

Выводи _____

Директор департаменту (ф.и.о.) (.....) дата.....

Руководитель проверки качества (ф.и.о.) (.....) дата.....

Оценщик (ф.и.о.) (.....) дата.....

УДК: 330.330.13.338.51

РОЛЬ І МІСЦЕ АНАЛІТИКИ РИНКУ В ОЦІНОЧНИХ ПРОЦЕДУРАХ*В. О. Воронін д.т. н., проф., А. В. Костик**Технічний коледж Національного університету «Львівська Політехніка»****Ключові слова:** ринок нерухомості, методологія, індекси ринку нерухомості, рентний валовий мультиплікатор, тренди, оціночна вартість*

Вступ. Хотілося б привернути увагу до того факту, що за 15 років становлення ринку нерухомості в Україні науково обґрунтована професійна аналітика ринку нерухомості практично перебуває в зародковій стадії. Ринок нерухомості, на відміну від фондового або товарного, дуже далекий від досконалого за багатьма показниками, що і визначає особливості його дослідження. Необхідно відзначити, що ринок нерухомості України характеризується безпрецедентною інформаційною закритістю, яка і визначає відсутність серйозної його аналітики. Вивчаючи майже вікову історію функціонування ринків нерухомості в розвинених країнах світу, можна дійти висновку про те, що недостатня увага до якості аналітичної роботи – одна з головних причин більшості великих криз на ринках нерухомості. Вітчизняна аналітика ринку нерухомості в основному фіксує результати цінового моніторингу ринку. Моніторинг цінового лістингу пропозицій нерухомості у кращому випадку може відображати флуктуації ринку, які часто формуються його гравцями. Предметом же дослідження ринку є визначення тенденцій його змін у середньостроковому і довгостроковому періодах, які формуються під дією сил попиту і пропозиції. Ринок нерухомості як складна система є підсистемою, елементом системи більш високого рівня – економіки регіону, країни, яка, у свою чергу, схильна до впливу світової економіки. Тобто розвиток ринку нерухомості, як і економіки в цілому, повинен мати циклічний коливальний характер. Відомо, що економічні цикли відбуваються протягом 10 – 15 річного періоду і у своєму розвитку проходять фази росту і падіння.

Таким чином, виникає нагальна потреба у створенні методології аналізу ринку нерухомості, що спирається на досвід країн із багаторічними ринковими традиціями та пристосованої до специфіки сучасного стану вітчизняної економіки та вітчизняного ринку нерухомості.

Аналіз публікацій. Теоретичні аспекти аналітики ринку нерухомості, окремі ситуаційні прогнози його функціонування висвітлені у працях вітчизняних та іноземних науковців [1 – 8]. Разом із цим методологічним питанням визначення оціночної вартості з метою оподаткування, практичним дослідженням функціонування та прогнозування ринку нерухомості приділяється недостатньо уваги. Існуюча ситуація зумовлена як об'єктивними, так і суб'єктивними причинами, а саме:

1. Відсутність аналітичних центрів, укомплектованих штатом висококваліфікованих професіоналів у різних галузях.

2. Завдання створення інформаційної системи ринку нерухомості – це завдання державного значення, оскільки індикатори ринку, як і інші індикатори фондового ринку, відображають стан економіки країни в цілому. Особливо якщо врахувати те, що потенційна інвестиційна ємність ринку нерухомості України в декілька разів перевищує її річний бюджет.

3. Відсутність офіційних статистичних даних, збирання яких ніким не налагоджене, ніким не централізоване, вони ніде не публікуються.

4. Ринок нерухомості України характеризується безпрецедентною інформаційною закритістю, яка і визначає відсутність його серйозної аналітики. Моніторинг цінового лістингу пропозицій (середня ціна) нерухомості у кращому випадку може відображати флуктуації ринку, які часто формуються його гравцями. Скільки гравців, стільки і прогнозів на ринку.

5. Ринок нерухомості як галузь народного господарства є складною, багатофакторною, саморегульованою і керованою соціально-економічною системою.

Мета статті – визначення тенденцій змін ринку нерухомості у середньо- і довгостроковому періоді, вирішення методологічних аспектів масової оцінки вартості нерухомості (оціночної вартості) з метою оподаткування при здійсненні купівлі-продажу, обміну, дарування тощо.

Виклад матеріалу. Ринок нерухомості як складна система є підсистемою, елементом системи більш високого рівня – економіки країни, яка, своєю чергою, схильна до впливу світової економіки. Макроекономічна роль ринку нерухомості є суттєвою для всіх розвинених країн. Причиною подібної уваги є високий ступінь залучення обігу нерухомості у спільний ринок капіталу. Американці стежать за індексами дохідності ринку нерухомості не менш уважно, ніж за індексами NASDAQ або Dow Jones. Причиною світової кризи виявився «обвал» іпотечних цінних паперів американського фондового ринку.

Розвиток ринку нерухомості, як і економіки в цілому, має циклічний коливальний характер. Прогнозний тренд, представлений на діаграмі (рис. 1), показує, що ринок нерухомості пройшов класичні фази повного циклу «відновлення – зростання – падіння» (2003 – 2012 рр.) у всіх сегментах нерухомості, повторюючи з деяким лагом у часі цикл розвитку економіки країни в цілому, і наближається до переходу в наступний цикл, який почнеться зі стадії відновлення у фазі зростання.

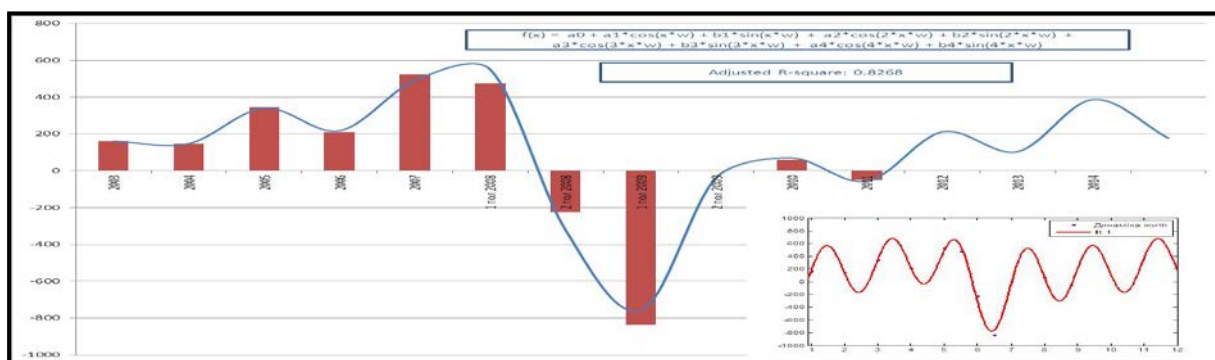


Рис. 1. Діаграма абсолютного приросту питомої вартості житлової нерухомості м. Львова у фазах зростання і падіння та прогнозний тренд

Сьогоднішній ринок нерухомості перебуває у фазі цінової рецесії. Рецесія є однією зі стадій економічного циклу, що настає після буму і характеризується незначним зростанням або падінням цін протягом періоду, більшого за півроку. Передбачити завершення цієї стадії і перехід до фази відновлення досить складно, оскільки стан ринку нерухомості, в першу чергу, характеризується станом економіки країни в цілому.

Як було зазначено раніше, ринок нерухомості являє собою складну багатофакторну і різномірну систему. Кожен об'єкт на ринку нерухомості індивідуальний як за своїми технічними характеристиками, так і за місцем розташування. Крім того, ринок нерухомості є сегментованим і персоналізованим. Не зважаючи на всю складність ринку нерухомості та різномірність учасників ринку (оцінювачі, ріелтори, девелопери, будівельники, страхові й інвестиційні компанії, банки, державні структури і просто покупці та продавці), всі вони зацікавлені в розумінні поточного стану ринку, а також у визначенні тенденцій його розвитку. Звідси стає очевидним, що для проведення аналізу ринку необхідно сформувати систему простих і доступних його індикаторів, які дозволяють оперативно відслідковувати як поточну ситуацію, так і її зміну на ринку нерухомості.

У дослідженні зазначено такі індикатори ринку. Індекс вартості – загальноринковий індикатор поточного середнього рівня цін, індекс дохідності й орендних ставок на ринку, який є функцією загального рівня цін або орендних ставок на нерухомість у даному місті і за своєю структурою відображає загальні тенденції ринку щодо збільшення або зменшення цін.

Валовий рентний мультиплікатор (ВРМ) є переконливим агрегованим ціновим індикатором стану ринку, який відображає зміну поточної дохідності нерухомості (норма доходу на інвестований капітал). Цей індикатор ув'язує ціни продажів і валові рентні доходи по проданих на ринку об'єктах і змінюється зі зміною стану ринку в часі. Тобто він характеризує як поточний стан ринку, так і тенденції його розвитку.

У результаті проведеного аналізу ринку нерухомості побудовано часові цінові ряди індексів питомої вартості і доходу (орендні ставки) та валового рентного мультиплікатора і їх прогнозні тренди для житлової нерухомості м. Львова і м. Києва за повний цикл розвитку ринку нерухомості 2007 – 2011рр. (рис. 2 – 4).

Індекс дохідності нерухомості – індикатор ринку, логічний зміст якого полягає в порівнянні доходу, що може отримати власник, з альтернативними вкладеннями, наприклад, банківським депозитом. Аналіз індексу дохідності нерухомості дає змогу визначити економічну доцільність інвестування в нерухомість у певний період часу.

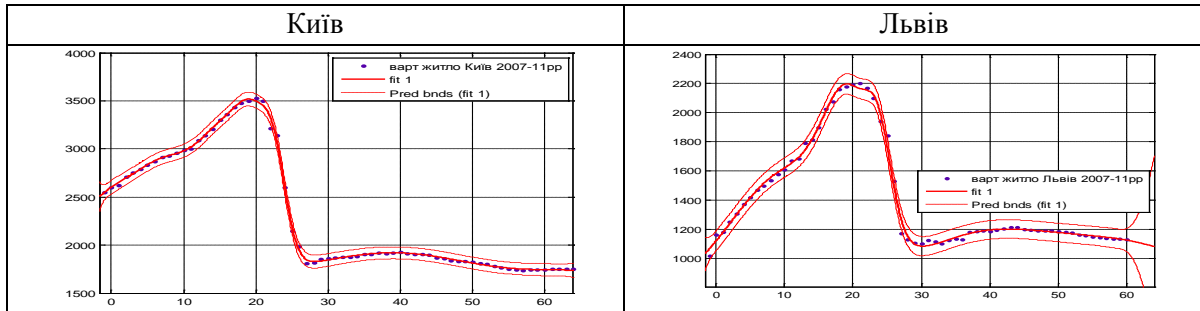


Рис. 2. Ціновий рівень питомої вартості та прогнозний тренд

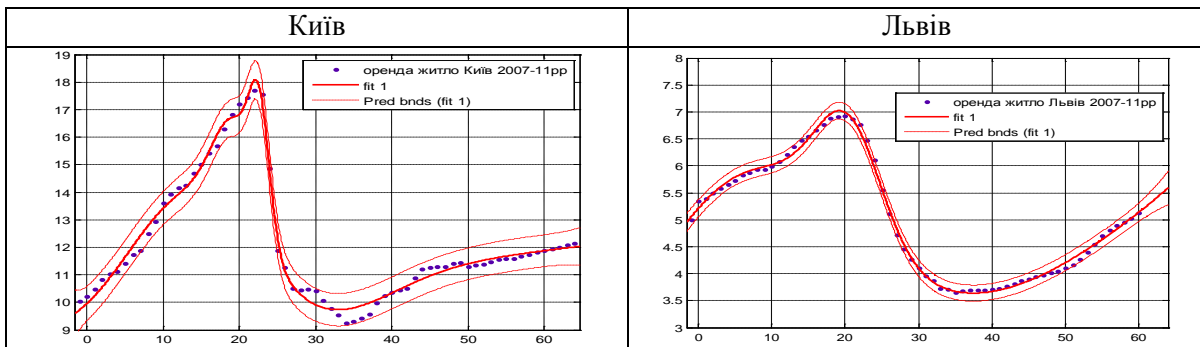


Рис. 3. Ціновий рівень орендних ставок (2007 – 2011 рр.) та прогнозний тренд

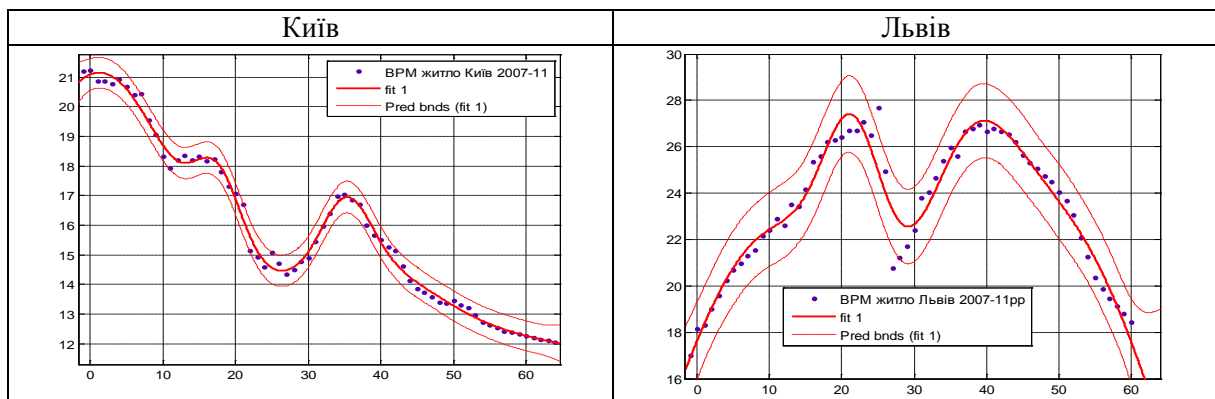


Рис. 4. Динаміка зміни ВРМ та прогнозний тренд

Значення індексу, більше одиниці, означає, що вкладення в нерухомість вигідніше банківських депозитів, причому у стільки разів, у скільки значення індексу більше одиниці. Діапазон від 0 до 1 становить область малої дохідності, на якій вкладення в нерухомість хоча і не збиткові, проте менш вигідні, ніж просто отримання банківських відсотків. Нуль є другою критичною точкою, нижче за яку інвестування в нерухомість є збитковим.

Поточний стан ринку житлової нерухомості Львова і Києва характеризується базовим трендом до зростання дохідності інвестицій у житлову нерухомість цих міст. Порівняльний

аналіз за фазами зростання і падіння цін кривих індексу дохідності та прогнозних трендів (рис. 5) показує:

- Стадія інтенсивного зростання цін. Порівняно з банківськими депозитами, дохідність інвестицій у житлову нерухомість м. Львова перевищувала дохідність інвестицій у житлову нерухомість м. Києва майже удвічі (4,8 та 2,5 раза, відповідно).
- Стадія інтенсивного падіння цін. Порівняно з банківськими депозитами, дохідність інвестицій у житлову нерухомість м. Львова протягом цієї стадії зменшилася майже до того самого рівня, що і у м. Києві (4,8 та 4,25 раза, відповідно).
- Стадія рецесії. Дохідність інвестицій у житлову нерухомість м. Львова зрівнялася з дохідністю від банківських інструментів із прогнозним трендом до збереження темпів приросту індексу дохідності. Дохідність інвестицій у житлову нерухомість м. Києва перевищила дохідність від банківських інструментів у 1,5 раза з прогнозним трендом до зменшення темпів приросту індексу дохідності.

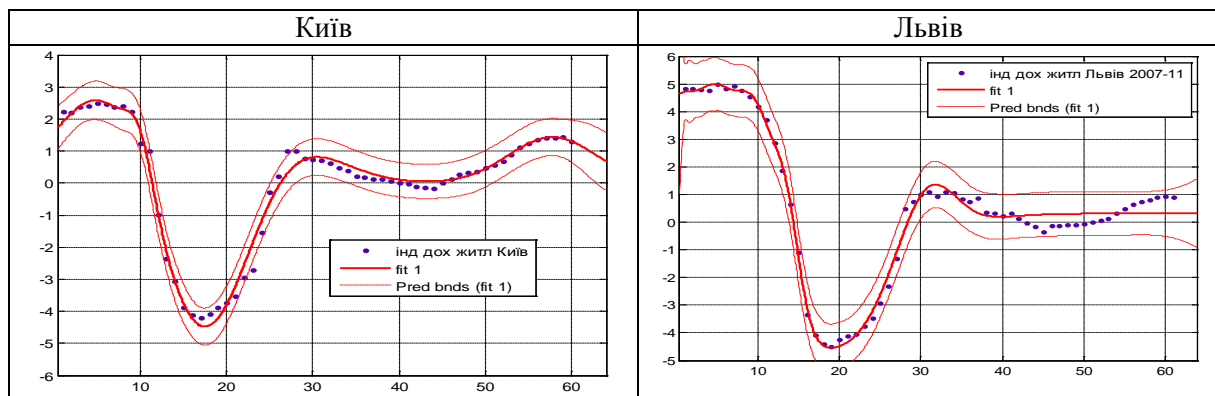


Рис. 5. Динаміка зміни індексу дохідності житлової нерухомості міст Львова і Києва та прогнозний тренд

Поточний стан ринку торгової нерухомості Львова і Києва характеризується базовим трендом до зростання дохідності інвестицій у торгівлю нерухомість цих міст.

Порівняльний аналіз за фазами зростання і падіння цін кривих індексу дохідності та прогнозних трендів (рис. 6) показує:

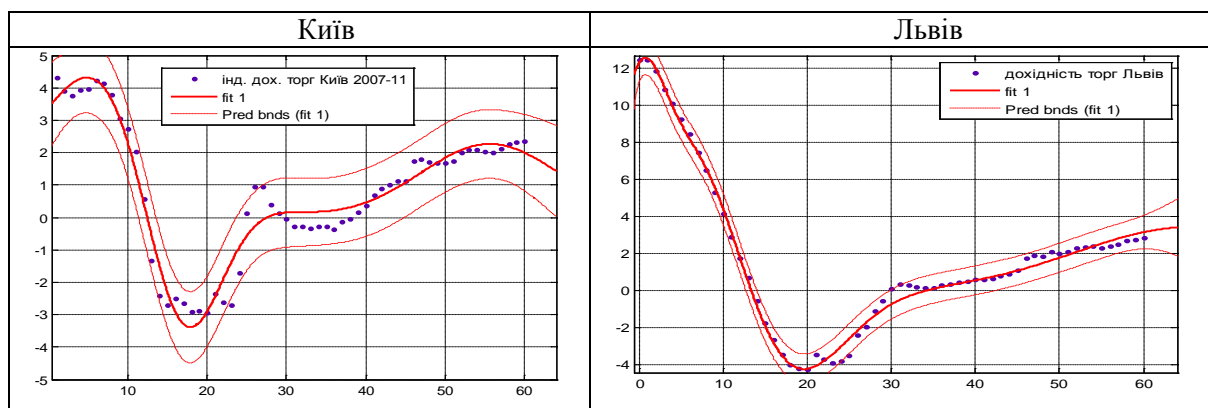


Рис. 6. Динаміка зміни індексу дохідності торгової нерухомості міст Львова і Києва та прогнозний тренд

- Стадія інтенсивного зростання цін. Порівняно з банківськими депозитами, дохідність інвестицій у торгову нерухомість м. Львова перевищувала дохідність інвестицій у торгову нерухомість м. Києва майже утричі (4,5 та 12 раз, відповідно).
- Стадія інтенсивного падіння цін. Порівняно з банківськими депозитами, дохідність інвестицій у торгову нерухомість м. Львова протягом цієї стадії зменшилася в 4,2, а в м. Києві –

у 3 рази. Тобто дохідність інвестицій у торгівлю нерухомість м. Львова зменшилася порівняно з м. Києвом майже в 1,5 рази.

- Стадія рецесії. Дохідність інвестицій у торгівлю нерухомість м. Львова порівняно з дохідністю від банківських інструментів зросла у 2,3 рази з прогнозним трендом із несуттєвим зниженням темпів приросту індексу дохідності. Дохідність інвестицій у торгівлю нерухомість м. Києва перевищила дохідність від банківських інструментів, як і у Львові, у 2,3 рази, з прогнозним трендом до зменшення темпів приросту індексу дохідності.

Поточний стан ринку офісної нерухомості міст Львова і Києва характеризується базовим трендом до зростання дохідності інвестицій в офісну нерухомість цих міст.

Порівняльний аналіз за фазами зростання і падіння цін кривих індексу дохідності та прогнозних трендів (рис. 7) показує:

- Стадія інтенсивного зростання цін. Порівняно з банківськими депозитами, дохідність інвестицій в офісну нерухомість м. Львова перевищувала дохідність інвестицій в офісну нерухомість м. Києва майже удвічі (8 та 4 рази відповідно).

- Стадія інтенсивного падіння цін. Порівняно з банківськими депозитами, дохідність інвестицій в офісну нерухомість м. Львова протягом цієї стадії зменшилася так само, як і в м. Києві, у 2,5 рази.

- Стадія рецесії. Дохідність інвестицій в офісну нерухомість м. Львова порівняно з дохідністю від банківських інструментів зросла так само, як і в м. Києві, удвічі з прогнозним трендом зниження темпів приросту індексу дохідності.

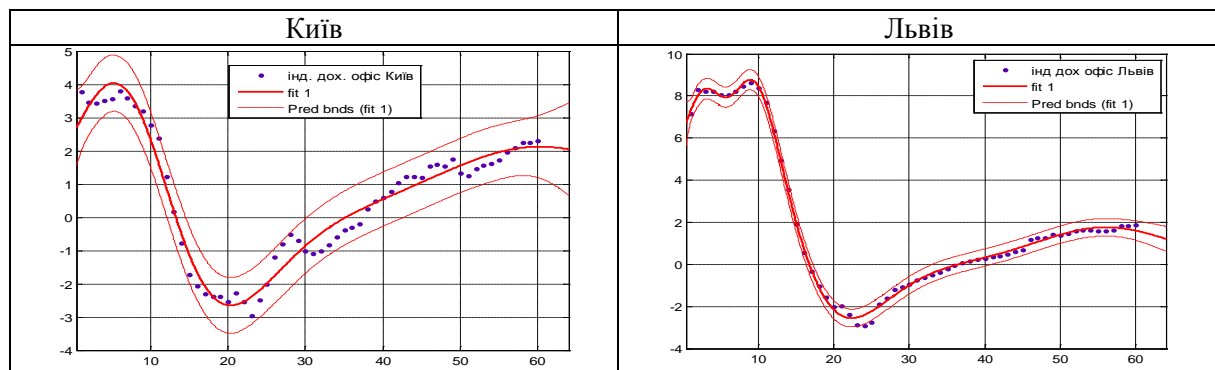


Рис. 7. Динаміка зміни індексу дохідності офісної нерухомості міст Львова і Києва та прогнозний тренд

Як підсумковий результат проведеного аналітичного дослідження зазначимо таке.

Ознакою кризи на ринку нерухомості, як правило, є зниження ставок оренди(дохід) та зменшення платоспроможного попиту, який визначається станом розвитку економіки та фінансовими інструментами країни (рівень кредитування).

Першою ознакою поживлення на ринку нерухомості є зростання дохідності (орендних ставок), що, своєю чергою, сприяє припливу інвестиційного капіталу в ці активи, в тому числі і за рахунок зростання платоспроможного попиту.

Дохідність інвестування в нерухомість на сьогоднішньому ринку удвічі вища за дохідність по валютних депозитах (близько 8 %), тобто дохідність інвестицій у нерухомість уже сьогодні може досягати 10 – 15 %.

А це є першою ознакою очікування переходу ринку нерухомості в нову фазу, яка починається зі стадії відновлення з поступовим плавним зростанням цін на нерухомість, за умов відсутності різкої зміни зовнішніх факторів – макроекономічних і фінансових показників країни.

Темпи зростання цін важко передбачити, проте зрозуміло, що ці темпи будуть більш повільними, ніж у фазі зростання у докризовий період.

Передбачити завершення стадії рецесії і перехід до фази відновлення досить складно, оскільки стан ринку нерухомості в першу чергу характеризується станом економіки і, що дуже важливе, фінансових інструментів країни в цілому.

Очевидною загрозою переходу ринку в стадію відновлення є ситуація, що склалася у фінансовому секторі України. А саме, дефіцит платіжного балансу, великі боргові зобов'язання

по внутрішніх і зовнішніх позиках, брак ліквідності в банках, і, як наслідок, збільшення відсоткових ставок по кредитах та «звуження» іпотечного й інших видів кредитування, зменшення валютно-резервних запасів Національного банку.

Якщо ж спрогнозувати, що розвиток макроекономічних і макрофінансових показників буде відбуватися відповідно до запланованих у бюджеті України на 2012 рік, то, виходячи з аналізу загального стану ринку нерухомості, слід очікувати його переходу у фазу відновлення вже у 2012 році.

Деталізоване аналітичне дослідження сприяло формуванню методичних пропозицій щодо удосконалення сучасного стану досліджень ринку нерухомості і масової оцінки вартості нерухомості з метою оподаткування при здійсненні купівлі-продажу, обміну, дарування та описані нижче.

Основоположним моментом наших пропозицій була пропозиція про створення Державного аналітичного Центру нерухомості України (ДАЦНУ), головним заданням якого є наукова розробка інноваційних технологій аналізу ринку нерухомості України як галузі народного господарства. Ці технології за своєю суттю повинні стати невід'ємною частиною економічної науки, що базується на новій парадигмі розвитку світової економіки (економічної постнеокласики). Нова парадигма повністю відповідає інноваційним умовам економічного розвитку держави.

Перехід до оподаткування житлової і нежитлової нерухомості за оціночною вартістю необхідно віднести до інноваційних проектів найвищого рівня складності і значимості, оскільки введення цього податку зачіпає інтереси всього населення України. А це означає, що ціна помилок при реалізації проекту може бути дуже високою як для самої влади, так і для бізнесу та всього населення країни в цілому.

Це зумовлює необхідність розробки методології процедури оцінки з метою визначення оціночної вартості. Нами розроблено програмний продукт здійснення оціночних процедур, який базується на даних аналітики ринку в різних сегментах нерухомості. Цей програмний продукт реалізується за таким алгоритмом:

- на підставі постійного моніторингу ринку нерухомості визначається середня ціна вартості 1 кв. м в досліджуваному сегменті нерухомості на дату оцінки.

- за ціновим зонуванням міста, яке базується на даних генплану розвитку міста, його економіко-планувальних зон, а також на застосуванні геоінформаційних технологій визначаються коефіцієнти цінності місця розташування об'єкта нерухомості. З цією метою формується електронна версія словника вулиць міста з їх адресною ідентифікацією (назва вулиці, номер будинку) і з віднесенням до певних цінових зон міста.

При введенні адресної ідентифікації оцінюваного об'єкта нерухомості, програмний продукт визначає інтегрований коефіцієнт цінності його місця розташування (*Інт.* – інтегральний ціновий індекс зони розташування об'єкта оцінки, який опосередковано враховує рентну цінність забудованої земельної ділянки; *Ізон.* – зональний ціновий індекс; *Ілок.* – локальний ціновий індекс).

- Коефіцієнти коригування на технічний стан об'єкта, його об'ємно-планувальні характеристик, функціональний клас приміщень, тип будівлі визначаються на підставі аналізу ринку в певних сегментах нерухомості. Таким чином, оціночна вартість визначається за формулою:

$$\text{Соц.} = \text{Ссер.} * S * \text{Інт.} * \Phi * M * T * P, \quad (1)$$

де: Соц. – оціночна вартість, грн.; Ссер. – середньоринкова вартість пропозицій 1 кв. м площі, скоригована на ринкові умови («торг») і, в разі необхідності, очищена від ПДВ;

S – площа об'єкта;

Інт. – інтегральний ціновий індекс зони розташування об'єкта оцінки, який опосередковано враховує рентну цінність забудованої земельної ділянки;

Φ – функціональний клас приміщень відповідно до затвердженої класифікації типів нерухомості;

M – об'ємно-планувальні характеристики оцінюваного приміщення;

T – технічний стан об'єкта (відмінний, добрий, задовільний, незадовільний);

P – тип будівлі, в якій розташовані оцінювані приміщення (визначається будівельними нормативними документами й існуючою історичною забудовою міста).

Суб'єкти оціночної діяльності, які уповноважені здійснювати оцінку з метою визначення оціночної вартості, повинні мати доступ до інформаційної бази, в якій розміщуються актуальні

дані щодо визначення необхідних коригуючих коефіцієнтів і даних щодо величин питомих середніх ринкових вартостей в оцінюваних сегментах нерухомості.

Реалізація запропонованого підходу до визначення оціночної вартості з метою оподаткування може бути здійснена за такими етапами:

1. Розробка алгоритму оціночних процедур масової оцінки для визначення оціночної вартості в різних секторах нерухомості обласних центрів України.

2. Алгоритм оціночних процедур базується на обліку таких цінотвірних факторів:

- Середня вартість 1 кв. м. площі оцінюваної нерухомості по обласних центрах України.

- Місце розташування об'єкта оцінки в цінній зоні обласного центру.

- Тип будівлі, в якій розташована нерухомість.

- Клас оцінюваної нерухомості.

- Технічний стан оцінюваного об'єкта нерухомості.

3. Розробка алгоритму визначення впливу ціноутворюючих чинників на оціночну вартість:

- Середня вартість нерухомості по місту визначається з даних регулярного (раз на квартал) моніторингу ринку в різних сегментах нерухомості.

- Місце розташування об'єктів оцінки визначається цінним зонуванням обласних центрів, яке проводиться на основі аналізу ринку та плану генеральної забудови міста.

- Локальне розташування об'єкта оцінки в цінній зоні визначається на основі якісних характеристик та експертних оцінок.

- Вплив на вартість типу будівлі, в якій розташований об'єкт оцінки, визначається з даних аналізу ринку в сегментах нерухомості, розташованої, в даному типі будівлі.

- Вплив на вартість оцінюваного класу нерухомості визначається з даних аналізу ринку у відповідних сегментах нерухомості.

- Вплив на вартість технічного стану визначається з даних аналізу ринку нерухомості міста.

4. В результаті виконання вищезазначених етапів створюється автоматизована система розрахунку (АСР) оціночної вартості. АСР виконує функції розрахунку оціночної вартості і формування звіту про оцінку.

Висновок. При існуючій об'єктивній реальності введення майбутнього адвалорного податку на нерухомість слід мати на увазі таке.

З одного боку, в економічній ситуації, що склалася, за практично повної відсутності науково-методичної, інформаційної та технічної бази, держава не готова для введення адвалорного (процент від ринкової вартості) податку на нерухомість.

З іншого боку, введення місцевого податку на нерухомість (земельна ділянка і розташована на ній будівля) є об'єктивною економічною реальністю. Україна перебуває на порозі реформування ЖКГ, необхідності модернізації інженерних систем та інфраструктури міст. Це величезні кошти, яких немає в державному бюджеті. Місцевий податок на нерухомість може стати основним джерелом фінансування програм місцевої влади. Крім того, цей податок має і політичний характер, оскільки створює додаткові умови для розвитку самоврядування на місцях. Принаймні так це виглядає в усіх розвинутих цивілізованих країнах Європи та США. Податок на нерухомість повинен бути прозорим і зрозумілим громадськості, а цільові витрати цих коштів мають бути направлені на поліпшення інфраструктури місцевих територій та перебувати під контролем місцевих виборних органів. При цьому платник податку розуміє, що поліпшення інфраструктури збільшує ринкову вартість нерухомості, за яку сплачується податок, що, у свою чергу, стимулює вкладання інвестицій в активи.

В іншому випадку, якщо податок на нерухомість буде непрозорим і незрозумілим та нести тільки фіскальне навантаження на населення, його введення може викликати підвищення соціальної напруженості або, в кращому випадку, ухилення всіма можливими способами від його сплати. Центральні органи влади при цьому повинні здійснювати загальне методологічне забезпечення процесу оцінки й адміністрування податку на нерухомість з метою виконання єдиних принципів оподаткування по всій країні. Без попередньої достатньо довгострокової роботи, яка вимагає об'єднання зусиль органів влади, науковців, висококваліфікованих спеціалістів різних галузей, об'єднань професійних оцінювачів, ріелторів та інших учасників ринку, зі створення науково-методологічної, нормативної, інформаційної, технічної бази, без науково обґрунтованої аналітики ринку нерухомості, успішне виконання поставлених завдань просто не реальне.

Якщо піти іншим шляхом, тобто «зараз і негайно», то в кращому випадку це може спричинити банальне «закопування в асфальт» бюджетних коштів, а в гіршому – виникнення

додаткової соціальної напруженості в суспільстві. Досвід Росії у цій галузі показав, що у двох із чотирьох регіонів, вибраних чиновниками за пілотні, середня кадастрова вартість нерухомості виявилася більшою, ніж ринкова вартість, що суперечить як міжнародним стандартам, так і практиці масової оцінки. Прочитуємо В. Путіна, який прокоментував ситуацію, що склалася: «И, в зависимости от этой кадастровой оценки, которую не известно как проводят, надо платить и налоги, и арендную плату. И это, конечно, очень коррупционная сфера».

Якщо подібна ситуація утвориться при визначенні оціночної вартості, то Фонд Державного майна України ризикує бути «заваленим» судовими позовами обурених продавців та покупців нерухомого майна, а в майбутньому – і платників податку на нерухомість. Ми чудово розуміємо, що навіть за досконалої організації роботи всіх учасників проекту це – довготривалий процес. Однак, якщо його не розпочати сьогодні, то, розпочавши його завтра, ми відкладаємо рішення нагальної для держави проблеми реформи ринку нерухомості на невизначений час.

ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. **Стерник Г. М.** Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник // М. : Экономика», 2010. – 601 с.
2. **Стерник Г. М.** Методические основы анализа рынка недвижимости (Сб. лекций) / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник // РЭА им. Г. В. Плеханова, 2011. – 122 с.
3. **Задонский Г. И.** Российский рынок недвижимости в 2011 году / Г. И. Задонский, Г. Н. Мальгинов, Г. М. Стерник // В сб. «Российская экономика в 2011 году. Тенденции и перспективы» (вып. 33). – М. : Инс. Гайдара, 2012. – С. 544 – 571.
4. **Длігач А. А.** Підходи до сегментування на ринку / А. А. Длігач, О. А. Виноградов // Економіка промисловості. – 2007. – № 4. – С. 17 – 20.
5. **Воронін В. О.** Тенденції ринку нерухомості України. Реалії та прогнози. Криза 2008 – 2011 / В. О. Воронін, В. В. Галасюк, А. С. Гусельников, А. І. Драпіковський // К. : Артек, 2009. – 300 с.
6. **Воронин В. А.** Моделирование рынка недвижимости в условиях финансово-экономического кризиса. (под ред. Я. И. Маркуса) / В. А. Воронин // Практика оценки. – 2009. – № 10 (37). – 66 с.
7. **Воронін В. О.** Ринковий підхід до оцінки житлової нерухомості з використанням методів математичної статистики» / В. О. Воронін // Зб. мат. XII Міжнар. наук-практ. конф. Оцінка майна для цілей фінансування». 25 – 27.09.2008 р., м. Ялта. – С. 53 – 66.
8. **Воронин В. О.** Рынок недвижимости Украины в условиях кризиса и его анализ в интересах оценочной деятельности / В. О. Воронин // Вісник оцінки. – 2010. – № 1. – Вид-во «УТО». – С. 31 – 35.

УДК 657.922

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА С УЧЁТОМ СТАТУСА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Я. И. Маркус, к. т. н., засл. оценщик УОО, В. В. Маркус, Ю. Г. Чащин**
**ЧП «Бюро Маркуса», г. Киев*

Ключевые слова: оценка, недвижимое имущество, земельный участок, частичные права на земельный участок, аренда

Введение. Понятие недвижимости однозначно ассоциируется с локализацией расположения объекта на земельном участке. В статье идет речь о некоторых особенностях национальной оценки, связанной с правами на земельный участок, отличных от права собственности.

1. Анализ предметной области. Право пользования земельным участком в практической деятельности часто представлено правом аренды (ПАЗУ) и правом постоянного пользования (ППЗУ). В таблице представлены основные аспекты отличий, характерных для данных прав.