

УДК 332.6

Є. Ю. Колосінський, к.е.н.,
Чернівецький торговельно-економічний інститут КНТЕУ,
М. І. Колосінська, к.е.н.,
Чернівецький національний університет ім. Ю. Федьковича,
м. Чернівці

СУЧАСНІ МЕТОДИ ОЦІНКИ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Анотація

Підприємницька діяльність починається з визначення рівня прибутку. При визначенні факторів виробництва важливим елементом автори виділили «місце проведення підприємницької діяльності». Виходячи з цього, необхідно використовувати сучасні методи оцінки комерційної нерухомості. Однак при купівлі нерухомості підприємці не отримують очікуваний прибуток. Проблемою сучасних методів оцінки комерційної нерухомості є те, що вони не враховують економічну складову у вартості об'єктів нерухомості. Тобто, у визначеній вартості не врахована можливість отримувати прибуток. Тому необхідно запроваджувати методи оцінки комерційної нерухомості, що обґрунтовуватимуть справедливую ринкову ціну. Дослідження у м. Чернівці доводить необхідність ранжирування вартості об'єктів нерухомості на одній вулиці, а також на бічних. Результати, зображені на картосхемах, підтверджують доцільність використання карти людських потоків міста для проведення оцінки нерухомості. Також авторами зазначені і недоліки використання визначеної методики.

Ключові слова: нерухомість; комерційна нерухомість; оцінка комерційної нерухомості; методи оцінки комерційної нерухомості; карта людських потоків.

Е. Ю. Колосинский, к.э.н.,
Черновицкий торгово-экономический институт КНТЭУ,
М. И. Колосинская, к.э.н.,
Черновицкий национальный университет им. Ю. Федьковича,
г. Черновцы

СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ

Аннотация

Предпринимательская деятельность начинается с определения уровня прибыли. При определении факторов производства важным элементом авторы выделяют «место проведения предпринимательской деятельности». Исходя из этого, необходимо использовать современные методики оценки коммерческой недвижимости. Но при покупке недвижимости предприниматели не получают ожидаемую прибыль. Проблемой современных методик оценки коммерческой недвижимости является то, что они не учитывают экономическую составляющую в стоимости объектов недвижимости. Определённая стоимость не учитывает возможность получать прибыль. Поэтому необходимо внедрять новые методики оценки коммерческой недвижимости, что обосновывает справедливую рыночную цену. Исследования в г. Черновцы подтверждают необходимость ранжирования стоимости объектов недвижимости на одной улице, а также боковых. Результаты представлены на картосхемах подтверждают целесообразность использования карты людских потоков города

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

для проведення оцінки нерухомості. Також авторами указаны и недостатки использования представленной методики.

Ключевые слова: нерухомість; комерційна нерухомість; оцінка комерційної нерухомості; методики оцінки комерційної нерухомості; карта людських потоків.

Постановка проблеми. Підприємницька діяльність базується на використанні активів, у тому числі необоротних. Серед основних елементів факторів виробництва та торгівлі, надання послуг є нерухомість. Вартість нерухомості, що використовується в процесі функціонування, впливає на майбутню вартість продукції (товарів, робіт, послуг), тому визначення оптимального методу оцінки нерухомості стає ключовим завданням економістів.

Серед різних видів нерухомості важливо виділити таку особливу її форму, як комерційна нерухомість, адже саме вона і виступає головним об'єктом процесів приватизації, оренди, купівлі та продажу. Її прикладами можна назвати будівлі, споруди і приміщення офісного, торговельного, складського і виробничого призначення.

Виходячи з вищенаведеного, вважаємо за доцільне приділяти більше уваги складовим організаційно-економічним механізмів формування та становлення ринку комерційної нерухомості. Водночас попит, пропозиція, ринкові ціни на об'єкти комерційної нерухомості визначаються рівнем розвитку продуктивних сил у регіоні, місцем розташування об'єктів, типом комерційної нерухомості, цілеспрямованості її використання, і тому мають регіональний характер.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Слід зазначити, що окремі аспекти досліджуваної проблеми досить широко розглядалися в економічній літературі. Так, теоретичні і практичні питання вивчення ринку нерухомості, в тому числі визначення понять і співвідношень між ними вивчалися в роботах як зарубіжних, так і вітчизняних вчених. Серед вітчизняних авторів варто виділити роботи наступних: А. Асаула, В. Базилевича, І. Брижана, І. Геллера, С. Грибовського, С. Гриненка, Н. Ордуей, Г. Стерника, В. Чевганової, Л. Чубука та ін. Що стосується експертів з інших країн, то серед них варто виділити наступних: І. Балабанова, Д. Виноградова, Дж. Фрідмана, Г. Харрісона [1-9].

Однак у сучасному вітчизняному законодавстві та в роботах українських і зарубіжних авторів відсутнє єдине трактування поняття «нерухоме майно» та «комерційна нерухомість». Крім того, залишаються недостатньо дослідженими та обґрунтованими підходи та методи оцінки нерухомості.

Мета статті – дослідження поняття «нерухомості» та «комерційної нерухомості», сучасних підходів та методів їх оцінки в Україні, визначення особливостей застосування, а також переваг та недоліків кожного.

Основні результати дослідження. На території незалежної України поняття «нерухомість» було введено у 1992 році в Законі України «Про приватизацію державного житлового фонду». Новоствореним законом усі існуючі об'єкти приватизації та зареєстровані громадяни країни отримали право на формування сучасних ринкових відносин [10]. Окреме визначення «нерухомість» отримує у Цивільному Кодексі України (статті 181) та Законі України «Про іпотеку», де визначено, що «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації» [11; 12].

Наведена інформація підтверджує відсутність єдиного визначення поняття «нерухомість» як в законодавчій сфері, так і в науковій. Серед вітчизняних та зарубіжних вчених можна виділити наступні твердження (див. табл. 1).

Таким чином економісти, науковці та підприємці вимушені самостійно вивчати усі поняття та складати власні класифікації. Виходячи з вищенаведеного, виділимо наступні об'єкти нерухомості: об'єкти природного походження (земельні ділянки, ліси і багаторічні насадження, посіви, окремо розташовані на них водойми та ділянки надр) та об'єкти штучного походження (житлова нерухомість – квартири, апартаменти, котеджі, будинки; громадські будівлі й споруди; інженерні споруди; а також кораблі і судна, відділення яких від землі не можливо без ненанесення їм істотного збитку; комерційна нерухомість – офіси, бізнес центри, торгові центри, магазини, готелі, будівлі і споруди, складські приміщення, логістична нерухомість, цілісні майнові комплекси).

Узагальнюючи та аналізуючи наведене вище, на нашу думку, нерухоме майно можна трактувати як земельну ділянку, що має юридично закріплені межі її розташування, включаючи фізичні та природні особливості об'єктів розташованих на ній та під нею, із встановленим правом власності на них та переміщення яких без втрати їх вартості та призначення обмежене або неможливе.

Доцільно наголосити, що більшість вказаних визначень стосуються нерухомості, що використовуються для особистих потреб фізичними особами. Що ж стосується юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, то їм притаманне володіння нежитловою нерухомістю.

**Визначення понять нерухомості вітчизняними та зарубіжними
вченими***

Автор	Визначення
А. Г. Загородній та Г. Л. Вознюк	Нерухомість визначається як земельні та інші природні угіддя, що належать фізичній або юридичній особі, а також будь-яке майно, розміщене на землі, пов'язане з нею (будівлі, споруди тощо). Переміщення нерухомого майна без його пошкодження неможливе або обмежене.
Г. Харрісон	Ідентифікує об'єкт нерухомості із земельною ділянкою, поліпшенням та особистим майном. Загалом, в теорії та практиці оцінки в США розрізняють поняття нерухомості як фізичного об'єкта (Real Estate) та правових відносин, пов'язаних з нерухомістю (Real Property).
Дж. Фрідман і Н. Ордуей	Нерухомість – це земля й усе, що постійно закріплено на ній.
М. А. Афанасова	Визначає нерухомість як земельні ділянки, будівлі та споруди, які зв'язані з землею так, що не можуть бути відділені від неї без істотного збитку, а під об'єктами нерухомості слід розуміти будь-який товар, який зв'язаний з ділянкою, його переміщення неможливе без втрат його споживної вартості (корисності).
Д. В. Виноградов	Поняття «нерухомість» ототожнює з його структурою, а саме з його фізичною сутністю (рід) та юридичною сутністю (право).
О. М. Іванова	Дає визначення нерухомості як специфічного товару, який перебуває в обігу в інвестиційній сфері та вирізняється своїми економічними та фізичними характеристиками.
І. М. Геллер	Розрізняє поняття «нерухомість», під яким розуміють земельну ділянку і всі міцно пов'язані із землею об'єкти та/або частини таких об'єктів, переміщення яких без заподіяння ним шкоди неможливе або обмежене, та «об'єкт нерухомості» – юридично відособлена частина нерухомості, що складається з однієї земельної ділянки і всіх міцно пов'язаних з нею об'єктів і/або частин таких об'єктів, яких без заподіяння ним шкоди неможливе або обмежене.

*Джерело: складено автором на основі [3; 7-9; 13-14]

Податковий кодекс виділяє наступні елементи нежитлової нерухомості:
- об'єкти нежитлової нерухомості – будівлі, приміщення, що не віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду. У нежитловій нерухомості виділяють:

а) будівлі готельні – готелі, мотелі, кемпінги, пансіонати, ресторани та бари, туристичні бази, гірські притулки, табори для відпочинку, будинки відпочинку;

б) будівлі офісні – будівлі фінансового обслуговування, адміністративно-побутові будівлі, будівлі для конторських та адміністративних цілей;

в) будівлі торговельні – торгові центри, універмаги, магазини, криті ринки, павільйони та зали для ярмарків, станції технічного обслуговування автомобілів, їдальні, кафе, закуочні, бази та склади підприємств торгівлі й громадського харчування, будівлі підприємств побутового обслуговування;

г) гаражі – гаражі (наземні й підземні) та криті автомобільні стоянки;

г') будівлі промислові та склади;

д) будівлі для публічних виступів (казино, ігорні будинки);

е) господарські (присадибні) будівлі – допоміжні (нежитлові) приміщення, до яких належать сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції тощо;

є) інші будівлі.

У результаті проведеного всебічного дослідження, автори вирішили виділити наступне: комерційна нерухомість – це нерухоме майно, що забезпечує отримання прибутку, має певне цільове призначення та умови функціонування й підлягає реалізації з метою отримання доходу, заощадження коштів, їх інвестування чи диверсифікації із врахуванням інтересів держави та потенційних інвесторів. Аналіз результатів дослідження вчених-економістів дало можливість сформулювати перелік особливостей даного виду нерухомості:

1. Використання у сфері послуг, в тому числі обслуговуванні виробництва.

2. Забезпечення доходу власнику в результаті купівлі-продажу або використання її власником чи наймачем нерухомості в процесі підприємницької діяльності.

3. Наявність властивості, відповідно до ринкової ситуації, піддаватися зміні форм та призначення.

4. Виступає як об'єкт купівлі-продажу на аукціоні або конкурсі.

Таким чином, комерційна нерухомість, як необоротний актив та фактор виробництва, характеризується певною вартістю та чітко визначеною ринковою ціною. В умовах сформованої ринкової економіки ціна формується під впливом різноманітних факторів та механізмів, а отже набуває форми ринкової вартості. Фактором формування вартості об'єкта на будь-якому ринку є взаємодія попиту та пропозиції. Під ринковою вартістю або «вартістю в обміні» розуміють вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу [16]. Попит на ринку нерухомості можна визначити як кількість об'єктів нерухомості та прав на них, які покупець бажає придбати за сформованою ціною за певний проміжок часу. Відповідно під пропозицією на ринку нерухомості слід розуміти кількість об'єктів нерухомості, яку власник бажає продати за певну ціну та проміжок часу. Попит на нерухомість формується під впливом багатьох

*ЕКОНОМІКА
ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ*

факторів, які обумовлені економічними, соціальними, політичними та адміністративними чинниками, а також природно-кліматичним середовищем та доквіллям, що формують попит на нерухомість. Попит на нерухомість також формується за регіонами, районами та містами та може змінюватись залежно від їх соціально-економічного стану та коливань сезонної активності. Пропозиція на ринку нерухомості може бути сформована двома видами нерухомості: нерухомістю, що вже існує на певний час, та новою нерухомістю, яка буде збудована. Залежно від співвідношення зазначених факторів відбувається зміна пропозиції в часі та географічному напрямку. Відображенням кон'юнктури на ринку нерухомості, тобто співвідношення попиту та пропозиції, є вартість на нерухоме майно, яка виражається його ціною.

Основне завдання усіх учасників ринку нерухомості – визначити саму ринкову вартість: за якою ціною пропонувати комерційну нерухомість та за якою її купувати. Засоби масової інформації насичені оголошеннями продажу нерухомості, але частина з них містить завищену ціну, а частина – явно занижену. Врегулювати дане питання покликані сформульовані механізми оцінки комерційної нерухомості. Використовуючи аналітичні узагальнення, детально розглянемо кожен з них:

1. Оцінка згідно з Державними будівельними нормами. Даний метод передбачає визначення ціни нерухомості залежно від вартості земельної ділянки, на якій вона розташована. Цінність ділянки міської території необхідно визначати за оцінками її доступності відносно житлових районів, місць прикладення праці, установ обслуговування, загальноміського значення, місць масового відпочинку з урахуванням їх розміщення у зонах різної містобудівної якості. Даний метод визначає основні фактори, що впливають на цінність для більшості суб'єктів, але, на жаль, він не враховує рейтинги зазначених об'єктів: житлові райони можуть містити неналежні умови проживання; місця прикладення праці з низькою заробітною платою або з особливим графіком роботи; установи та організації виконують різні функції, тому частина з них може забезпечувати специфічні послуги. Отже, наведений метод може бути виправданий для органів місцевого самоврядування, а саме для Департаменту містобудівного комплексу та земельних відносин, але, на жаль, не для підприємців та юридичних осіб. Для підприємницької діяльності вважають за необхідне брати до уваги інші фактори, що впливатимуть на прибутковість та величину виручки від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), тому бізнесу слід звернути уваги на інші методи оцінки нерухомості.

2. Оцінка згідно з Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (2658-14 від 16.01.2016). Метод проведення оцінки, що застосовується у разі використання порівняльного підходу, повинен ґрунтуватися на результатах аналізу цін продажу (пропонування) на подібне майно. Даний метод також використовується органами місцевого самоврядування, Департаментом економіки. Але як можна визначити об'єктивну вартість нерухомості, якщо для порівняння наведена інформація, що визначена також не об'єктивно? Ринкові оголошення опубліковані в ЗМІ, як зазначалось раніше, можуть бути завищені або занижені, що створює можливості для маніпулювання недобросовісними учасниками ринку через подачу інформації із завідомо неправдивими цінами.

3. Оцінка за величиною людських потоків. Метод проведення оцінки нерухомості на основі фактора, що найбільше цікавить підприємців. Оскільки сума отриманої виручки від реалізації товарів та послуг залежить від кількості обслуговуваних клієнтів, то частота відвідування нерухомості фізичними особами є важливим для успіху бізнесу. Таким чином, вартість нерухомості має визначатись, як і в попередніх методах, ефективністю її використання. Результати проведеного дослідження показують, що нерухомість навіть на одній вулиці міста може бути свідком різної кількості людських потоків. Для підтвердження теоретичної інформації щодо диференціації вартості нерухомості на одній вулиці можемо навести нижче підтвердження (рис. 1 та рис. 2), дослідження людських потоків на вул. О. Кобилянської м. Чернівців. Оскільки спостереження протягом 1 дня можуть бути випадковим явищем, то ми визначили ще 1 день, для узгодження отриманих даних. Дослідження на вулиці проводились протягом 2 годин кожного окремого дня та показують активність людських потоків не тільки на головній вулиці, а й на бічних вулицях також. Активність людей на вулицях міста дає уявлення про вартість нерухомості в тих чи інших районах міста для проведення підприємницької діяльності. Проведення досліджень у цьому напрямку дасть можливість юридичним особам та фізичним особам підприємцям про перспективні місця для оренди та купівлі нерухомості.

Проведене дослідження засвідчує необхідність розвитку транспортної інфраструктури належного рівня для розвитку ринку нерухомості міста. Адже рівномірний розподіл людських потоків по вулицях міста дасть можливість ефективного розвитку підприємництва, а отже сприятиме покращенню інвестиційного, економічного та соціального середовища в обраному регіоні.



Рис. 1. Величина людських потоків по вул. О. Кобилянської м. Чернівці. День 1*

*Джерело: розроблено авторами

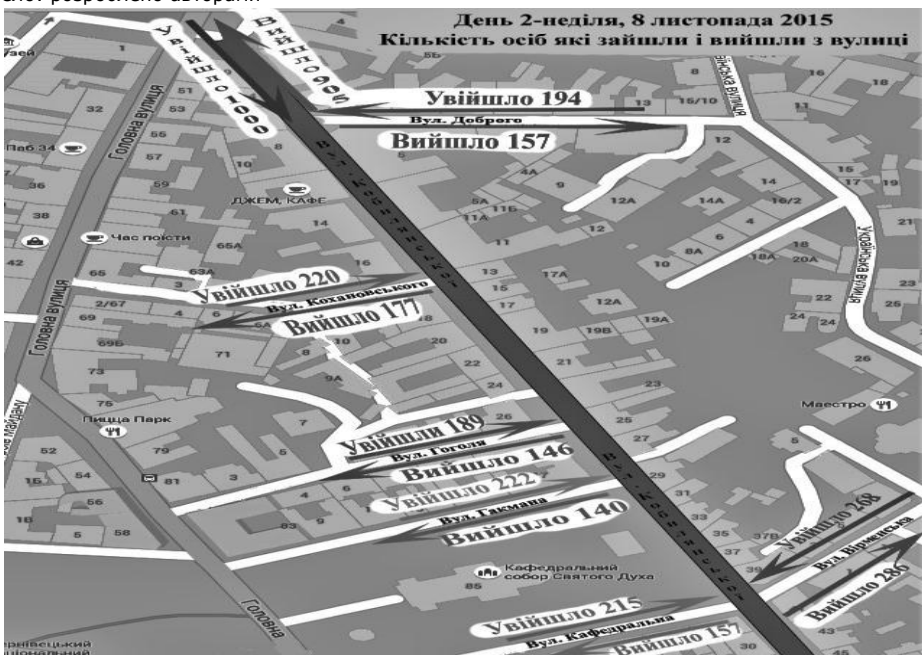


Рис. 2. Величина людських потоків по вул. О. Кобилянської м. Чернівці. День 2*

*Джерело: розроблено автором

Висновки. Таким чином, на практиці існують різноманітні підходи та методи оцінки нерухомості, але кожен з них має свої переваги та недоліки. Труднощі їх використання починаються як від моменту невизначеності щодо однозначності самого поняття «нерухомість» та «комерційна нерухомість», так і від некоректності або неузгодженості законів і постанов у цій царині. Наведені методи сформовані та використовуються в основному органами місцевої влади для оцінки державної та комунальної власності. Ґрунтуючись на проведеному аналізі, можна констатувати, що вони не враховують повноцінно економічний фактор, який більшою мірою цікавить користувачів комерційної нерухомості, а визначають залежність від багатьох інших неоднозначних та не економічно обґрунтованих показників. Як наслідок, складається ситуація, коли десять експертів, що працюють незалежно один від одного, дадуть десять різних оцінок вартості однієї і тієї ж власності (майна).

У даній статті доведено необхідність побудови карти руху людських потоків у місті, що визначатиме реальну вартість нерухомості. Адже лише після реального дослідження концентрації споживачів товарів, робіт і послуг та маршруту їх руху, виникне можливість реалізувати карту вартості нерухомості у місті. Це допоможе більш обґрунтовано провести оцінку різних видів власності, що зніме непорозуміння між різними методами та підходами, призведе до порівнянності результатів розрахунку різними оцінювачами та фірмами з оцінки та знизить напівкримінальний відтінок у сфері оціночної діяльності. Звісно, проведення аналізу міста є масштабним процесом, що вимагає окремої уваги з боку тих же органів місцевої влади, а також установ та організацій, що сприяють розвитку підприємництва у регіоні.

Список використаних джерел:

1. Асаул А. М. Економіка нерухомості: Підручник / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2004. – 304 с.
2. Базилевич В. Д. Іпотечний ринок / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. – К. : Знання, 2008. – 717 с.
3. Геллер І. М. Статистика ринку житла: навч. посібник / І. М. Геллер – К., 2000. – 192 с.
4. Стерник Г. М. Системный подход к анализу рынка недвижимости [электронный ресурс]. – Режим доступу: <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/SISTEMNII-PODHOD-K-ANALIZU-RINKA-NEDVIJIMOSTI-SternikG.M..html>
5. Чубук Л. П. Основні чинники формування ринку нерухомого майна / Л. П. Чубук // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2002. – № 63. – С. 49-50.
6. Балабанов І. Т. Економіка нерухомості / І. Т. Балабанов // – СПб.: Питер, 2000. – 208 с.
7. Виноградов Д. В. Економіка нерухомості: Учебное пособие / Д. В. Виноградов. – Владимир: Владим. Гос. Ун-т., 2007. – 136 с.
8. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй; [Пер. с англ.] – М.: Дело Лтд, 1997. – 462 с.

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

9. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости: Учеб. пособие / Г. С. Харрисон; пер. с англ. И. Артеменков. – М.: Мособлупрполиграфиздат, 1994. – 231 с.
10. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 № 2482-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>
11. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>
12. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>.
13. Афанасова М. А. Экономика недвижимости: Учебное пособие / М. А. Афанасова. – Томск: Томский межвузовский центр дистанционного образования, 1999. – 45 с.
14. Загородній А. Г. Фінансово-економічний словник / А. Г. Загородній, Г. Л. Вознюк – К.: Знання, 2007. – 1072 с.
15. Оценка стоимости недвижимости / [Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е.]. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
16. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003 № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>
17. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III [Електронне ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>

Evhen Kolosinskyi, Ph D in Economics,
CHITE KNUITE,
Marjana Kolosinska, Ph D in Economics,
Yuriy Fedkovych Chernivtsi National University

MODERN METHODS OF EVALUATING COMMERCIAL REAL ESTATE IN UKRAINE

Abstract

Entrepreneurship begins with the determination of expected profit. As the factors of production, the authors identified an important element "the place of business activity". On this basis it is necessary to use modern methods of evaluating the commercial real estate. However, when buying real estate, businesses do not always get the expected profit. The problem of modern methods of assessment of commercial real estate is that they do not consider the economic component in the value of the property. In a value of real estate is not taken into account the possibility of entrepreneurs to get profit. Thus a need of implementing a new method of commercial real estate assessment, which will face fair market price, has appeared. The study conducted in Chernivtsi argue the need for ranking the value of real state both on one street and side streets. Results shown on the maps confirm the effectiveness and feasibility of using the maps of city's human flows to assess commercial real estate. Besides the authors noted disadvantages of using mentioned methods.

Keywords: real estate; commercial real estate; assessment of commercial real estate; methods of evaluating commercial real estate; human flows map.

References:

1. Asaul, A.M., Brizhan, I.A., Chevhanova, V.Y. (2004). *Ekonomika nerukhomosti* [Estate economic]. Libra, Kyiv, 304 p. (in Ukr.).

2. Bazylevych, V.D., Pohoriel'tseva, N.P. (2008). Ipotechnyj rynek [Mortgage market]. Knowledge, Kyiv, 717 p. (in Ukr.).
3. Geller, I.M. (2000). Statystyka rynku zhytla [Statistics of the housing market]. Kyiv, 192 p. (in Ukr.).
4. Sternik, G.M. System approach to the analysis of the real estate market. Available at: <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/SISTEMNII-PODHOD-K-ANALIZU-RINKA-NEDVIJIMOSTI-SternikG.M..html> (in Russ.).
5. Chubuk, L.P. (2002). Key factors in the formation of the real estate. Visnyk Kyivs'koho natsional'noho universytetu imeni Tarasa Shevchenka [Bulletin of Kyiv National Taras Shevchenko University], no. 63, pp. 49-50 (in Ukr.).
6. Balabanov, I.T. (2000). Ekonomyka nedvyzhymosty [The Economics of Real Estate]. Peter, St. Petersburg, 208 p. (in Russ.).
7. Vinogradov, D.V. (2007). Ekonomyka nedvyzhymosty [The Economics of Real Estate]. Vladimir. Gos. Univ., Vladimir, 136 p. (in Russ.).
8. Friedman, J., Ordway, N. (1997). Analiz y otsenka prynosiaschej dokhod nedvyzhymosty [Analysis and evaluation of income-producing real estate]. Delo Ltd, Moscow, 462 p. (in Russ.).
9. Harrison, G.S. (1994). Otsenka nedvyzhymosty [Appraisal of real estate]. Moscow, 231 p. (in Russ.).
10. On privatization of public housing, Law of Ukraine from 19.06.1992 number 2482-XII. Available at: <http://portal.rada.gov.ua> (in Ukr.).
11. The Civil Code of Ukraine of 16.01.2003 number 435-IV. Available at: <http://portal.rada.gov.ua> (in Ukr.).
12. On Mortgage Law of Ukraine of 05.06.2003 № 898IV. Available at: <http://portal.rada.gov.ua>. (in Ukr.).
13. Afanasova, M.A. (1999). Ekonomyka nedvyzhymosty [The Economics of Real Estate]. Tomsk Interuniversity Center for Distance Education, Tomsk, 45 p. (in Russ.).
14. Zagorodny, A.G., Voznyuk, G.L. (2007). Finansovo-ekonomichnyj slovnyk [Financial and economic dictionary]. Knowledge, Kyiv, 1072 p. (in Ukr.).
15. Gribovsky, S.V., Ivanova, E.N., Lvov, D.S., Medvedeva, O.E. (2003). Otsenka stoymosty nedvyzhymosty [Estimation of real estate value]. INTERREKLAMA, Moscow, 704 p. (in Russ.).
16. National standard №1 "General principles of property valuation and property rights" from 10.09.2003 number 1440. Available at: <http://portal.rada.gov.ua> (in Ukr.).
17. On the assessment of property, property rights and professional valuation activities in Ukraine, Law of Ukraine of 12.07.2001 number 2658-III. Available at: <http://portal.rada.gov.ua> (in Ukr.).



УДК 330.34(477):519.86:330.4

О. В. Люльов, к.е.н., доцент,
Сумський державний університет,
м. Суми

ІНВЕСТИЦІЙНО-ІННОВАЦІЙНІ ПРОЦЕСИ ПІДПРИЄМСТВ ЯК ФАКТОР УПРАВЛІННЯ СТІЙКІСТЮ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ

Анотація

Стаття присвячена вирішенню актуальної проблеми управління стійкістю економіки України з урахуванням інвестиційно-інноваційних процесів підприємств. На основі статистичних даних розкрито основні напрями і ключові тенденції інноваційно-інвестиційного