'єктів порівняння. Зокрема, при порівнянні вартості об'єктів, які дуже умовно можуть вважатися аналогічними, достатньо ідентифікувати такі параметри: рентабельність умовного аналога  $R_a$  та рентабельність об'єкта оцінки  $R_o$ ; коефіцієнт придатності аналога  $K_{пр.а}$  та об'єкта  $K_{пр.о}$ ; фізичні характеристики аналога та об'єкта - відповідно  $S_a$ ,  $S_o$ ,  $h_a$ ,  $h_o$ ; економічні характеристики, пов'язані з витратами. Оскільки для формування споживчої вартості враховуються можливі видатки створення об'єкта продажу, цілком коректно враховувати вплив витрат за ринкову вартість.

Розмір мультиплікатора може бути визначена за формулою.

$$M = (R_o/R_a) (K_{пр.о}/K_{пр.а}) \times (S_o/S_a)(h_o/h_a) K_h (Ц_{е.о}/Ц_{е.а}), \quad (2.3)$$

де  $K_h$  – коефіцієнт зміни вартості об'єкта залежно від висоти приміщень;

$Ц_{е.а}$  та  $Ц_{е.о}$  – ціна відповідно до одиничного показника аналога та об'єктами будівництва.

Якщо умовний аналог розташований в одному локальному регіоні з об'єктом оцінки, вартість об'єкта визначається добутком ціни аналога на встановлений мультиплікатор. В інших випадках необхідно враховувати місце розташування об'єкта оцінки та аналога.

У сучасних умовах оцінки основних засобів, одержані різними методами, суттєво відрізняються. Відсутність достатньої кількості

достовірних даних щодо аналогів продажів, складність отримання достовірних даних про прибутковість бізнесу часто роблять результати, розраховані методом продажу та доходів, сумнівними та юридично вразливими. Метод витрат через відсутність науково адаптованої до наших умов методології оцінки забезпечує отримання даних, що відрізняються від ринкової вартості у кілька разів.

Достовірна оцінка нерухомості тоді розраховується за такою формулою:

$$O = O_z * K_z + O_a * K_a + O_d * K_d, \quad (2.4)$$

де  $O_z, O_a, O_d$  - вартість об'єкта основних засобів, розрахована відповідно методом витрат, аналогів, доходів,

$K_z, K_a, K_d$  - коефіцієнт довіри до методів витрат, аналогів та доходів.

$$K_z + K_a + K_d = 1 \quad (2.5)$$

Приклад застосування методу наведено у табл.2.9.

Таблиця 2.9

### Розрахунок вартості об'єкта житлової нерухомості

Підхід	Ознака достовірності	Бал ознаки	Загальний бал підходу	Розрахунок коефіцієнта довіри	Прийняте значення коефіцієнта
Витратний	Можливість будівництва	3	$3*10=30$	$30/(30+21+50)$	0,3
	Доцільність будівництва	10			
Аналогів продажу	Достатня кількість аналогів	3	$3*7=21$	$21/(30+21+50)$	0,21
	Ідентичність об'єкта, що оцінюється	7			
Прибутковий	Імовірність реалізації варіанта	10	$10*5=50$	$50/(30+21+50)$	0,49
	Відповідність принципам граничної продуктивності	5			

*Джерело: власні розрахунки*

Можна запропонувати кілька математичних моделей розрахунку

коефіцієнта довіри.

Найбільш точний результат забезпечує „параметрична” модель: у межах кожного підходу виділяють кілька суттєвих параметрів, від відповідності яким залежить достовірність результату, коефіцієнт розраховується як середньозважене значення цих параметрів.

Але ця модель досить складна у використанні: кількість параметрів, які впливають на достовірність результату, може бути занадто великою, їх значення в кожному конкретному випадку можуть змінюватись від нуля до максимального значення. Тому більш зрозумілою та простою у використанні є „побальна” модель, коли ознаки достовірності експерт оцінює на базі своїх знань та досвіду з наданням відповідного балу за кожною ознакою за десятибальною шкалою. Загальний бал підходу розраховується як добуток балів відповідних ознак, а коефіцієнт довіри підходу визначається як частка від розподілу загального балу підходу у сумі всіх загальних балів.

Оцінюючи достовірність значень коефіцієнтів, пропонується визначити їхню відповідність основним принципам достовірності:

для витратного підходу – можливість та доцільність формування функціонуючого аналога;

для підходу за аналогами продажу – достатня кількість аналогів та ідентичність об'єкта оцінки;

для прибуткового методу – відповідність принципу граничної продуктивності, достовірності реалізації прийнятого варіанта найкращого використання, можливості стабільного отримання прибутків.

При вирішенні питання про доцільність фінансування інвестицій у нерухомість доцільно застосовувати порівняльний, витратний та дохідний підходи.

Етапи порівняльного підходу. У цінах продаж знаходять відображення думки типових продавців та покупців. Тому за наявності достатньої кількості даних про аналогічні продажі при визначенні ринкової вартості нерухомості доцільно базуватися на результатах її оцінки порівняльним підходом.

Порівняльний підхід - сукупність методів оцінки вартості, заснованих на порівнянні об'єкта оцінки з його аналогами, стосовно яких є інформація про ціни угод з ними.

Відмінності між об'єктами, що порівнюються, згладжуються в процесі проведення відповідного коригування даних. В основі цього підходу лежить припущення, що раціональний покупець не заплатити за конкретну нерухомість більше, ніж обійдеться придбання аналога з подібними властивостями. Реальність оцінки залежить від активності і насиченості сегмента ринку, до якого належить оцінюваний тип нерухомості. Для більш точного результату оцінки потрібен ретельний відбір аналогів. Основні вимоги до аналога об'єкта оцінки такі: аналог схожий на об'єкт оцінки за основними економічними, матеріальними, технічними та іншими характеристиками; ціна аналога об'єкта оцінки відома з угоди, що відбулася за подібних умов. Порівняльний підхід до оцінки нерухомості базується на принципах заміщення, збалансованості, попиту та пропозиції.

Послідовність дій в оцінці нерухомості порівняльним підходом подана на рис. 2.2.

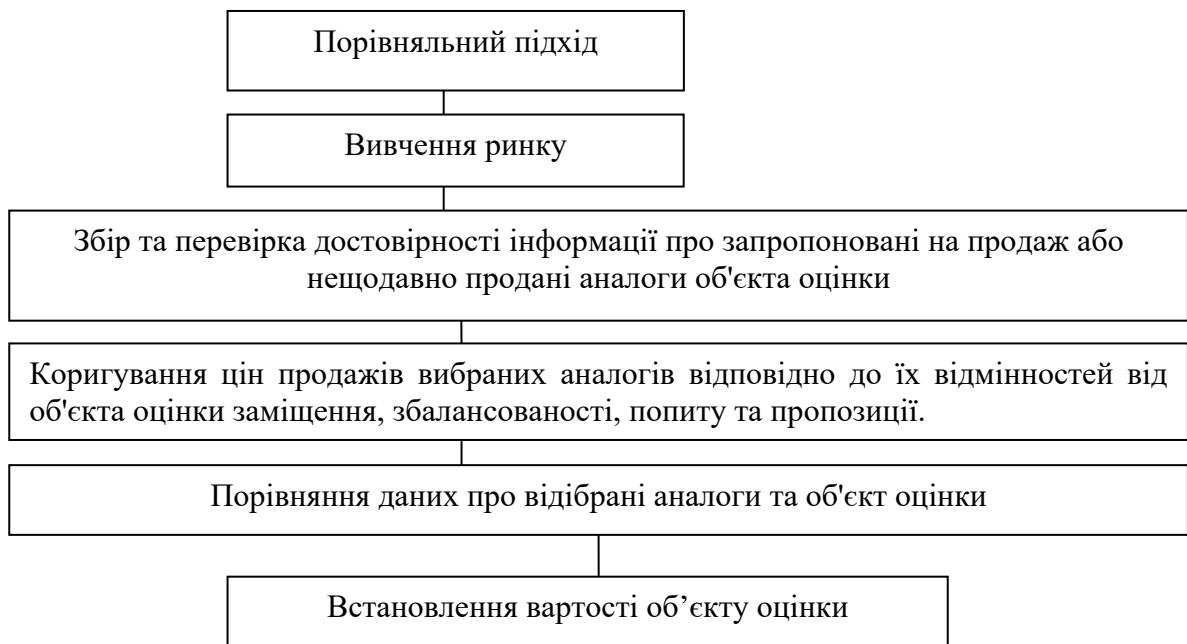


Рис.2.2. Послідовність дій в оцінці нерухомості порівняльним підходом

*Джерело: власна розробка*

На початковому етапі вивчається ринок з метою виявлення на відповідному ринку та його сегментах нещодавно проданих та запропонованих на продаж аналогів об'єкта оцінки. Через приховування даних про умови продажу і реальну продажну ціну об'єкта, що нерідко зустрічається на російському ринку нерухомості, аналіз може ґрунтуватися тільки на ціні пропозиції порівнянних об'єктів. Основні джерела інформації: дані реєстраційних служб, страхових компаній, інформаційних служб та брокерів з нерухомості; періодичні видання з нерухомості; інформація, що надається учасниками угод; архіви оцінювача.

На початковому етапі вивчається ринок з метою виявлення на відповідному ринку та його сегментах нещодавно проданих та запропонованих на продаж аналогів об'єкта оцінки. Через сховування даних про умови продажу та реальну продажну ціну об'єкта, що нерідко зустрічається на російському ринку нерухомості, аналіз може ґрунтуватися тільки на ціні пропозиції порівнянних об'єктів. Основні джерела інформації: дані реєстраційних служб, страхових компаній, інформаційних служб та брокерів з нерухомості; періодичні видання з нерухомості; інформація, що надається учасниками угод; архіви оцінювача.

ля визначення підсумкової вартості оцінюваної нерухомості необхідне коригування порівнянних продажів. Розрахунок і внесення коригування проводиться на основі логічного аналізу попередніх розрахунків з урахуванням значущості кожного показника. Найбільш важливим моментом тут є точне визначення поправних коефіцієнтів.

Після порівняння даних, в результаті коригування цін продажів відповідно до їх відмінностей від оцінюваної нерухомості, розраховуються скориговані ціни продажів об'єктів порівняння. Коригована ціна майна - це ціна продажу об'єкта порівняння майна після її коригування на відмінності з об'єктом оцінки.

Середні показники вартості оцінювачами, як правило, не використовуються, прийнято вивчати кожен продаж аналога та зіставляти

його з об'єктом оцінки. Коригування визначаються після аналізу інформації про велику кількість ретельно підібраних угод. Всі об'єкти нерухомості унікальні, проте не всі індивідуальні властивості істотно впливають на ціна. При аналізі аналогів об'єкта оцінки передусім слід враховувати такі відмінності:

- місце розташування (відмінності у сусідському оточенні та районі);
- Умови фінансування (у разі отримання пільгового кредиту від продавця, платежі дисконтуються за ринковою ставкою); - умови угоди (потрібне коригування за наявності тиску на продавця, сімейного чи ділового зв'язку між продавцем та покупцем);
- дату продажу (за невеликий інтервал часу може змінитися рівень цін, стан ринку);
- фізичні характеристики (розмір, вік, знос об'єкта, кількість кімнат тощо);
- місце розташування (відмінності у сусідському оточенні та районі);
- умови фінансування (у разі отримання пільгового кредиту від продавця, платежі дисконтуються за ринковою ставкою); - умови угоди (необхідне коригування за наявності тиску на продавця, сімейного чи ділового зв'язку між продавцем та покупцем);
- дату продажу (за невеликий інтервал часу може змінитися рівень цін, стан ринку);
- фізичні характеристики (розмір, вік, знесення об'єкта, кількість кімнат тощо);
- економічні характеристики (поточні витрати на підтримку об'єкта у функціонально придатному стані, якість управління, умови та терміни оренди);
- спосіб використання (квартира, яка після покупки стала використовуватися під магазин, могла бути куплена значно дорожче, ніж аналогічна квартира, яка використовується для проживання);
- компоненти вартості, не пов'язані з нерухомістю (вартість обладнання, меблів тощо).

Коригування на відмінності аналогів від об'єкта оцінки, як правило, вносять на підставі оцінки цих відмінностей ринком, що виражається в цінах продажу.

Основні способи розрахунку коригувань:

- парний аналіз продажів - розрахунок коригування на основі підбору пари продажів, що мають тільки одну відмінність;
- статистичний аналіз - застосування математичних методів та регресійного аналізу для обробки масиву даних;
- аналіз тенденцій - виявлення факторів і елементів, що впливають на ціну, за наявності великої кількості даних про продаж з різними параметрами;
- аналіз витрат - облік витрат на відтворення елемента об'єкта (не враховує ринок, застосовується, наприклад, при розрахунку коригування на наявність забору на новій дачній ділянці);
- відносний порівняльний аналіз - аналіз порівнянних продажів для визначення відносних коригувань (коригування не виражаються в грошових одиницях або відсотках - для них використовуються умовні позначення, що відображають вплив аналізованого параметра на вартість об'єкта оцінки тощо);
- розподільчий аналіз - ранжування порівнянних продажів та визначення місця об'єкта оцінки в цьому ряду;
- індивідуальні опитування - опитування професіоналів (експертів) для використання в якості вторинної інформації (внаслідок суб'єктивності) при проведенні коригування.

Крім перелічених вище, можуть застосовуватися й інші методи розрахунку коригувань, а також їх різні варіації. Чим більше схожі обрані для порівняння аналоги об'єкта оцінки, тим вище точність одержуваних результатів.

Найбільш надійним вважається метод парного аналізу продажу. Він заснований на припущенні, що різниця у вартості об'єктів, що мають єдину відмінність, може бути приписана до нього.

Основні правила внесення коригувань у ціни продажів аналогів:

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

Правило 2. Якщо об'єкт, що порівнюється, гірше оцінюється, коригування будуть позитивними, якщо краще - негативними.

Коригування проводяться за обраними одиницями порівняння. При оцінці вакантної землі як одиниці порівняння можуть вибиратися ціни за сотку, гектар, 1 м<sup>2</sup>, 1 метр по фасаду (фронтальний метр), ціна за лот та за одиницю щільності, при оцінці забудованих - ціни за 1 м<sup>2</sup> загальної площі будівлі, за 1 м<sup>2</sup> площі, що підлягає здачі в оренду, за 1 м<sup>2</sup> без урахування місця (ціна будівництва 1 м<sup>2</sup>), за 1 м<sup>3</sup>, за одиницю нерухомості (будинок, кімната) та ціна за одиницю нерухомості, що приносить дохід (посадкове місце, місце стоянки тощо).

Для внесення коригувань застосовують такі методи:

- метод загальної суми — всі коригування відбивають відмінності об'єкта оцінки та її аналога, вносяться як грошових сум;

- метод адитивних відсоткових відхилень - підсумовуються поправки у вигляді відсотків і наведена за часом ціна;

- метод мультиплікативних відсоткових відхилень - виражені у відсотках поправки враховують взаємозв'язок факторів між собою (негативні поправки менше 100%, позитивні - більше);

- змішаний метод — використовуються коригування та адитивні відхилення у вигляді грошових сум та мультиплікативні у вигляді відсотків.

Коригування на юридичні права і обмеження, що передаються, враховує ступінь підготовленості правовстановлюючих документів у продавця і визначається виходячи з розцінок спеціалізованих юридичних фірм з підготовки документів.

Коригування на місце розташування враховує район міста, віддаленість від центру міста, наявність соціальної сфери, виходу на центральні магістралі, особливості екології та інші особливості. Для нежитлових приміщень числове



значення коригування може бути визначене відповідно до офіційно затвердженої розбивки території міста, області.

Стан об'єкта оцінюється за величиною накопиченого зносу в порівнянні з новою будівлею.

- методом множення площі забудови на коефіцієнт співвідношення площі землі та будівлі, який зазвичай приймають рівним 1,5:

$$S_{з.у.} = \frac{S_{загальна}}{Nп} \cdot 1,5 \quad (2.6)$$

де  $S_{загальна}$  - загальна площа будівлі, кв.м.

$Nп$  – кількість поверхів;

1,5 - коефіцієнт щільності забудови.

За узгодження скоригованих цін продажу слід враховувати можливе спотворення результатів через наближену оцінку площі земельних ділянок-аналогів.

За погодженням скоригованих цін продажів слід враховувати можливе спотворення результатів через наближену оцінку площі земельних ділянок-аналогів.

Заключним етапом порівняльного підходу є встановлення вартості об'єкта оцінки на основі порівняльного аналізу вибраних аналогів. Як правило, виведення вартості об'єкта, що оцінюється, здійснюється в процесі погодження скоригованих цін його аналогів.

Узгодження - це усереднення отриманих проміжних результатів, а процес зважування і порівняння показників відповідно до їх характеристиками. Узгодження скоригованих цін аналогів проводиться відповідно до наявних відмінностей від об'єкта оцінки.

Абсолютно однакових продажів не буває, і, кожен з них надає різний вплив на визначальну вартість об'єкта оцінки. У процесі узгодження необхідно виявити причини відмінностей проміжних результатів, врахувати кількість поправок, внесених у ціну порівнянного продажу. При погодженні слід враховувати таке основне правило:

За наявності великої інформації про велику кількість схожих продажів,

невелику відмінність величин скоригованих цін застосовуються статистичні методи. Зазвичай аналізується чотири показники:

1) середньоарифметичне значення скоригованих цін (на нього можуть вплинути розкиди крайніх значень);

2) мода — значення, що найчастіше зустрічається в числовому ряду (якщо числовий ряд «200, 220, 180, 200, 210», то мода дорівнює 200);

3) медіана - середина ранжованого числа ряду (розташуємо розглянутий вище числовий ряд у порядку зростання: 180, 200, 200, 210, 220. Медіана дорівнює 200);

4) скоригована ціна самого схожого на оцінюваний об'єкт аналога.

На малоактивних ринках, коли даних мало і об'єкти відрізняються один від одного за рядом параметрів, для кожної з скоригованих цін аналогічних об'єктів вибирається ваговий коефіцієнт. Для цього доцільно застосовувати теорію нечітких множин, зокрема метод розстановки пріоритетів.

У процесі застосування цього методу потрібно порівнювати пари продажів з урахуванням їхньої схожості на об'єкт оцінки, в чому знаходить відображення ступінь впливу відповідних їм цін на формування результату оцінки, одержуваного порівняльним підходом. При порівнянні пар продаж істотне значення слід надавати таким основним параметрам, як якість і широкість інформації, дата продажу або оцінки аналога, а також наявність суб'єктивних факторів.

Подальший процес розрахунку значущості функцій - ітераційний.

З використанням отриманого вагового коефіцієнта кожної з порівнянних продажів і відповідних їм скоригованих цін як середньозважене визначається величина, яка стає основою при прийнятті рішення про підсумкову вартість об'єкта на основі порівняльного аналізу продажів.

Математика дозволяє звужити діапазон вартості об'єкта: оцінювач приймає остаточне рішення після логічного аналізу ринку та відкоригованих даних з продажу аналогічних об'єктів.

Найбільш надійні результати на основі використання порівняльного

підходу отримують при оцінці невеликих комерційних об'єктів та об'єктів нерухомості, які часто купуються-продаються і не використовуються для отримання доходу.

Найбільш надійні результати на основі використання порівняльного підходу отримують при оцінці невеликих комерційних об'єктів та об'єктів нерухомості, які часто купуються-продаються і не використовуються для отримання доходу.

Основні умови застосування порівняльного підходу:

- об'єкт не повинен бути унікальним, необхідно наявність порівнянних аналогів, у тому числі за часом угод з метою зменшення впливу ринкових змін на результат оцінки; - інформація має бути вичерпною, що включає умови укладання угод;

- фактори, що впливають на вартість порівнянних аналогів нерухомості, що оцінюється, повинні бути зіставні;

Чим більш схожі об'єкти порівняння і чим більше їх використовується для аналізу, тим більш точним буде результат оцінки. Отже, підхід найбільш надійний в оцінці житла, оскільки ринок житла — найрозвиненіший сегмент ринку нерухомості і є достатня кількість порівнянних продажів об'єктів (квартир). До того ж цей ринок насичений інформацією: періодичний друк, телевізійна інформація та власні бази даних ріелтерських фірм.

Переваги порівняльного підходу:

- дозволяє відобразити думку типових продавців та покупців у підсумковій оцінці;

- у цінах продажів відображається зміна фінансових умов та інфляція;

- статистично обґрунтований;

- дозволяє вносити коригування на відмінності порівнюваних об'єктів;

- за наявності достатньої кількості даних для аналізу досіаточно простий у застосуванні та дає надійні результати.

Однак існує низка проблем, пов'язаних із застосуванням цього підходу (табл. 2.10).

### Основні недоліки порівняльного підходу

Проблема	Вплив на точність результату
Відмінності продаж	Підхід ґрунтується на аналізі порівнянних продажів, а абсолютно ідентичних продажів немає, збіги спостерігаються лише з низки параметрів. Продажі можуть відрізнятися як набором характеристик, властивих самому об'єкту, а й умовами угоди. Чим більше відмінностей між порівнянними продажами, тим більша ймовірність отримання недостатньо точного результату оцінки
Складність збору інформації	Точність оцінки залежить лише від обширності, а й від достовірності використовуваної аналізу інформації. Фактичні ціни продажу нерідко ховаються з метою ухилення від сплати існуючих податків та зборів
Проблематичність збору інформації про специфічні умови угоди	Ціна продажу конкретного об'єкта може суттєво відрізнятися від типової для даного ринку. Використання інформації про такі продажі може негативно позначитися на результатах аналізу
Залежність від активності ринку	Оцінка нерухомості на малоактивних ринках проблематична
Залежність від стабільності ринку	Процес приведення цін продажів до єдиного моменту часу для ретельного аналізу можливих змін вимагає великих витрат
Складність узгодження даних про продажі, що істотно розрізняються	Якщо угод купівлі-продажу сумісних об'єктів було мало, узгодження даних знижує точність результату оцінки

*Джерело: власна розробка*

Визначення вартості нерухомості порівняльним підходом ґрунтується на аналізі ринкових даних про продаж аналогічних об'єктів, до яких вносяться відповідні коригування. Основні проблеми, пов'язані із застосуванням порівняльного підходу коригування, що згладжують існуючі відмінності між об'єктами, що порівнюються.

Ринкові дані використовуються у всіх трьох базових підходах до оцінки нерухомості, але точність результату оцінки найбільше залежить від ринкових даних при розрахунках на основі порівняльного підходу. Дані, на яких базується оцінка, можуть бути неточними, оскільки інформація з продажу є конфіденційною. Для правильної оцінки необхідний великий обсяг інформації

та логічний аналіз скоригованих даних.

Витратний підхід, як сукупність методів оцінки, заснованих на визначенні витрат, необхідних відновлення чи заміщення об'єкта оцінки з урахуванням накопиченого ним зносу, ґрунтується на розрахунку витрат на відтворення оцінюваних будівель та споруд з урахуванням усіх видів зносу та підприємницького прибутку. До отриманої вартості додається ринкова вартість ділянки землі.

Підхід базується на припущенні, що типовий покупець не заплатить за готовий об'єкт більше, ніж за створення об'єкта аналогічної корисності. При розрахунку витрат на можливе нове будівництво об'єкта оцінки враховуються витрати інвестора, а не підрядника. У процесі оцінки використовується інформація про рівень заробітної плати, накладні витрати, витрати на обладнання, норми прибутку будівельників у даному регіоні, ринкові ціни на будівельні матеріали. Однак сумарні витрати на придбання земельної ділянки та будівництво на ній аналогічного об'єкта не завжди еквівалентні ринковій вартості.

У основі витратного підходу лежить принцип заміщення. Оцінка нерухомості витратним підходом проводиться у кілька етапів (рис. 2.3). Витратний підхід найбільш надійний при оцінці нових об'єктів, готових для ефективнішого використання. Оцінка на основі витратного підходу є доцільною та (або) єдиною можливою в наступних випадках:

- аналіз найкращої та найбільш ефективної земельної ділянки. Так, при виборі будівництва будинків різної поверховості можлива ситуація: мало поверхів - мало доходу від орендарів - малі витрати на будівництво, багато поверхів - недозавантаження - великі експлуатаційні витрати і необхідно визначити поверховість будинку, дохід від якого дозволить отримати типову норму прибутку і компенсувати витрати на будівництво;

- техніко-економічний аналіз нового будівництва та поліпшень, що дозволяє обґрунтувати доцільність конкретного будівництва чи реконструкції;

- оцінка суспільно-державних і спеціальних об'єктів, оскільки вони не

призначені для отримання доходу і низька можливість знайти дані про аналогічні продажі;

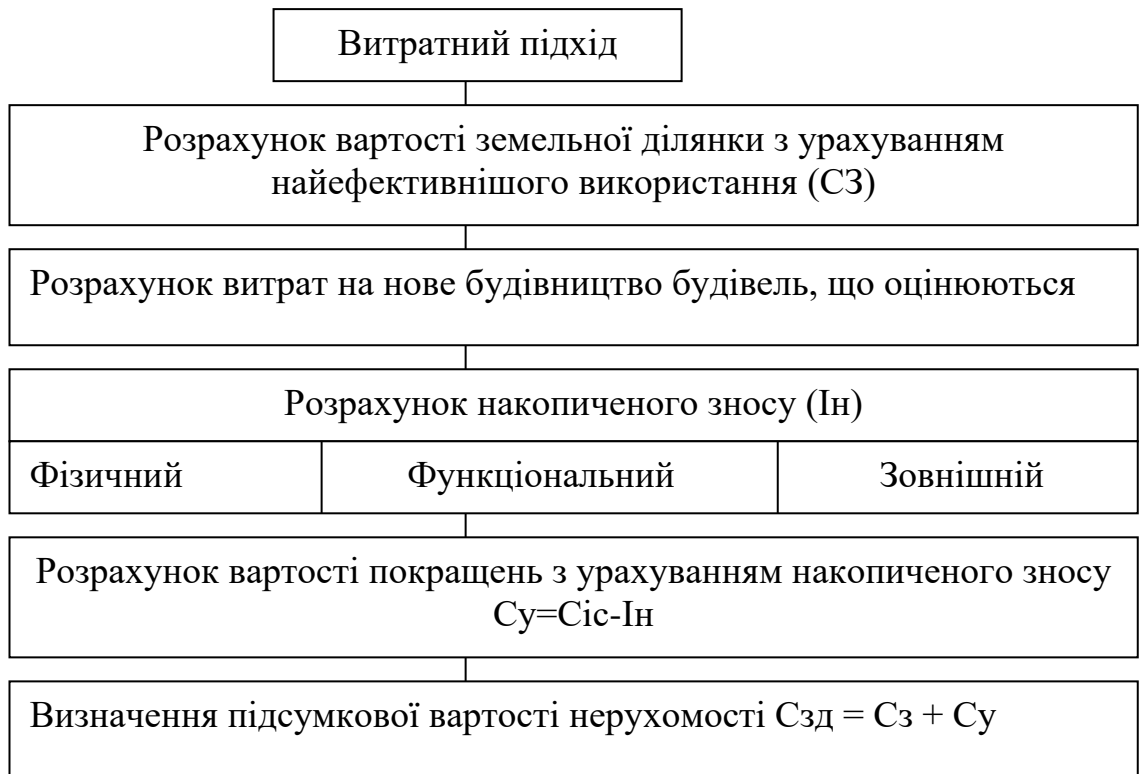


Рис. 2.3 - Основні етапи витратного підходу в оцінці нерухомості

*Джерело: власна розробка*

- оцінка об'єктів на малоактивних ринках, наприклад, унікальні об'єкти продаються рідко або не продаються взагалі, єдиний спосіб оцінки об'єкта - на основі витрат;

- оцінка з метою страхування і оподаткування, оскільки, наприклад, для страхування потрібно поділ землі та будинків, споруд, т. е. об'єктів, які підлягають і не підлягають страхуванню.

Основні недоліки витратного підходу:

1. Витрати який завжди еквівалентні ринкової вартості.
2. Спроби досягнення точнішого результату оцінки супроводжуються швидким зростанням витрат праці.

3. Невідповідність витрат на придбання оцінюваного об'єкта нерухомості витратам на нове будівництво точно такого ж, оскільки в процесі оцінки

вартості будівництва віднімається накопичений знос.

4. Проблематичність розрахунку вартості відтворення старих будов.

5. Окрема оцінка земельної ділянки від будов. Однак такий поділ на практиці неможливий або пов'язаний із значними витратами.

6. Проблематичність оцінки земельних ділянок в Україні.

7. Складність визначення величини накопиченого зносу старих будівель та споруд, оскільки у більшості випадків судження про ступінь зношування ґрунтується на експертній думці оцінювача, і точність результатів багато в чому залежить від його кваліфікації та досвіду.

Отже, виходячи з особливостей і специфіки методик оцінювання нерухомості на основі витратного підходу найбільш доцільна і застосовна в ситуаціях техніко-економічного аналізу для нового будівництва, для оцінки нових об'єктів, для цілей оподаткування або арешту майна фізичних і юридичних осіб, для об'єктів спеціального призначення, з метою страхування та в оцінці вартості об'єктів, відомості про продажі яких на ринку практично відсутні.

Існують різні методи капіталізації, різні способи вимірювання величин доходу та норми прибутку. Під доходом зазвичай мають на увазі чистий операційний дохід, який здатна приносити нерухомість за рік, під нормою прибутку - коефіцієнт або ставку капіталізації.

Коефіцієнт капіталізації - норма доходу, що відображає взаємозв'язок між доходом і вартістю об'єкта оцінки.

Розрізняють два основні напрями капіталізації: пряма капіталізація та капіталізація доходу за нормою віддачі на капітал.

При прямій капіталізації розглядається дві величини: річний дохід та ставка капіталізації. Ставка капіталізації — відношення ринкової вартості майна до принесеного їм чистого річного доходу, застосовується для перетворення майбутніх доходів від об'єкта оцінки у його поточну вартість. Очікуваний дохід від об'єкта оцінки визначається внаслідок аналізу доходів протягом періоду володіння нерухомістю. При цьому враховується, чи

передбачається зростання чи зменшення доходів, яким є ризик вкладень у нерухомість для власного та позикового капіталу.

При капіталізації доходу за нормою віддачі капітал враховується темп зміни доходу, застосовуються функції складних відсотків, розраховується ставка дисконтування, аналізуються складові ставки капіталізації. Ставка дисконтування - норма складного відсотка, яка застосовується при перерахунку на певний момент часу вартості грошових потоків, що виникають в результаті використання майна. Оцінка об'єктів дохідним підходом здійснюється у кілька етапів (рис.2.4).

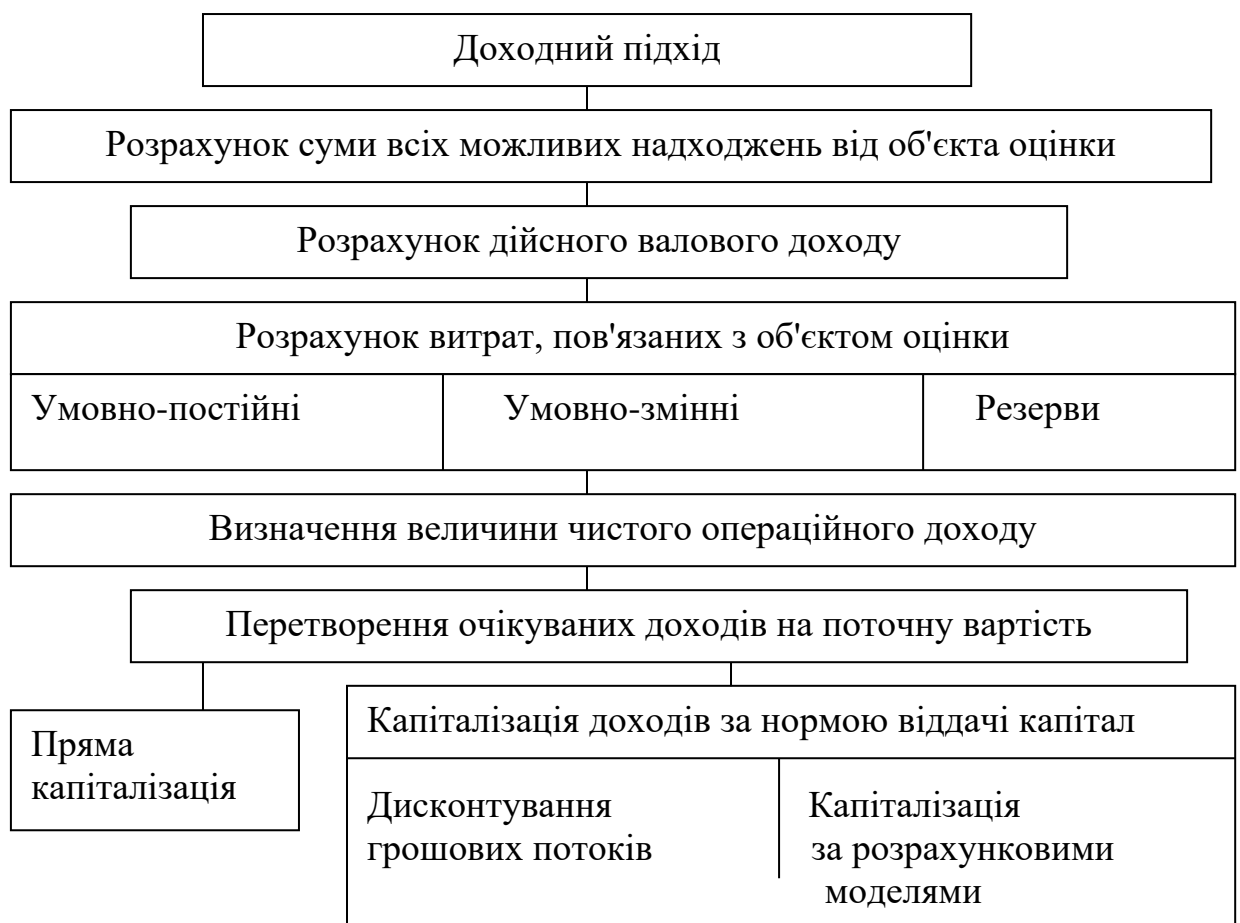


Рис. 2.4. Основні етапи оцінки нерухомості прибутковим підходом

*Джерело: власна розробка*

Для отримання результату оцінки на основі дохідного підходу вивчаються дані про очікуваний валовий дохід від нерухомості та його скорочення через неповне завантаження об'єкта, характер і тривалість потоку



доходів від володіння нерухомістю. Такий підхід доцільно використовувати при оцінці житлової нерухомості, що здається в оренду.

Оформлення, укладання та обслуговування кредитної угоди - тривалий процес, що вимагає ретельного опрацювання прийнятих рішень.

Для максимального скорочення процедури оформлення кредиту та отримання кредитором максимальної інформації про клієнта кредитними установами розроблено стандартні форми документів. Наприклад, для кредитування житла: заяву про надання кредиту, довідку про наявність вкладів, довідку про наявність роботи, калькуляцію витрат на отримання кредиту та кредитну довідку.

Для доходної нерухомості перелік відомостей має бути значно ширшим. Основна увага приділяється якості управління нерухомістю, оцінці здатності об'єкта генерувати дохід, необхідний для погашення кредиту. Для цього, зокрема, аналізується величина операційних витрат, їх розподіл між позичальником і орендарем; вивчається репутація та бізнес орендарів, професіоналізм керуючого нерухомістю; з'ясовується вплив податкових та інших наслідків позикового фінансування на інвестиційний проект.

Розглянемо основні етапи іпотечного кредитування на прикладі кредитування під заставу житла:

- 1) попередній етап (роз'яснення клієнту основних умов кредитування, передача списку документів для отримання позички);
- 2) збір та перевірка інформації про клієнта та про заставу;
- 3) оцінка ймовірності погашення кредиту;
- 4) прийняття рішення щодо кредиту (сума, строк, ставка відсотка, порядок погашення);
- 5) укладання кредитної угоди;
- 6) обслуговування кредитної угоди;
- 7) закриття кредитної угоди.

На попередньому етапі позичальник повинен отримати всю необхідну інформацію про кредитора, про умови надання кредиту, про свої права та

обов'язки при укладенні кредитної угоди. Після роз'яснення позичальнику основних умов кредитування визначається максимально можлива сума кредиту, погоджуються процедури кредитування та розрахунків, складається приблизний кошторис майбутніх витрат позичальника, заповнюється заява на кредит.

Заява про надання кредиту розглядається кредитором як одне з найважливіших джерел інформації про клієнта. Ця заява включає наступну інформацію:

- бажані умови кредиту: вид, загальна сума, процентна ставка, схема амортизації, розмір щомісячного платежу;
- опис власності, що купується: адреса, юридичний опис;
- джерело початкового платежу;
- призначення кредиту: купівля, будівництво, рефінансування власності тощо;
- біографічні відомості: рівень освіти та професійної кваліфікації;
- відомості про роботу та джерела доходу;
- відомості про активи та зобов'язання.

Відношення суми кредиту до вартості нерухомості, що використовується як застава, зазвичай не перевищує 70%:

$$\frac{\text{Вартість позики}}{\text{Вартість нерухомості}} \cdot 100 \leq 70\% \quad (2.7)$$

Кредити надаються за умови наявності у позичальника початкового капіталу в розмірі не менше 30—50% від ринкової вартості житла, що купується (відповідає рекомендованій величині першого внеску при купівлі житла). Як початковий капітал можуть виступати депозитні вклади або готівкові грошові кошти

$$\text{Платіж за кредитом} \leq 0,3 \cdot \text{Чистий дохід позичальника} \quad (2.8)$$

Відповідно до цього відношення обмеження для суми кредиту буде наступним:

Відповідно до цього відношення обмеження для суми кредиту буде наступним:

$$\text{Вартість кредиту} \leq 0,7 \cdot \text{Вартість об'єкту застави} \quad (2.9)$$

Рекомендована величина відношення платежів за кредитом до суми доходів позичальника — не більше 30% чистого доходу позичальника: кошти, які безпосередньо перед наданням кредитних коштів повинні бути розміщені позичальником у банку на депозитному рахунку.

Сума кредиту та термін кредитування розраховуються експертом після визначення платоспроможності позичальника з урахуванням доходів. Потім, виходячи з діючих процентних ставок відповідно до терміну кредитування, визначається процентна ставка за цим кредитом.

Мета наступного етапу «Збір та перевірка інформації про клієнта та заставу» - виявлення потенційних некредитоспроможних позичальників, для чого проводять перевірку працевлаштування клієнта, підтвердження його поточних доходів та витрат, перевірку клієнта службою економічної безпеки кредитної установи та оцінку власності клієнта, гаданої до продажу для отримання суми початкового внеску, оцінка предмета застави.

Позичальнику пояснюють вимоги кредитної установи до предмета кредитованої угоди: нерухомість, що купується, повинна бути ліквідною, права з боку третіх осіб на об'єкт застави повинні бути відсутні і т.п.

За результатами повторної співбесіди проводиться тестування позичальника. Тест-анкета зазвичай містить такі питання, що мають бальну оцінку:

- відомості про позичальника: стать, вік, сімейний стан, наявність шлюбного контракту, наявність і кількість утриманців, місце проживання позичальника та поручителів;

- основна інформація про нерухомість, що купується; - Наявність початкового капіталу;
- відомості про зайнятість позичальника та поручителів;
- відомості про активи та зобов'язання позичальника та поручителів;
- відомості про майно позичальника.

Залежно від набраної за допомогою тест-анкети кількості балів, позичальники класифікуються на «стабільних» та «нестабільних».

При оформленні заяви на іпотечний кредит визначається технологія отримання позички та подальшого обслуговування кредиту, розробляється графік платежів і порядок його зміни, розраховується максимально можлива сума кредиту, оцінюються додаткові активи позичальника (акції, облігації, нерухомість, автомобілі, коштовності), документально підтверджуються доходи та зобов'язання. Потім оформляється запит у службу економічного захисту кредитної установи, на підставі якого перевіряється позичальник: зазвичай перевіряються дійсні доходи та витрати позичальника, місце роботи (у разі його зміни протягом останніх двох-трьох років встановлюються причини) тощо.

На наступному етапі «Оцінка ймовірності погашення кредиту» проводиться андеррайтинг позичальника. Андеррайтинг - процедура, яка включає оцінку кредитором ймовірності погашення іпотечного кредиту та визначення максимально можливої суми кредиту з урахуванням доходів позичальника, наявності власних коштів для початкового внеску та оцінки предмета іпотеки. Для цього аналізуються фінансові можливості позичальника, оцінюється його прагнення погасити кредит, обчислюються коефіцієнти за іпотечним кредитом та оцінюються ризики, після чого надаються рекомендації кредитному відділу.

Враховується рівень освіти клієнта, професійний досвід, рівень кваліфікації, зайнятість у стабільно розвивається і потенційно прибутковому сегменті ринку.

Потім приймається рішення про видачу кредиту або відмову у

кредитуванні. Відмова має надаватися письмово із зазначенням усіх причин, що перешкоджають кредитуванню.

При виявленні хибної поданої інформації позичальнику буде відмовлено у наданні кредиту. Якщо ухвалено рішення продовжити переговори, «стабільному» потенційному позичальнику надають список необхідних для кредитування документів.

Враховується рівень освіти клієнта, професійний досвід, рівень кваліфікації, зайнятість у стабільно розвивається і потенційно прибутковому сегменті ринку.

Потім приймається рішення про видачу кредиту або відмову в кредитуванні. Відмова має надаватися письмово із зазначенням усіх причин, що перешкоджають кредитуванню.

При виявленні хибної поданої інформації позичальнику буде відмовлено в наданні кредиту. Якщо ухвалено рішення продовжити переговори, «стабільному» потенційному позичальнику надають список необхідних для кредитування документів.

Наступний етап – «Прийняття рішення щодо кредиту». На цьому етапі оформляється запит про проведення оцінки об'єкта застави, розробляються висновки юриста про прийнятність предмета застави, висновки фахівця з оцінки ймовірності погашення кредиту, аналізуються ризики, оформляється застава нерухомості, приймається рішення про величину кредиту, процентні ставки, терміни кредитування, порядок погашення кредиту.

Рішення по кредиту приймається на основі експертного висновку, що об'єднує всю зібрану інформацію про позичальника та об'єкт застави:

- бажана сума кредиту, термін та мета кредитування;
- аналіз об'єкта застави;
- інформація про позичальника, членів його сім'ї та поручителів;
- опис гаданої угоди;
- джерела погашення кредиту;
- розрахунок можливої суми кредиту;

- аналіз кредитних ризиків, ризику зниження ринкової вартості, знищення або ушкодження майна, що купується;
- ризик смерті чи втрати працездатності позичальника;
- пропоновані варіанти забезпечення.

Кредитний проект розглядається на кредитному комітеті, при прийнятті позитивного рішення вибирається схема оформлення в заставу житла, що купується, з нас На етапі «Укладання кредитної угоди» оформляються і укладаються такі договори:

- договір купівлі-продажу нерухомості;
- кредитний договір; - договір іпотеки (підлягає державній реєстрації);
- договори страхування.

Договір купівлі-продажу нерухомості, на придбання якої береться кредит, укладається між позичальником і продавцем цієї нерухомості.

У кредитному договорі сторони передбачають суму кредиту, що надається; термін, який надається кредит; розмір сплачуваних позичальником відсотків користування кредитом; черговість погашення кредиту та відсотків по ньому; підстави для дострокового розірвання договору та стягнення кредиту та відсотків за ним з наступним повідомленням позичальника.

До договору про іпотеку сторони включають предмет іпотеки; ціну переданого в іпотеку приміщення; істота основного зобов'язання, що забезпечується іпотекою (надання кредитних коштів); розмір основного зобов'язання, що забезпечується іпотекою (розмір кредиту, що надається, і розмір відсотків за користування грошовими коштами); термін виконання основного зобов'язання, що забезпечується іпотекою (термін, на який надається кредит); вказівку на те, що передається в іпотеку майно перебуває у користуванні в позичальника (він же заставник за договором про іпотеку); вимоги щодо страхування майна, що передається в іпотеку; підстави звернення на предмет іпотеки та інші умови.

Права та обов'язки сторін за кредитним договором та договором про іпотеку повинні гарантувати кредитор та позичальнику захист їх інтересів та

можливість відстоювання своїх прав. У випадку, якщо позичальник не в змозі повернути кредитні кошти, кредитор має право звернути стягнення на закладене майно.

Договорів страхування укладається кілька, відповідно до кількості об'єктів страхування. Для зниження ризику кредитора здійснюється страхування іпотечного кредиту. Застраховані кредити мають велику ліквідність на вторинному ринку. У багатьох країнах з ринковою економікою функціонує система державного страхування іпотечних кредитів, що видаються як державою, так і приватними кредиторами. Щоб бути застрахованою державною установою, іпотечний кредит та об'єкт заставного забезпечення повинні відповідати досить жорстким вимогам.

Система приватного страхування привабливіша для позичальника і кредитора, оскільки нерухомість, використувана застави, може відповідати стандартам державного страхування; позичальник може взяти кредит з невеликим початковим платежем; розмір страхового платежу менше, ніж у разі державного страхування; страховка дає можливість кредитору продати заставну на вторинному ринку.

Страхування нерухомості здійснюється відповідно до умов іпотечного договору. Банк-заставоутримувач має право переважного задоволення своїх вимог із страхового відшкодування перед іншими кредиторами, тому доцільно страхувати закладене майно на суму, еквівалентну або перевищує розмір основного боргу з урахуванням відсотків. Банк має можливість перевіряти наявність та стан закладеного майна в натуральній та документальній формі.

Якщо кредит залучається для придбання житла, то позичальник повинен укласти з рекомендованою кредитною установою страховою компанією договір страхування життя та здоров'я позичальника від нещасних випадків та договір-зобов'язання страхування квартири.

Страхова компанія до укладання договорів страхування ретельно вивчає подані позичальником документи, з'ясовуючи ступінь надійності повернення позички позичальником. Якщо видача кредиту здійснюється без достатніх

гарантій, страховик може встановити вищу тарифну ставку або відмовити у укладанні договору страхування.

Етап завершується перерахуванням кредитних коштів безготівковим шляхом згідно з договорами купівлі-продажу або платіжним дорученням позичальника.

Етап «Обслуговування кредитної угоди» полягає у наступному:

- здійснюється прийом платежів;
- перевіряється відповідність фактичних виплат графіку платежів;
- ведеться бухгалтерський облік операцій;
- розраховуються та перераховуються платежі з податків на нерухомість та страховку;
- стягуються прострочені платежі;
- ведеться робота з проблемними кредитами: переговори, укладання нового кредитного договору, зміна умов договору (строку, процентної ставки, порядку погашення), звернення стягнення на закладене майно тощо;
- ведеться звітність щодо виданих кредитів.

«Закриття кредитної угоди» - заключний етап іпотечного кредитування. Після повного погашення заборгованості за кредитом, сплати нарахованих відсотків та штрафних санкцій позичковий рахунок позичальника обтулюється і, таким чином, відбувається закриття кредитної угоди. Відповідно, іпотека припиняється, про що робиться відповідний запис у державному реєстрі.

Якщо позичальником і заставником не виконуються умови кредитного договору чи договору про іпотеку, кредитор звертає стягнення на закладену нерухомість у судовому чи позасудовому порядку. Предмет іпотеки реалізується. Отримані від реалізації кошти йдуть на погашення боргу кредиторю (основної суми боргу, відсотків, штрафів, пені тощо), здійснення витрат за процедурою звернення стягнення та продажу предмета іпотеки. Решту коштів отримує позичальник.

Розглянемо основні методи іпотечного кредитування та методи



фінансування нерухомості в особливих цілях.

Метод ануїтетного кредитування. Ануїтетний (типовий іпотечний кредит) - кредит, що самоамортизується, з фіксованою процентною ставкою, за яким передбачені рівновеликі періодичні (як правило, щомісячні) платежі.

Періодичний платіж включає виплату в рахунок погашення боргу та сплату відсотків за кредитом. Величина платежу визначається як сума, яку необхідно вносити щомісяця, щоб повністю погасити кредит протягом терміну дії кредитного договору за певною процентною ставкою. Платіж визначається з урахуванням поточної вартості грошового потоку.

Максимальний термін кредитування буде коротшим за залишкове економічне життя об'єкта фінансування.

При розрахунку платежів за іпотечним кредитом враховуються три фактори:

- основна сума кредиту,
- термін (залишковий) погашення кредиту,
- процентна ставка.

Метод іпотечного кредитування з фіксованою виплатою основної суми. Кредити такого типу називають «пружинними». У цьому випадку особливості умов кредитування такі:

- періодичні фіксовані платежі в рахунок погашення основної суми боргу;
- виплати відсотків на решту боргу.

Різновид: кілька років лише процентних платежів, а потім рівні платежі в рахунок боргу та відсотки на непогашений залишок кредиту. Метод кредитування із «кульовим» платежем. І тут передбачається виплата великої частини чи всієї суми кредиту, тобто. «кульовий» платіж наприкінці терміну кредитування.

Різновиди методів кредитування з «кульовим» платежем:

- відсутність відсоткових виплат до кінця терміну кредиту, по закінченні терміну виплачується вся сума кредиту і нарахований складний відсоток, наприклад, кредити під освоєння землі;

- виплата протягом кредитного періоду лише відсотків, наприкінці терміну погашення заборгованості «кульовим» платежем;
- часткова амортизація з підсумковим «кульовим» платежем.

Схеми кредитування з «кульовим» платежем застосовуються за фінансування нового будівництва та проектів з освоєння землі.

- може бути встановлений граничний рівень зміни процентних ставок щодо попереднього періоду;

- у договорі за цим типом кредитів може бути передбачено дострокове погашення після заздалегідь обумовленого строку без сплати штрафу за дострокове погашення;

- можуть діяти умови кредиту до моменту продажу власності, що дають кредитору право вимагати при продажу власності негайної виплати залишку кредиту, тобто передача зобов'язань за існуючим кредитом новому власнику власності може бути заборонена, що дає можливість кредитору підвищити відсоткову ставку відповідно до поточної ринкової ситуації.

Деякі типи іпотечних кредитів зі змінною нормою відсотка допускають їх конвертацію в кредити з постійною нормою відсотка, яка зазвичай встановлюється на ринковому рівні на момент конвертації:

- на першій стадії встановлюється змінна відсоткова ставка, яка в середньому на 2% нижче, ніж за іпотечними кредитами з фіксованою ставкою, що привабливо для позичальника;

- на другій стадії протягом певного терміну (13-16-й місяці періоду кредитування) здійснюється конвертація іпотеки зі змінною ставкою в іпотеку з фіксованою ставкою відсотка.

У ставці відсотка за кредитом враховується ризик, який наражається на кредитора, віддаючи свої гроші в користування позичальнику. Таким чином, ставка відсотка включає безризикову ставку, премію за ризик і компенсацію інфляції. У разі нестабільної економічної ситуації спостерігається періодичний, нерідко непередбачуване зростання відсоткових ставок. У випадку фіксування відсоткових ставок на весь термін кредитування кредитор може

зазнати суттєвих збитків. Метод кредитування зі змінною ставкою відсотка дозволяє захистити учасників кредитної угоди від непередбаченого зростання ставок відсотка.

Кредити зі змінною відсотковою ставкою мають більш високий рівень ризику невиконання зобов'язань, проти кредитами, відсоткова ставка якими фіксується, що пояснюється двома причинами. По-перше, позичальник може не впоратися з фактичними темпами інфляції, і його доходи не дозволять проводити погашення кредиту. По-друге, обмеження рівня зміни норми відсотка може призвести до негативної амортизації - збільшення невиплаченого залишку кредиту внаслідок того, що обмежений розмір регулярних платежів недостатній для покриття відсотків за кредитом.

У цьому випадку накопичені залишки платежів по відсотках додаються до залишку кредиту доти, поки обмеження на розмір платежу не зміняться і не настане процес звичайної амортизації. При цьому залишок кредиту може перевищити його початкову суму і темпи збільшення вартості нерухомості.

Основні типи іпотечних кредитів зі змінною процентною ставкою:

- кредити з коригованою процентною ставкою;
- кредити з переглядається процентною ставкою;
- кредити з індексованими платіжами. Кредитування з відсотковою ставкою, що коригується. При такому фінансуванні передбачають два варіанти:

- коригування процентної ставки з відповідним збільшенням платежів за кредитом;

- коригування відсоткової ставки без зміни величини періодичних платежів, але із зміною терміну погашення кредиту.

При цьому коригування проводиться у відповідності до зміни прийнятого за основу індексу.

Кредитування з процентною ставкою, що переглядається. Це кредити з фіксованою ставкою відсотка та розміром платежу, за якими передбачається періодичний (один раз на 3-5 років) «кульовий» платіж залишку кредиту, який

відразу ж рефінансується за поточною ставкою відсотка.

Кредитування з платежами, що індексуються. Такі кредити відрізняються тим, що ставка відсотка фіксується весь термін кредитування. Проте залишок кредиту та щомісячні платежі регулярно коригуються відповідно до поточної норми інфляції.

За такими кредитами початкові платежі менші, що привабливо для позичальника. Однак платежі регулярно коригуються, і якщо темпи зростання доходів позичальника будуть нижчими за темпи інфляції, можлива ситуація, за якої позичальник не зможе виконувати зобов'язання за кредитним договором. Від темпів зростання інфляції можуть відставати темпи збільшення вартості нерухомості. Тоді залишок кредиту може перевищити вартість власності, що також, можливо, стане причиною невиконання позичальником зобов'язань. Метод кредитування з регульованою відстрочкою платежів. Відрізняється доступністю для сімей позичальників і забезпечує кредиторам достатній дохід на інвестиції. Виплати за таким кредитом не перевищують 30% від доходу сім'ї протягом усього кредитного періоду.

Достатній дохід визначається як дохід, що перевищує поставлені витрати кредитора на надання кредитів такого типу. Як основи визначення поставлених витрат береться дохід, який отримував би кредитор у результаті операцій на міжбанківському ринку кредитів. Процентна ставка по кредиту з регульованою відстрочкою платежів встановлюється на кілька пунктів вище, ніж ставка відсотка на міжбанківському кредитному ринку і змінюється слідом за ставкою за міжбанківським кредитом, а кредитор отримує дохід за ставкою, що перевищує міжбанківську.

Може застосовуватися кредитування з коригуванням на рівень інфляції, тоді ставка за кредитом перевищує рівень інфляції та змінюється відповідно до нього.

Початкові платежі за кредитом невеликі. Щоб забезпечити отримання кредитором відповідного прибутку, розмір платежів з часом зростає. При цьому через інфляцію реальний рівень збільшених платежів залишається

прийнятним для позичальника.

Для регулювання відстрочки платежів використовують дві відсоткові ставки: одна використовується до розрахунку суми щомісячної заборгованості позичальника, друга, нижча відсоткова ставка, — до розрахунку його щомісячних платежів. Ставка, що застосовується для розрахунку заборгованості за відсотками, називається «контрактною» і визначається як фіксоване підвищення над рівнем міжбанківської процентної ставки. Ставку, застосовувану до розрахунку платежів, називають «ставка платежів». Вона встановлюється лише на рівні, дещо перевищує різницю між контрактною ставкою і ставкою відсотка по міжбанківському кредиту.

Методи іпотечного кредитування з заставою, що перезакладається, засновані на схемах фінансування, які передбачають можливість продажу нерухомості, що є заставним забезпеченням кредиту, ще не погашеного на момент продажу власності. Зобов'язання по кредиту у разі приймає він покупець.

За відсутності достатньої кількості коштів на оплату угоди покупець може взяти новий кредит за ринковою ставкою.

Можливе використання двох методів фінансування угоди:

- пряма оплата залишку кредиту та взяття нового кредиту на суму, що дозволяє повністю сплатити власність;

- прийняття зобов'язань за існуючим кредитом і взяття нового кредиту у сумі, бракує оплати угоди, причому забезпеченням другого кредиту буде та ж нерухомість, позиція другого кредитора буде значно ризикованіше, що спричинить встановлення вищої відсоткової ставки по кредиту.

Такі схеми фінансування вкладень у нерухомість можуть бути використані і для рефінансування: власник може взяти новий кредит під цю ж власність під вищу норму відсотка, виплатити зобов'язання за старим кредитом, а різницю використовувати для своїх термінових потреб.

Однак при цьому збільшується ризик позичальника, пов'язаний з можливою втратою права викупу закладеної власності: дотримання

позичальником графіка платежів при розрахунках з другим кредитором не гарантує того, що цей кредитор виконує зобов'язання по платежах першому кредитору, внаслідок чого позичальник може втратити право викупу.

Методи іпотечного кредитування з участю являють собою схеми фінансування, за яких кредитор безпосередньо бере участь в інвестуванні: кредитор одночасно отримує і платежі за кредитом, і певну частину регулярного доходу та (або) частину від суми збільшення вартості власності.

Якщо власність фінансується за допомогою кредиту за участю, право власності переходить до інвестора, кредитор тільки отримує право на частину грошового потоку, пов'язаного з якістю функціонування власності. При цьому кредитор має пріоритетне право на отримання своєї частини доходу від власності, а позичальник отримує більш пільгові умови кредитування, зокрема, застосовується нижча відсоткова ставка.

Іпотечні кредити за участю привабливі для кредитора з наступних причин:

- такі схеми фінансування дозволяють захистити інтереси кредитора за умов високих темпів інфляції;
- зменшення процентної ставки призводить до зменшення періодичних платежів за кредитом, що знижує ризик невиконання зобов'язань позичальником.

Але частина доходу від нерухомості, яку передбачає отримати кредитор, має велику міру ризику. Для зменшення ризику зниження доходу від нерухомості кредитори включають до договорів статті про періодичні перевірки якості управління власністю. За участю щодо збільшення вартості є ризик того, що вартість нерухомості не збільшиться.

Привабливість іпотечного кредиту з участю для позичальника:

- платежі за кредитом за участю менші, ніж платежі за іншими типами кредитів;
- менші періодичні платежі є стимулом реалізації позичальником інвестиційного проекту, потребує великих витрат капіталу.

Однак у разі істотного зростання вартості і доходу від нерухомості виплати кредитору, що збільшуються, можуть не компенсуватися зниженням відсоткової ставки.

Метод іпотечного кредитування зі зростанням платежів. Застосовується для позичальників, які розраховують на зростання доходів. Особливості такого методу кредитування:

- мінімальний перший внесок, потім внески збільшуються з постійним темпом;
- на певному етапі починаються рівновеликі платежі за схемою кредиту, що самоамортизується.

## **Висновки до розділу 2**

1. ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ» є суб'єктом малого підприємництва і складає спрощену фінансову звітність. Протягом 2020-2022 років вартість активів скоротилася з 720892,3 тис. грн. до 670727,6 тис. грн., або на -50164,7 тис. грн., або на -6,96%. Необоротні активи представлені довгостроковими фінансовими інвестиціями, вартість яких скоротилася з 449993,4 тис. грн. до 416347,4 тис. грн., або на 33646 тис. грн. (на 7,48%). Вартість оборотних активів скоротилася з 270898,9 тис. грн. до 254380,2 тис. грн., або на 16518,7 тис. грн. (на 6,10%).

2. Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги зросла з 61337,5 тис. грн. до 92246,4 тис. грн., або на 30908,9 тис. грн., або на 50,39%. Інша поточна дебіторська заборгованість зросла з 48338,1 тис. грн. до 162071,8 тис. грн., або на 113733,7 тис. грн. (на 235,29%). Суттєво скоротилася вартість грошей та їх еквівалентів – із 161223,2 тис. грн. до 62 тис. грн. (на 161161,2 тис. грн.), або на 99,96%.

3. Основу майна підприємства становлять довгострокові фінансові інвестиції, частка яких скоротилася з 62,42% до 62,07%, або на 0,35%. Питома вага дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги зросла з 8,51%.

до 13,75%, або на 5,24%. Інша поточна дебіторська заборгованість зросла з 6,71% до 24,16%, або на 17,46%. Суттєво скоротилася частка грошей та їх еквівалентів – із 22,36% до 0,01% (на 22,35%). Протягом 2020-2022 років вартість власного капіталу скоротилася з 122263,1 тис. грн. до 109646,1 тис. грн., або на 12617 тис. грн. (на 10,32%). Вартість зареєстрованого (пайового) капіталу є незмінною – 144000 тис. грн.

4. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення зросли з 370824 тис. грн. до 386570 тис. грн., або на 15746,2 тис. грн. (на 4,25%). Короткострокові кредити банків скоротилися з 148524,8 тис. грн. до 0 тис. грн. Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги скоротилася з 65378,7 тис. грн. до 1,6 тис. грн., або на 65377,1 тис. грн. (майже на 100,00%). Проте інші поточні зобов'язання зросли з 13892,3 тис. грн. до 174509,7 тис. грн., або на 160617,4 тис. грн. (на 1156,16%).

5. Підприємство є фінансово нестійким, оскільки частка власного капіталу є низькою і скоротилася з 16,96% до 16,35%, або на 0,61%. Основним джерелом фінансування ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ» є довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення, частка яких зросла з 51,44% до 57,63%, або на 6,19%. Натомість частка поточних зобов'язань скоротилася з 31,6% до 26,02%, або на 5,58%. Питома вага короткострокових кредитів банків скоротилася з 20,60% до 0,00%, поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги - 9,07% до 0,00%. Натомість питома вага інших поточних зобов'язань зросла з 1,93% до 26,02%, або на 24,09%.

6. ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ» системно працює збитково, але протягом 2019-2022 років вартість чистого збитку скоротилася з 21285,8 тис. грн. до -1470,2 тис. грн., або на 19815,6 тис. грн. (на 93,09%). Динаміка фінансових результатів описується поліномом другого ступеня. Незважаючи на скорочення обсягів діяльності, спостерігається чітко виражений тренд до скорочення збитковості.



## ВИСНОВКИ

1. Недрухомість - це особливий вид власності з особливими правами, що є досить привабливим об'єктом інвестування. Купівля і продаж недрухомості пов'язані з істотними витратами часу і фінансових ресурсів за можливого дробленні капіталу кілька часткою, тому ліквідність інвестицій у недрухомість значно менше, ніж в інших напрямів інвестиційних вложений. Однак інвестиції в недрухомість мають такі позитивні риси, як можливість багаторічного використання об'єкта та збереження капіталу.

2. Ринок недрухомості - це сукупність відносин навколо операцій з об'єктами недрухомості. Цей ринок є сферою вкладання капіталу в об'єкти недрухомості і систему економічних відносин, що виникають при цьому. Основними сегментами ринку недрухомості є ринок землі, ринок житла та ринок нежитлових приміщень (відповідно до основних типів недрухомості). Все різноманіття операцій на ринку житлової недрухомості зводиться до таких видів: купівля-продаж; обмін, дарування, договір довічного утримання та оренда.

3. Поняття житла у цивільному та житловому законодавстві різняться. Під житлом у житловому законодавстві розуміються не тільки житлові (в т.ч. багатоквартирні) будинки та дачі, призначені для постійного проживання, але й окремі квартири та інші ізольовані приміщення (наприклад, окремі ізольовані кімнати у квартирах), гуртожитки, будинки-інтернати, спеціальні будинки для громадян похилого віку та інвалідів та ін., які зареєстровані в державних органах у такій якості. У цивільному законодавстві під житлом, передусім, розуміється об'єкт права власності та інших речових прав, що має особливий правовий режим.

4. ТОВ «БІЗНЕС НЕДРУХОМІСТЬ» є суб'єктом малого підприємництва і складає спрощену фінансову звітність. Протягом 2020-2022 років вартість активів скоротилася з 720892,3 тис. грн. до 670727,6 тис. грн., або на -50164,7 тис. грн., або на -6,96%. Необоротні активи представлені довгостроковими

фінансовими інвестиціями, вартість яких скоротилася з 449993,4 тис. грн. до 416347,4 тис. грн., або на 33646 тис. грн. (на 7,48%). Вартість оборотних активів скоротилася з 270898,9 тис. грн. до 254380,2 тис. грн., або на 16518,7 тис. грн. (на 6,10%).

5. Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги зросла з 61337,5 тис. грн. до 92246,4 тис. грн., або на 30908,9 тис. грн., або на 50,39%. Інша поточна дебіторська заборгованість зросла з 48338,1 тис. грн. до 162071,8 тис. грн., або на 113733,7 тис. грн. (на 235,29%). Суттєво скоротилася вартість грошей та їх еквівалентів – із 161223,2 тис. грн. до 62 тис. грн. (на 161161,2 тис. грн.), або на 99,96%.

6 Основу майна підприємства становлять довгострокові фінансові інвестиції, частка яких скоротилася з 62,42% до 62,07%, або на 0,35%. Питома вага дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги зросла з 8,51% до 13,75%, або на 5,24%. Інша поточна дебіторська заборгованість зросла з 6,71% до 24,16%, або на 17,46%. Суттєво скоротилася частка грошей та їх еквівалентів – із 22,36% до 0,01% (на 22,35%). Протягом 2020-2022 років вартість власного капіталу скоротилася з 122263,1 тис. грн. до 109646,1 тис. грн., або на 12617 тис. грн. (на 10,32%). Вартість зареєстрованого (пайового) капіталу є незмінною – 144000 тис. грн.

7. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення зросли з 370824 тис. грн. до 386570 тис. грн., або на 15746,2 тис. грн. (на 4,25%). Короткострокові кредити банків скоротилися з 148524,8 тис. грн. до 0 тис. грн. Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги скоротилася з 65378,7 тис. грн. до 1,6 тис. грн., або на 65377,1 тис. грн. (майже на 100,00%). Проте інші поточні зобов'язання зросли з 13892,3 тис. грн. до 174509,7 тис. грн., або на 160617,4 тис. грн. (на 1156,16%).

8. Підприємство є фінансово нестійким, оскільки частка власного капіталу є низькою і скоротилася з 16,96% до 16,35%, або на 0,61%. Основним джерелом фінансування ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ» є довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення, частка яких зросла з

51,44% до 57,63%, або на 6,19%. Натомість частка поточних зобов'язань скоротилася з 31,6% до 26,02%, або на 5,58%. Питома вага короткострокових кредитів банків скоротилася з 20,60% до 0,00%, поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги - 9,07% до 0,00%. Натомість питома вага інших поточних зобов'язань зросла з 1,93% до 26,02%, або на 24,09%.

9. ТОВ «БІЗНЕС НЕРУХОМІСТЬ» системно працює збитково, але протягом 2019-2022 років вартість чистого збитку скоротилася з 21285,8 тис. грн. до -1470,2 тис. грн., або на 19815,6 тис. грн. (на 93,09%). Динаміка фінансових результатів описується поліномом другого ступеня. Незважаючи на скорочення обсягів діяльності, спостерігається чітко виражений тренд до скорочення збитковості.

10. У сучасних умовах оцінки основних засобів, одержані різними методами, суттєво відрізняються. Відсутність достатньої кількості достовірних даних щодо аналогів продажів, складність отримання достовірних даних про прибутковість бізнесу часто роблять результати, розраховані методом продажу та доходів, сумнівними та юридично вразливими. Метод витрат через відсутність науково адаптованої до наших умов методології оцінки забезпечує отримання даних, що відрізняються від ринкової вартості у кілька разів.

11. Пропонується результати розрахунків оцінки нерухомості узгоджувати за допомогою коефіцієнтів довіри. Сума цих коефіцієнтів становить одиницю.

Оцінюючи достовірність значень коефіцієнтів, пропонується визначити їхню відповідність основним принципам достовірності:

для витратного підходу – можливість та доцільність формування функціонуючого аналога;

для підходу за аналогами продажу – достатня кількість аналогів та ідентичність об'єкта оцінки;

для прибуткового методу – відповідність принципу граничної

продуктивності, достовірності реалізації прийнятого варіанта найкращого використання, можливості стабільного отримання прибутків.

12. Розглянуто різноманітні схеми іпотечного кредитування. Охарактеризовано його основні етапи: попередній етап (роз'яснення клієнту основних умов кредитування, передача списку документів для отримання позички); збір та перевірка інформації про клієнта та про заставу; оцінка ймовірності погашення кредиту; прийняття рішення щодо кредиту (сума, термін, ставка відсотка, порядок погашення); укладання кредитної угоди; обслуговування кредитної угоди; закриття кредитної угоди.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Алексеєнко Л. М., Карпа І. С Інституційні імперативи забезпечення фінансової безпеки розвитку ринків капіталу та нерухомості. *Вісник Одеського національного університету. Серія : Економіка*. 2016. Т. 21, Вип. 1. С. 181-185.
2. Андрєєва В. А. Фінансування девелоперських проектів як механізм функціонування ринку нерухомості. *Вчені записки університету "КРОК". Серія : Економіка*. 2020. Вип. 3. С. 24-29.
3. Бадзим О. С., Древуш А. Р. Лізинг комерційної нерухомості як альтернатива банківському фінансуванню. *Актуальні проблеми економіки*. 2012. № 3. С. 258-266.
4. 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.
5. Бірюк С. О. Концептуальні засади розвитку фінансових послуг на первинному ринку нерухомості України. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 2. С. 5-7.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Гулько Л. Г. Сутність та загальні засади фінансового моніторингу операцій з нерухомістю. *Митна безпека*. 2013. № 2. С. 47-53.
10. 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.*

11. 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.

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

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

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

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

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

17. 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.

18. 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.

19. 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.

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

21. 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.
22. 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.
23. 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.
24. Кузнєцова А., Штейнгауз Д. Удосконалення механізмів використання фінансово-кредитних інструментів на ринку житлової нерухомості. *Вісник економіки*. 2022. Вип. 1. С. 191-202.
25. Лівшиц В. Я. Ключові характеристики ринку професійної офісної нерухомості у період фінансової кризи. *Інвестиції: практика та досвід*. - 2009. № 15. С. 28-32.
26. Максишко Н. К., Шаповалова В. О. Аналіз ринку нерухомості України з огляду теорій фінансового ринку. *Проблеми економіки*. 2013. № 2. - С. 31-38.
27. Павлов К. В. Фінансово-бюджетні механізми реалізації антимонопольної політики на ринку житлової нерухомості України: регіональний контекст. *Економічний форум*. 2018. № 1. С. 73-80.
28. 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>
29. Прокопенко В. Ю. Моделювання впливу фінансово-кредитних інструментів на розвиток ринку нерухомості України. *Агросвіт*. 2015. № 9. С. 48-53.
30. 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.
31. 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.

32. 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.
33. Різва Л. А. Сучасний стан державного фінансування ринку нерухомості України. *Причорноморські економічні студії*. 2018. Вип. 32. С. 32-35.
34. 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.
35. Савкова О. М. Ринок офісної нерухомості: інвестиційно-фінансові аспекти функціонування. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2011. № 9. С. 94-99.
36. Свистун Л. А. Схеми фінансування евелоперських проектів на ринку нерухомості України. *Економіка і регіон*. 2013. № 5. С. 139-148.
37. 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.
38. Тимофеєва О. А. Ризики фізичної особи під час фінансування житлової нерухомості. *Теорія та практика державного управління*. 2013. Вип. 1. С. 348-354.
39. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
40. Чабан О. Особливості фінансування будівництва житла через фонд фінансування будівництва та фонд операцій з нерухомістю.. *Митна справа*. 2015. № 4(2). С. 85-91.
41. 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.
42. Чижевська М.Б., Тимофеєва О. А. Маршрути фінансування галузі будівництва житлової нерухомості. *Науковий вісник Полтавського університету економіки і торгівлі. Серія : Економічні науки*. 2017. № 5. С. 187-197.



43. Штейнгауз Д. О. Концепція розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні. *Бізнес Інформ*. 2022. № 1. - С. 357-365.

44. Штейнгауз Д. О. Особливості ринку житлової нерухомості та вплив фінансово-кредитних інструментів на його розвиток в Україні. *Вісник Університету банківської справи*. 2021. № 2. С. 19-23.