



# ФІНАНСОВО–КРЕДИТНА І ГРОШОВА ПОЛІТИКА

УДК 657.2

Левченко Н.М.,  
д. держ. упр., професор, завідувач кафедри обліку і аудиту  
Сівець Ю.О.  
Запорізький національний технічний університет

## ВЕКТОРИ АДАПТАЦІЇ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ У ВІТЧИЗНЯНІЙ ПРАКТИЦІ

Levchenko N.M.,  
doctor of science of state administration, professor,  
head of the department of accounting and auditing  
Sivets Yu.O.  
Zaporizhia National Technical University

## VECTORS OF ADAPTING FOREIGN EXPERIENCE IN ASSESSING THE VALUE OF REAL ESTATE IN DOMESTIC PRACTICE

**Постановка проблеми.** Економічні перетворення в Україні нерозривно пов'язані з пошуком принципово нових методів організації та управління діяльністю суб'єктів господарювання. Це вимагає адекватних змін у системі бухгалтерського обліку і зумовлює необхідність удосконалення методики формування бухгалтерської інформації, яка використовується для прийняття управлінських рішень. Важливим для забезпечення достовірності облікових даних був і є вибір обґрунтованих методів оцінки нерухомості [14, с.180-185].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання щодо удосконалення методів оцінки нерухомості спостерігається у роботах як вітчизняних, так і в іноземних науковців, зокрема: М.І. Бондар, С.Ф. Голова, С.В. Грибовський, М. Жежери, Дж.Р. Дітріха, Н.М. Малюга, І.А. Смірнова, І.В. Супрунова, Г.С. Харрісон та ін. Слід зауважити, що внесок названих вище науковців вагомий і містить багато дієвих і корисних пропозицій щодо удосконалення методики оцінки. Проте вихід України на новий європейський рівень і перехід до міжнародних стандартів спонукає до подальшого удосконалення методів та підходів оцінки нерухомості, вирішення проблем щодо надання повної та достовірної інформації для прийняття ефективних управлінських рішень.

**Постановка завдання.** Мета статті полягає у розгляді сутності поняття «нерухомості», уточненні її складових та визначенні векторів адаптації зарубіжного досвіду оцінки вартості нерухомості у вітчизняній практиці, що забезпечить формування надійної інформації для прийняття ефективних управлінських рішень.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Основу будь-якої теорії завжди становить понятійна база. Не є винятком і оцінка нерухомості. Тож, з метою більш доступного і повного розгляду методики оцінки нерухомості вважаємо за потрібне передусім зупинитись на вивченні понятійно-категоріального апарату. Для цього звернемося до нормативно-правової бази з питань регулювання оціночної діяльності.

Відповідно до Міжнародних стандартів, процедура оцінки – це акт, спосіб і техніка виконання кроків методу оцінки.

За Європейськими стандартами оцінкою визнається процес визначення вартості об'єкта цивільного обороту і цивільних відносин, потенційно здатного приносити або реально приносить користь, вигоди або збитки.

Національні стандарти визначають оціночні процедури як дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку, що збігається з міжнародними стандартами [7, с. 146-150].

Таким чином, поняття оцінки є спільним для всіх основних стандартів та не має значних розбіжностей чого не можна сказати відносно поняття нерухомості. В нормативно-правовій базі з

питань регулювання правовідносин з нерухомістю єдиного твердження даного поняття дотепер не сформовано. Кожен з нормативних актів, яким регулюються правовідносини з нерухомістю передбачає окремий суто специфічний підхід до трактування сутності даного поняття, про що свідчать дані табл. 1.

Таблиця 1

**Визначення поняття «нерухомість»**

Нормативний акт	Визначення
Цивільний кодекс України [16]	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
Господарський кодекс України [3]	Цілісний майновий комплекс підприємства визнається нерухомістю і може бути об'єктом купівлі-продажу та інших угод, на умовах і в порядку, визначених цим Кодексом та законами, прийнятими відповідно до нього
Закон України «Про іпотеку» [12]	Нерухоме майно (нерухомість) - це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення
П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» [13]	Інвестиційна нерухомість - власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності
Постанова КМУ «Про затвердження Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [10]	Нерухоме майно (нерухомість) - земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна

*Джерело: авторська розробка за [3; 10; 12; 13; 16]*

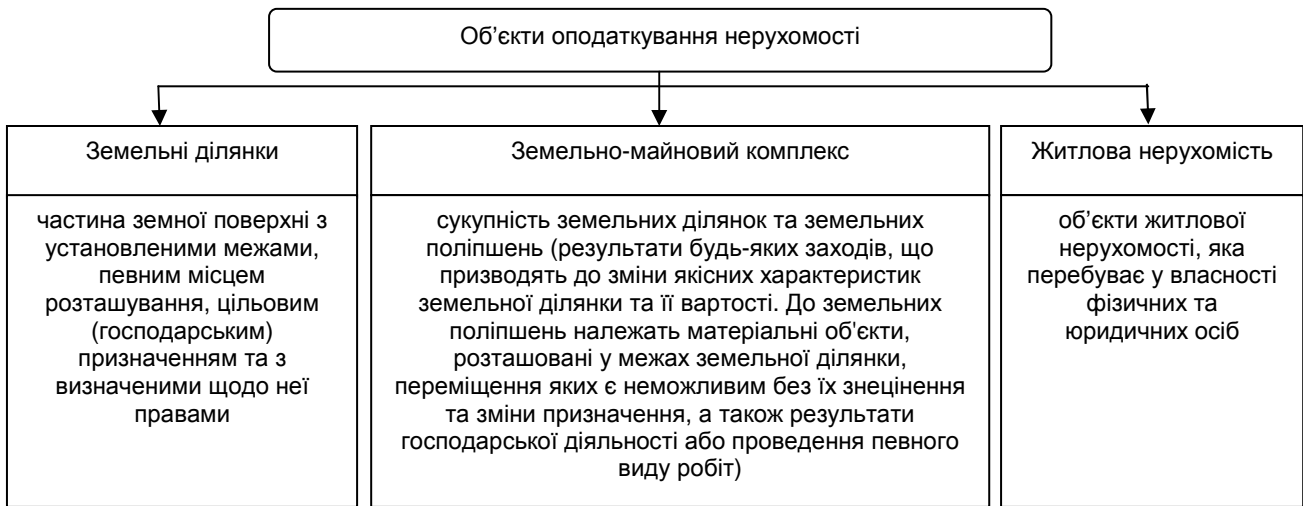
Відсутність чіткого трактування даного поняття ускладнює в першу чергу визначення складових нерухомості. Так, зокрема Мочерний С. стверджує, що до складу нерухомості слід включати земельні ділянки та інші природні угіддя, інше майно, що знаходиться на землі й міцно пов'язане з нею (будівлі, споруди, об'єкти), а також речові права на землю [4, с. 848].

Захарченко О. і Кіт Н. наголошують, що нерухоме майно – земельні ділянки, відособлені водні об'єкти і все, що міцно пов'язане із землею, тобто об'єкти, переміщення яких без неспіввимірного збитку їх призначенню неможливе, у тому числі, ліси, багаторічні насадження, будівлі, споруди, а також ті, що підлягають державній реєстрації, повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти тощо [15, с. 482].

Дещо своєрідний склад нерухомого майна містять нормативно-правові акти інших країн. Згідно із Швейцарським Цивільним уложенням майно, що належить до нерухомості включає: земельні ділянки, гірські копальні і зареєстровані самостійні та постійні права на нерухомість [9]. Цивільний кодекс Мексики містить довгий перелік майна, яке є нерухомістю, до якого належать, зокрема: голубники, пасіки, ставки з рибами; статуї і картини; плавучі споруди, призначені для знаходження на певному місці водоймища тощо [9]. Французьке законодавство виходить з найширшої концепції нерухомості (ст. 517–526 Цивільного кодексу Франції). Стаття 517 цього Кодексу визначає, що майно є нерухомим за своєю природою в силу його призначення або внаслідок предмета, приналежність якого воно складає. До нерухомих за своєю природою належать земля та пов'язані з нею будівлі, врожай, ліси тощо. До нерухомих речей за їхнім призначенням французьке законодавство відносить: машини, інструменти та сировину, які використовуються на підприємстві для обслуговування, експлуатації тощо, хоча за своєю природою вони є рухомими. Якщо ці об'єкти виокремлюються зі складу маєтку, вони розглядаються як рухомість. Крім того, нерухомістю в силу їх призначення визнаються речі, приєднані власником назавжди до земельної ділянки [9]. Німецьке цивільне уложення відносить до об'єктів нерухомості земельні ділянки, їхні складові частини, речі, що надійно пов'язані з ґрунтом будівлі, продукти землі, доки вони пов'язані з ґрунтом будівлі, насіння, якщо воно внесене в землю, рослини та насадження [9].

Враховуючи зарубіжний досвід, вважаємо, що в Україні на законодавчому рівні складовими нерухомості слід визнати: земельні ділянки (без забудов), житлову нерухомість та земельно-майнові комплекси (земельні ділянки у сукупності з забудовами та з земельними поліпшеннями (рис. 1):

Отже, під нерухомістю слід розуміти сукупність земельних ділянок (без забудов), житлової нерухомості та земельно-майнових комплексів (земельні ділянки у сукупності з забудовами та з земельними поліпшеннями). На нашу думку, таке визначення є найбільш об'єктивним і точним.



**Рис. 1. Класифікація об'єктів оподаткування нерухомості**

Джерело: [5, с. 281-285]

Уточнення поняття «нерухомості» в нормативно-правових актах з питань регулювання правовідносин з нерухомістю дозволить їх гармонізувати як між собою, так і частково з європейськими стандартами.

Для повної ж гармонізації нормативно-правових актів з питань регулювання правовідносин з нерухомістю необхідно першочергово визначити вектори адаптації зарубіжного досвіду з оцінки вартості нерухомості у вітчизняній практиці.

МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» передбачено три підходи до визначення справедливої вартості: порівняльний, а також витратний та дохідний підходи.

Порівняльний підхід – передбачає використання ціни та іншої інформації, які генеруються операціями ринку з ідентичними або зіставними (тобто подібними) активами, зобов'язаннями або групою активів та зобов'язань, такою як бізнес [8].

Витратний підхід – передбачає визначення сукупності витрат, необхідних для відтворення чи заміщення експлуатаційної потужності активу (яку часто називають поточною вартістю заміщення) з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення) [8].

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу. Основними методами дохідного підходу є:

- а) методи на основі теперішньої вартості;
- б) моделі опціонного ціноутворення, такі як Формула Блека-Шоулза-Мертон або біноміальна модель (тобто решіткова модель), які включають методи теперішньої вартості та відображають як часову вартість, так і внутрішню вартість опціону;
- в) метод надлишкових доходів протягом декількох періодів, який використовується для оцінки справедливої вартості деяких нематеріальних активів [8].

Недоліком оцінки за витратним підходом є те, що витратний підхід доцільно застосовувати лише для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне [11].

Тож проведемо оцінку нерухомого майна за двома підходами: порівняльним і дохідним.

Оцінимо вартість одноповерхової будівлі товарної контори площею 148,4 м<sup>2</sup> за ринковим підходом з використанням модифікованого методу порівняння продажів, заснованого на формалізованих процедурах визначення вагових коефіцієнтів, які враховують ступінь «близькості» аналогів і об'єктів оцінки за формуючими вартість факторами (табл. 2).

При оцінці місця розташування були враховані наступні фактори впливу:

- розташування в межах міста;
- близькість до великих магістралей міста;
- транспортна доступність;
- рівень розвитку соціальної інфраструктури в прилеглий зоні.

Таблиця 2

Інформація про об'єкти-аналоги

№	Місце розташування	Опис приміщення	Внутрішня площа, м <sup>2</sup>	Ціна 1 м <sup>2</sup> , USD
1	2	3	4	5
1	Жовтневий р-н., є парковка.	Нежитлове офісне приміщення на 1 поверсі. Вітрин немає. Стан добрий. Всі комунікації, під'їзні шляхи.	134	1119
2	Жовтневий р-н., є парковка	Офісне приміщення на 1 поверсі. Відособлений вхід. Всі комунікації. Стан добрий	56	1042
3	Жовтневий р-н., парковка є	Нежитлове приміщення під відкритий офіс або сферу послуг. Усередині виконаний якісний євро ремонт. Технічний стан добрий. Вітрин немає	40	1042
4	Жовтневий р-н., парковка є	Офіс 10 кімнат на 2 поверсі 3-х поверхового адмінбудівлі. Всі комунікації, євроремонт. Технічний стан добрий	300	1000
5	Жовтневий р-н., парковка відсутня	Офісне приміщення, 1/5 пов., В хорошому стані; 9 кабінетів, кухня, сауна. Всі комунікації, сигналізація, кондиціонер.	216	833
6	Жовтневий р-н., є парковка	Офісні приміщення, 4 кімнати на 1 поверсі в двоповерховій будівлі. Гарний технічний стан.	70	744

Джерело: розроблено авторами за даними [1; 6]

При оцінці технічного стану використовувалася бінарна змінна, значення 1, якщо об'єкт знаходиться в доброму технічному стані і 0 - якщо у задовільному.

Якісний фактор «наявність можливості паркування» відображений за допомогою бінарної змінної, приймаючої значення 1 при наявності ознаки, і 0 - за його відсутності.

Якісний фактор «розташування в будівлі» відображений за допомогою бінарної змінної, приймаючої значення 1 при розташуванні на 1 поверсі, і 0 - при іншому розташуванні.

Таким чином, матриця стану будівлі набула наступного вигляду:

$$M = \begin{pmatrix} 7 & 148,4 & 0 & 0 & 1 \\ 5 & 134 & 1 & 1 & 1 \\ 5 & 56 & 1 & 1 & 1 \\ 1 & 40 & 1 & 1 & 1 \\ 6 & 300 & 1 & 1 & 0 \\ 4 & 216 & 0 & 1 & 1 \\ 1 & 70 & 1 & 1 & 1 \end{pmatrix}$$

де в 1-му - стовпці зазначені оцінки місцерозташування;

у 2-му - площа, кв. м;

в 3-му - наявність можливості паркування;

в 4-му - технічний стан;

в 5-му - розташування на 1 поверсі будівлі.

На першому етапі оцінки сформуємо матрицю порівнянь:

$$\Delta M = \begin{pmatrix} -2 & -14,4 & 1 & 1 & 0 \\ -2 & -92,4 & 1 & 1 & 0 \\ -6 & -108,4 & 1 & 1 & 0 \\ -1 & 151,6 & 1 & 1 & -1 \\ -3 & 67,6 & 0 & 1 & 0 \\ -6 & -78,4 & 1 & 1 & 0 \end{pmatrix}$$

На другому етапі пронормуємо елементи матриці  $\Delta M$  (табл. 3):

Таблиця 3

Нормування матриці  $\Delta M$

$\Delta M$	-2	-14,4	1	1	0
	-2	-92,4	1	1	0
	-6	-108,4	1	1	0
	-1	151,6	1	1	-1
	-3	67,6	0	1	0
	-6	-78,4	1	1	0
$\sum_{i=1}^n (\Delta x_{ij})^2$	90	54194,56	5	6	1
$\sqrt{\sum_{i=1}^n (\Delta x_{ij})^2}$	9,49	232,80	2,24	2,45	1,00

Джерело: власні розрахунки

Звідси, нормована матриця матиме вигляд:

$$\Delta M^* = \begin{pmatrix} 0,577 & 0,228 & 0,000 & -0,700 \\ 0,385 & 0,213 & -0,709 & -0,700 \\ -0,192 & -0,385 & 0,000 & 0,000 \\ 0,577 & 0,826 & -0,709 & 0,000 \\ 0,385 & -0,269 & 0,000 & 0,140 \end{pmatrix}$$

Для зручності виконання перевірки властивостей нормованої матриці (сума квадратів елементів у кожному стовпці повинна дорівнювати 1) і подальших розрахунків скористаємось табл. 4:

Таблиця 4

Перевірка властивостей нормованої матриці

$\Delta M^*$	0,045	0,004	0,199	0,166	0,000
	0,045	0,158	0,199	0,166	0,000
	0,399	0,217	0,199	0,166	0,000
	0,011	0,424	0,199	0,166	1,000
	0,100	0,084	0,000	0,166	0,000
	0,399	0,114	0,199	0,166	0,000
$\sum_{i=1}^n (\Delta m_{ij})^2$	0,999	1,001	0,995	0,996	1,000

Джерело: власні розрахунки

Третім етапом оцінки вартості будівлі має стати визначення вагових коефіцієнтів (табл. 5).

Таблиця 5

Визначення вагових коефіцієнтів

Номер аналога	$\sum_{j=1}^k (\Delta m_{ij})^2$	$l_i = \sqrt{\sum_{j=1}^k (\Delta m_{ij})^2}$	$m_i = \frac{1}{l_i}$	$v_i = \frac{m_i}{\sum_{i=1}^n m_i}$
1	2	3	4	5
1	0,414	0,643	1,555	0,210
2	0,568	0,754	1,326	0,179
3	0,982	0,991	1,009	0,137
4	1,800	1,342	0,745	0,101
5	0,350	0,592	1,689	0,229
6	0,878	0,937	1,067	0,144
Сума			7,391	1,000

Джерело: власні розрахунки

Знаючи вагові коефіцієнти (граф 5 табл. 5), визначимо вартість 1 м<sup>2</sup> оцінюваного об'єкта нерухомості:

$$B = \sum_{i=1}^6 v_i \cdot B_i = 1119 \cdot 0,21 + 1042 \cdot 0,179 + 1042 \cdot 0,137 + 1000 \cdot 0,101 + 833 \cdot 0,229 + 774 \cdot 0,144 = 967 \text{ (USD/m}^2\text{)}$$

Так як в розрахунках використовувалися ціни пропозицій (граф 5 табл. 2), необхідно скоригувати отриману величину на коефіцієнт трансакції, який використовується для перетворення розміру прибутку чи грошового потоку за відповідний період часу в показник вартості об'єкта нерухомості. Коефіцієнт трансакції на схожі об'єкти нерухомості в даний час складає в середньому 10% (під час кризи складає 10-20%).

Отже, ринкова вартість 1 м<sup>2</sup> об'єкта оцінки складе:

$$B = 967(1-0,1) = 870 \text{ (USD)}$$

Звідси, ринкова вартість оцінюваного об'єкту складе:

$$B = 870 \cdot 148,4 = 129108 \text{ (USD)}$$

де: 148,4 м<sup>2</sup> – площа будівлі.

Таким чином, вартість оцінюваної будівлі товарної контори, визначена з допомогою ринкового підходу, становить USD 129108 або 2711268 грн.

Визначимо вартість тієї ж будівлі за дохідним підходом, оскільки на нестабільних ринках, яким в даний час є ринок нерухомості України, при оцінці нерухомості перевага саме віддається дохідному підходу (табл. 6).

**Таблиця 6**

**Розрахунок чистого операційного доходу (ЧОД) від експлуатації об'єкта**

№	Показник	Значення показника
1	2	3
1	Об'єкт оцінки, м <sup>2</sup>	148,4
2	Орендна плата за 1м <sup>2</sup> за місяць, USD	7,4
3	Потенційний валовий дохід за рік, USD	13178
4	Коефіцієнт завантаження та збору орендної плати	0,96
5	Валовий дохід, USD	10542
6	Операційні витрати, USD	527
7	ЧОД, USD	10015

*Джерело: власні розрахунки*

З цією метою скористаємось методом прямої капіталізації доходу, тобто з урахуванням ставки капіталізації:

$$i_k = \text{ЧОД} / C \tag{1}$$

де:  $i_k$  – ставка капіталізації,

ЧОД – прогнозований чистий операційний дохід ЧОД,

C – ціна продажу 1 м<sup>2</sup> схожих будівель.

**Таблиця 7**

**Інформація про ставки і вартість**

№ аналога	Прогнозований річний ЧОД, USD/м <sup>2</sup>	Ціна продажу 1 м <sup>2</sup>
1	2	3
1	117	0,074
2	98	0,086
3	104	0,082
4	79	0,090
5	105	0,075
Середнє значення ставки капіталізації		0,082

*Джерело: власні розрахунки*

Згідно з проведеними розрахунками ставка капіталізації для оцінюваного об'єкта встановлена на рівні 8,2%.

На підставі розрахованих ЧОД і ставки капіталізації визначимо вартість оцінюваного об'єкта нерухомості за формулою:

$$V = \text{ЧОД} / K \quad (2)$$

де: V – вартість об'єкта,  
 ЧОД – чистий операційний дохід,  
 K- ставка капіталізації.  
 Звідси

$$V = 10015 / 0,082 = 122134 \text{ (USD)}$$

Таким чином, вартість об'єкта оцінки становить:

- за дохідним підходом USD 122134 або 2564814 грн. за курсом НБУ на дату оцінки;
- за ринковим підходом - 2711268 грн.

Відмінності результатів оцінки за різними підходами неминучі і обумовлені імовірнісним характером вихідних і прогнозованих параметрів. Проте при визначенні вартості об'єкта нерухомості, зокрема для цілей оподаткування, це не допустимо.

Для визначення вартості нерухомості з метою оподаткування Міжнародна асоціація податкових оцінювачів прийняла нову редакцію Стандарту масової оцінки нерухомого майна [17], яка містить рекомендації стосовно різних аспектів масової оцінки нерухомості для цілей оподаткування на основі їх ринкової вартості.

В свою чергу Міжнародний комітет із стандартів оцінки (МКСО) включив до Міжнародних стандартів оцінки окремий документ – Міжнародні правила оцінки «Масова оцінка для оподаткування майна» (МПО 13), - який набув чинності 1 січня 2005 р.

Зауважимо, що поняття «масова» відноситься до оцінки, а не до об'єктів. Воно відзначає використання спеціальних прийомів і методів оцінки, а не масовий, типовий характер об'єктів, що оцінюються, які скоріш є унікальними та неповторними. Враховуючи, що результати масової оцінки мають фінансові наслідки, в законодавстві про оподаткування повинні чітко визначатися: база оцінки та її визначення; адміністративні процедури збору вихідних даних і отримання результатів оцінки; часові рамки проведення масових оцінок, а також процесів оскарження її результатів.

**Висновки з проведеного дослідження.** За результатами проведеного дослідження приходимо до висновку, що основними векторами адаптації зарубіжного досвіду з оцінки вартості нерухомості у вітчизняній практиці слід визнати:

- по-перше, внесення змін до українського законодавства в частині визначення поняття «нерухомості» та її складових;
- по-друге, розробка на підставі Стандарту масової оцінки нерухомого майна та Міжнародних правил оцінки «Масова оцінка для оподаткування майна» (МПО 13) Методичних рекомендацій з масової оцінки об'єктів нерухомого майна;
- по-третє, створення належної інформаційної бази необхідної для масової оцінки нерухомого майна.

#### **Література**

1. Арсенал / Агентство нерухомості «Арсенал» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.arsenal.com.ua>
2. Головка Т.В. Проблемні питання визнання та оцінки інвестиційної нерухомості / Т.В. Головка, М.Р. Ліхачька // Фінанси, облік і аудит. – 2013. – Випуск 2 (22). – С. 192-198.
3. Господарський кодекс України від № 16.01.03 № 436-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua>
4. Економічна енциклопедія: У трьох томах / Редкол.: ...С.В. Мочерний (відп. ред.) та ін. – Т. 2. – К. : Видавничий центр «Академія», 2001. – 848 с.
5. Левченко Н.М. Адаптація механізму оподаткування нерухомості в Україні до світових аналогів / Н.М. Левченко // Сталый розвиток економіки. – 2012. – № 6 [16]. – С. 281-285.
6. Мастерская бизнеса / операции с коммерческой недвижимостью и бизнесом [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://delotrade.com/>
7. Момот Т.В. Структурно-змістовне дослідження понятійної бази оціночної діяльності: міжнародний досвід та проблеми національної адаптації / Момот Т.В., Чудопал. А.І., Степанова А.В. // Комунальне господарство міст. – 2014. – № 113. – С. 146-150.
8. Оцінка справедливої вартості. Міжнародний стандарт фінансової звітності 13 Оцінка справедливої вартості IASB; Стандарт, Міжнародний документ від 01.01.2013 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua>
9. Правовий тижень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://legalweekly.com.ua/index.php?id=16061&show=news&newsid=122062>
10. Про затвердження Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав". Постанова КМУ від 10 вересня 2003 р. №1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>

11. Про затвердження Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна". Постанова КМУ від 28 жовтня 2004 р. №1442 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>
12. Про іпотеку. Закон України від 05.06.2003 № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
13. Інвестиційна нерухомість. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32, затверджене Наказом МФУ від 02.07.2007 р. №779 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>
14. Супрунова І.В. Актуальні питання оцінки в бухгалтерському обліку / І.В. Супрунова // Вісник Житомирського державного технологічного університету, Серія: Економічні науки. – Житомир: ЖДТУ, 2009. – № 3 (49) – С. 180-185.
15. Сучасний українсько-руський / Російсько-український словник / За редакцією О.В. Захарченка, Н.В. Кіт [Словник]. – Одеса: ТОВ «Лерадрук», 2013. – 482 с.
16. Цивільний кодекс України від 16.01.03 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page>
17. Standard on Mass Appraisal of Real Property. – IAAO, 2002 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.iaao.org>

### References

1. "Arsenal", Agency of real estate "Arsenal", available at: <http://arsenal.com.ua>
2. Holovko, T.V., Likhatska, M.R. (2013), "Problematic issues of the recognition and measurement of investment property", *Finansy, oblik i audyt*, Iss. 2(22), pp. 192-198.
3. The Economic Code of Ukraine from 16.01.03, no. 436-IV, available at: <http://zakon0.rada.gov.ua>
4. Mochernyi, S.V. (2001), *Ekonomichna entsyklopediia* "Economic Encyclopedia" in three volumes, Vol. 2, *Vydavnychiy tsentr «Akademiiia»*, Kyiv, Ukraine, 848 p.
5. Levchenko, N.M. (2012), "Adaptation of the mechanism of taxation of real estate in Ukraine to the world analogues", *Stalyi rozvytok ekonomiky*, no. 6 [16], pp. 281-285.
6. "Workshop of business / operations with commercial real estate and business", available at: <http://delotrade.com/>
7. Momot, T.V., Chudopal, A.I. and Stepanova, A.V. (2014), "The structural and meaningful research of conceptual framework of evaluation activity: international experience and problems of national adaptation", *Komunalne hospodarstvo mist*, no. 113, pp. 146-150.
8. "Fair value estimates", International Financial Reporting Standard 13, Fair value estimates IASB; Standard, International Document from 01.01.2013, available at: <http://zakon3.rada.gov.ua>
9. "Legal week", available at: <http://legalweekly.com.ua/index.php?id=16061&show=news&newsid=122062>
10. On approval of the National Standard no.1 "General principles of property valuation and property rights", the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine from the 10<sup>th</sup> of September, 2003, no. 1440, available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>
11. On approval of the National Standard no. 2 "Evaluation of real property", the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine from 28<sup>th</sup> of October 2004, no. 1442, available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>
12. "On the mortgage", The Law of Ukraine from 05.06.2003, no. 898-IV, available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
13. "Investment property", Position (Standard) of accounting 32, approved by the Order of MFU from 02.07.2007, no. 779, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua>
14. Suprunova, I.V. (2009), "Actual issues of assessment in accounting", *Visnyk Zhytomyrskoho derzhavnoho tekhnolohichnoho universytetu*, no. 3 (49), pp. 180-185.
15. Zakharchenko, O.V. and Kit, N.V. (2013), "Modern Ukrainian-Russian / Russian-Ukrainian dictionary", TOV "Leradruk", Odessa, Ukraine, 482 p.
16. The Civil Code of Ukraine from 16.01.03, no. 435-IV, available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page>
17. "Standard on Mass Appraisal of Real Property", (2002), IAAO, available at: <http://iaao.org>