

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ ІНШИМИ ВИДАМИ ДІЯЛЬНОСТІ

УДК 332.63;338.512

JEL Classification D 40, E 30, L 11, L 85, R 31.

DOI: 10.31471/2409-0948-2018-2(18)-61-69

Івасів Ірина Ігорівна
кафедра прикладної економіки ІФНТУНГ
e-mail: iraiwasiv1998@gmail.com

Данилюк Микола Олексійович
доктор економічних наук, професор
кафедра прикладної економіки
Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу
76019, м. Івано-Франківськ, вул. Карпатська, 15
e-mail: econpid@nung.edu.ua

ПРО ОБМЕЖЕНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ ФОРМУВАННЯ ЦІНИ НА РИНКУ ЖИТЛА

Анотація: Ряд техніко-економічних особливостей, які впливають на ціноутворення в будівельному виробництві, обумовлюють специфіку методів визначення цін на будівельну продукцію. В сучасних умовах побудови ринкових відносин найбільш поширеним є витратний підхід формування ціни на ринку житлової нерухомості, який разом із вагомими перевагами має й низку недоліків, які свідчать про обмеженість його застосування, а саме: недостовірність відображення вартості прогнозованих доходів; проблематичність розрахунку вартості відтворення старих будівель; складність визначення величини накопиченого зносу старих будівель; окрема оцінка земельної ділянки від будівель; невідповідність витрат на придбання оцінюваного об'єкта нерухомості витрат на нове будівництво точно такого ж об'єкта.

У статті досліджуються процеси формування цінової політики на підприємствах будівельної галузі з метою поліпшення їх конкурентоздатності. Розкрито особливості використання витратних методів оцінки нерухомості, їх переваги та недоліки. Проаналізовано основні чинники, що впливають на формування цінової політики підприємств будівельної галузі.

Доведено, що витратний підхід доцільно застосовувати при аналізі нового будівництва, визначенні різноманітних варіантів використання землі, оцінці для цілей оподаткування, страхування, наслідків стихійних лих та при необхідності оцінки спеціальних будівель і споруд.

Ключові слова: витрати, витратний підхід, ціноутворення, житлова нерухомість, цінова політика.

Ivasiv Iryna Ihorivna
Department of Applied Economics, IFNTUNG
e-mail: iraiwasiv1998@gmail.com

Danyliuk Mykola Oleksiiovich

Doctor of Economics, professor
Department of Applied Economics
Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas
76019, Carpathian str., 15, Ivano-Frankivsk, Ukraine
e-mail: econpid@nung.edu.ua

ABOUT THE LIMITATION OF USE OF THE COST APPROACH FOR PRICE FORMING IN HOUSING MARKET

Annotation: A number of technical and economic features affecting pricing in building production, determine the methods specifics for determining prices of construction products. In today's conditions of building market relations the most widespread is a cost approach to the prices formation in the residential real estate market, which, together with the significant advantages, has a number of shortcomings, which indicate the limited use of it, namely: the unreliability of reflecting the projected income value; the problem of calculating the cost of old buildings reproduction; the complexity of determining the value of accumulated old buildings depreciation; a separate assessment of the land plot from the buildings; the discrepancy between the cost of the acquisition of the estimated property object costs for the new construction of exactly the same object.

The article deals with the processes of price policy formation at the building industry enterprises with the purpose of improving their competitiveness. The peculiarities of costly methods use of real estate valuation, their advantages and disadvantages are revealed. The main factors influencing formation of the pricing policy of building industry enterprises are analyzed.

It is proved that a cost approach is appropriate to apply for new construction analysis, for the identification of various options for land use, for assessment for tax purposes, insurance, consequences of natural disasters and, if necessary, assessment of special buildings and structures.

Key words: costs, cost approach, pricing, residential property, pricing policy.

Вступ. Ринок нерухомості являє собою особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту виступає нерухомість, яка приймає форму товару лише на ринку. В нашій державі ринок нерухомості як система відносин між його суб'єктами побудований з урахуванням регіональних організаційно-економічних засад функціонування державного регулювання, для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками, а саме: ціноутворюючих; соціальних; стимулюючих; інвестиційних. В сучасних умовах ринок нерухомості в Україні характеризується суттєвою інституційною асиметрією та структурною неповнотою, тому питання формування ціни на ринку житла набуває вагомого значення для усіх учасників такого ринку.

Аналіз сучасних зарубіжних і вітчизняних досліджень і публікацій. Питаннями ціноутворення у будівництві та його окремими аспектами займалися такі науковці, як Шапошнікова І. О. [1], Хавар Ю. С. і Сай В. М. [2], Бочарова А. О. [3], Карапетян Е. Т. та Квасовський О. Р. [5], Лепьохіна О. В. [5], Свистун Л. А. [6], Поташев Р. Є. [7], Новицький О. Б. [8], Мухін О. О. [9], Манн Р. В. [10-11], Завора Т. [12], Сичова О. Є. [13], Запотоцька В. А. [14], Торубко В. В. [16] та інші. Проте, і зараз залишаються проблеми, що потребують подальшого вирішення, зокрема не існує концепції гнучкої загальної методології формування цінової політики на продукцію підприємств будівельної галузі.

Мета дослідження – дослідити та обґрунтувати переваги та недоліки витратного підходу оцінки житлової нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Нерухомість – найважливіша із складових частин національного багатства всіх країн світу. Який би не був високий рівень індустріального та інтелектуального розвитку країни, земля скрізь становить вагомий частину

національного багатства, а загалом на долю нерухомого майна, включаючи і житлову нерухомість, приходиться понад 50% світового багатства [13].

В даний час, коли з'явилася нормативна база купівлі та продажу об'єктів нерухомості, все частіше виникає необхідність визначення їх вартості. Сьогодні ринок нерухомості починає набувати цивілізованих форм, починає формуватися його необхідна інфраструктура. Тому, все більшого значення набуває правильне визначення ціни конкретного об'єкту житлового будівництва [1-2].

Ринок житлової нерухомості – це багаторівнева соціально-економічна система, яка складається з окремих взаємопов'язаних між собою підсистем. Так, за способом здійснення угод ринок житлової нерухомості поділяється на первинний та вторинний. Первинний ринок складається з новобудов та зданих в експлуатацію об'єктів нерухомості, що пропонуються суб'єктам ринку для купівлі. Саме первинний ринок нерухомості створює перехід нерухомості до економічного обігу.

Вихідними умовами дослідження ціноутворення та впливу ціни на формування ринку житла є розгляд теорій ціни та теорій вартості, котрі є нерозривно пов'язаними між собою. Не вдаючись в деталі взаємозв'язку між ціною і вартістю, що є предметом багатьох дискусій, акцентуємо увагу на визначенні параметрів формування вартості і відповідно ціни на ринку житлової нерухомості. Загальновідомо про існування різних видів вартості, тому вони так чи інакше не можуть бути ототожені з ціною. В той же час ринкова вартість може бути виражена, як найбільш вірогідна ціна продажу об'єкта нерухомості на ринку [3; 7].

Залежно від переваги тих чи інших принципів ціноутворення, а також залежно від виду будівельної продукції і формованої вартості на неї, застосовуються спеціальні підходи до ціноутворення.

В основу підходів до ціноутворення покладено інтереси та спонукальні економічні мотиви сторін, які беруть участь в угоді, а також характер кон'юнктури конкретного ринку.

У теорії формування вартості та ціноутворення основними підходами є:

- витратний, що відображає точку зору найбільш імовірного (типового) продавця (виробника, підрядника) щодо формування ціни;
- порівняльний, що відображає сукупність ціноутворюючих факторів конкретного ринку, присутніх на момент формування вартості (попит та пропозиція, конкуренція, обмеження тощо);
- дохідний, що відображає точку зору найбільш імовірного (типового) покупця (замовника, інвестора) щодо формування ціни.

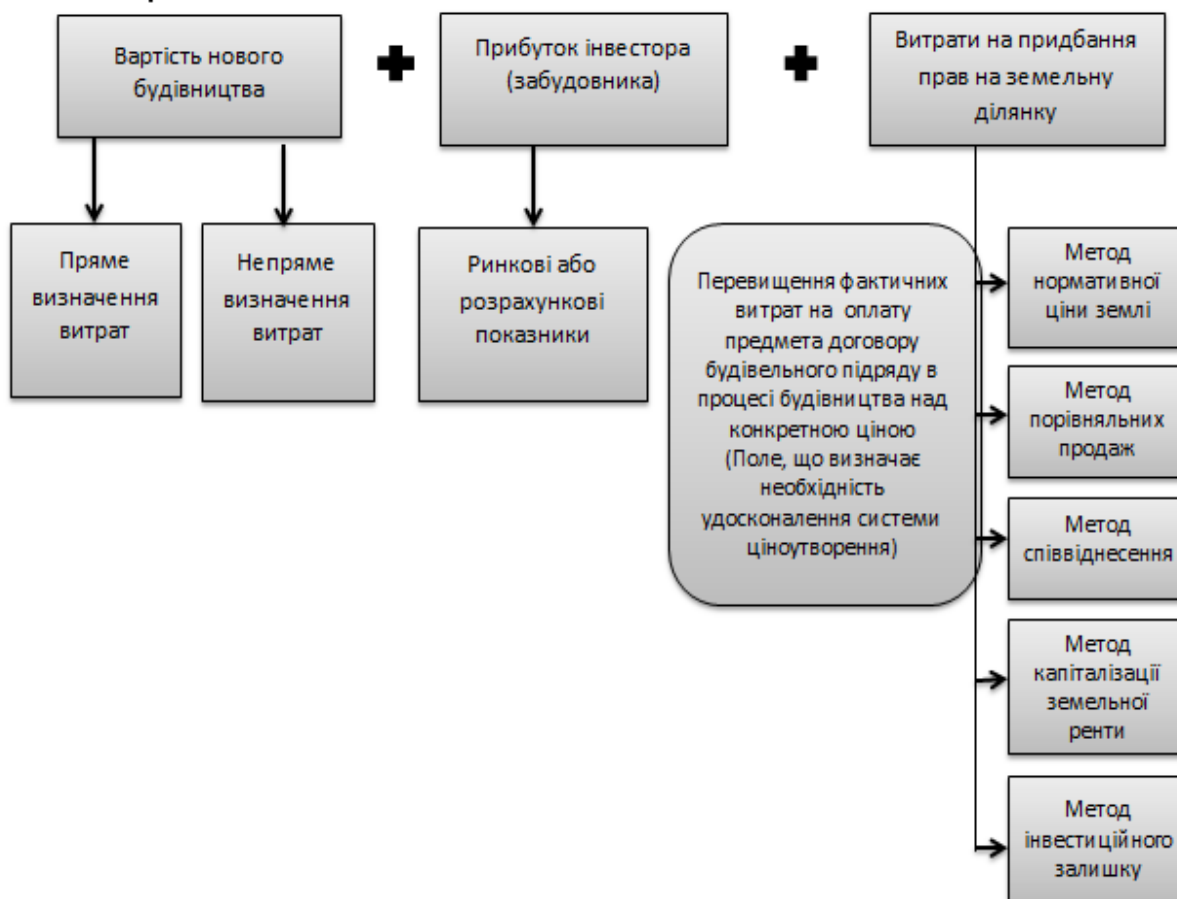
Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення, а також передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення) [14].

У загальному виді витратний підхід ґрунтується на принципі заміщення, відповідно до якого передбачається, що інформований покупець не заплатить за власність більше, ніж вартість витрат на створення об'єкта тієї ж корисності, що заміщає. В основі розрахунку витратним способом лежить визначення відновної вартості об'єкта, що може бути розрахована на базі вартості відтворення або вартості заміщення. В основі визначення відновної вартості лежить розрахунок усіх витрат, пов'язаних з будівництвом об'єкта і введенням його в експлуатацію. У такий спосіб ринкова вартість будівельної продукції є похідною від вартості відтворення.

Витратний метод – підхід до оцінки нерухомості, заснований на тому, що покупець не повинен платити за об'єкт більше, ніж коштує його будівництво заново за поточними цінами на землю, будівельні матеріали і роботи. Такий підхід до визначення вартості цілком виправдовує себе, коли мова йде про нові будівлі. Більшість експертів визнають, що даний метод корисний для перевірки розрахункової вартості, але покладатися на нього можна дуже рідко.

Наприклад, при визначенні вартості будівництва унікальних неповторних будівель і споруд, коли підібрати близький аналог практично неможливо, або коли інформація про аналогічні об'єкти будівництва являє собою державну або комерційну таємницю. Укрупнена процедура застосування витратного підходу при формуванні вартості будівництва відображена на рис. 1.

Рис 1 – Процедура застосування витратного підходу для оцінки вартості будівельної



продукції [15]

Витратний підхід до оцінки вартості враховує психологічні особливості покупця, засновані на сприйнятті споживчої вартості як продукту суспільної праці. За таким поглядом, незважаючи на відмінності в якості, при всіх наявних розбіжностях учасники ринку співвідносять вартість і ціну з витратами виробництва й реалізації. Тому, при використанні витратного підходу, оцінювана вартість визначається шляхом прямого або непрямого підрахунку всієї сукупності витрат, необхідних для виробництва (відтворення) відповідного об'єкта.

Отже, витратний метод часто використовують у випадку оцінки майна як неринкових видів вартості. За цим методом вартість об'єкта визначається витратами на придбання ділянки землі, її благоустрою і будівлі на ньому оцінюваного об'єкта нерухомості. Вартість нерухомості витратним методом може бути визначена як повна вартість відтворення або повна вартість заміщення плюс вартість ділянки землі як вільної.

При цьому підході оціночну вартість об'єкта нерухомості визначають як різниця між вартістю їх повного відтворення або повного заміщення і сумою зносу плюс вартість ділянки землі. Причому під повною собівартістю відтворення (ПСВ) розуміють вартість будівництва точної копії будівлі в поточних цінах і з використанням таких же матеріалів, будівельних стандартів, дизайну і з тим же якістю робіт, включаючи і всі недоліки,

властиві оцінюваного об'єкта. А під повною вартістю заміщення (ПСЗ) – вартість будівництва в поточних цінах, що має еквівалентну корисність з об'єктом оцінки, але побудованого з нових матеріалів і відповідно до сучасних стандартів, дизайном і плануванням.

Виходячи з того, що розумний покупець не буде платити більше за існуючу будівлю, ніж за спорудження нового за сучасними стандартами, з урахуванням ризику і часу будівництва, то можна вважати, що ПСЗ є верхньою межею вартості нерухомості, оскільки вона включає вартість будівництва за тими ж цінами, що й при відтворенні, має еквівалентну корисність, але зроблена із нових матеріалів, за новими стандартами тощо. Тобто можна вважати, що при заміщенні буде створено нова будівля, на відміну від оцінюваної.

В оцінці витратним підходом визначається повна вартість відтворення об'єкта (копії), повна вартість заміщення об'єкта (функціонального аналога), залишкова вартість відтворення (заміщення) об'єкта.

Отже, повну вартість відтворення об'єкта (копії) можна визначити трьома методами: за вартістю конструктивних елементів, на підставі кількісного аналізу, методом реіндексації повної (первісної) і залишкової балансової вартості. Повну ж вартість заміщення об'єкта (аналога) можна визначити чотирма методами: за вартістю одиничного показника, за вартістю будівництва функціонального аналога, методом «50 на 50», за витратами на введення житла.

Проаналізувавши особливості кожного з методів систематизуємо вище сказане у табл. 1.

Як бачимо, методам витратного підходу оцінки об'єкта нерухомості притаманні певні обмеження і недоліки. Зокрема, досліджуваний підхід:

- не відображає вартості прогнозованих доходів;
- не враховує варіант найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта;
- його застосування затрудняє визначення зносу, особливо, якщо об'єкту понад десять років, а також балансова вартість об'єкту не відповідає ринкової;
- витрати не завжди еквівалентні ринковій вартості;
- допускає невідповідність витрат на придбання оцінюваного об'єкта нерухомості витрат на нове будівництво точно такого ж об'єкта, тому що в процесі оцінки з вартості будівництва віднімається накопичений знос.

А головний недолік – при оцінці будівель не враховується вартість земельної ділянки, а враховується лише вартість активів.

Тому, оптимальною сферою застосування витратного підходу до оцінки нерухомості, що дає найбільш об'єктивні результати, буде:

- 1) визначення ринкової вартості нових будівель або таких, що мають незначний знос;
- 2) визначення ринкової вартості старих об'єктів нерухомості при наявності надійної інформації для розрахунку зносу;
- 3) визначення ринкової вартості будівельних проектів, визначення ринкової вартості об'єктів спеціального призначення;
- 4) визначення ринкової вартості об'єктів, з якими рідко укладаються ринкові угоди;
- 5) визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості, що не піддаються оцінці методами дохідного підходу.

Відзначимо й те, що при оцінці об'єктів нерухомості з метою інвестування, використання витратного підходу ускладнюється тим, що він не враховує часовий розрив в отриманні законодавчого перебудованої будівлі.

На думку Торубко В. В. [16], застосування витратного методу необхідно при: аналізі нового будівництва, визначенні варіантів використання землі, реконструкції будівель, оцінці для цілей оподаткування, оцінці для страхування, оцінці наслідків стихійних лих, оцінці спеціальних будівель і споруд.

Таблиця 1 – Порівняльна характеристика витратних методів оцінки нерухомості

Методичні підходи	Переваги підходу	Недоліки підходу
Метод вартості конструктивних елементів	Універсальність	Складність отримання інформації для проведення розрахунків; трудомісткість
Метод кількісного аналізу	Дозволяє відобразити фактичні здійснені витрати за елементами	Трудомісткість; необхідність приведення вартостей і витрат до дати оцінки
Метод реіндексації повної (первісної) балансової вартості	Дозволяє врахувати при оцінці унікальність кожного об'єкта	Балансова вартість активів майже ніколи не відповідає їх ринковій вартості; відображена в балансі залишкова вартість активів може бути істотним чином завищена в результаті дії занижених норм амортизаційних відрахувань
Метод за вартістю одиничного показника	Поширеність в оціночній практиці	Необхідність спеціалізованих навиків та літератури при виконанні розрахунків; складність розрахунку, що може відбитися на достовірності отриманого результату
Метод за вартістю будівництва функціонального аналога	Поширеність в оціночній практиці	Необхідність спеціалізованих навиків та літератури при виконанні розрахунків
Метод «50 на 50»	Дозволяє робити експрес-оцінки вартості об'єкта без додаткових витрат	Суб'єктивність виконаних розрахунків
За витратами на введення житла	Дозволяє врахувати при оцінці унікальність кожного об'єкта	Необхідність спеціалізованої літератури при виконанні розрахунків; складність розрахунку, що може відбитися на достовірності отриманого результату

Синтез відповідних підходів щодо формування ціни на житлову нерухомість дає змогу визначити ціноутворення на регіональному ринку житла як процес формування та зміни діючої ціни на основі взаємодії чинників попиту й пропозиції на житлову нерухомість регіону та визначається місцеположенням об'єкта в межах певної території й цінністю даного об'єкта для конкретного споживача.

Запотоцька В. А. [14] виділяє декілька груп чинників, які здійснюють прямий та опосередкований вплив на попит і пропозиції на ринку житла і, відповідно, визначають вартісні характеристики житлової нерухомості.

До першої групи чинників слід віднести саме територіальні чинники ринку житла. Серед них: територіальне розміщення об'єкта нерухомості, інфраструктурне забезпечення території, екологічна ситуація.

Територіальне розміщення об'єкта житлової нерухомості є одним з головних якісних чинників, що здійснює свій вплив як на загальнодержавному, регіональному і локальному рівнях і є складником як попиту, так і пропозиції на регіональному ринку житла. Зокрема, важливість місцеположення об'єкта свідчить про те, що цей чинник є основою як при визначенні місця загалом, так і при зарахуванні житла до певного класу.

Інфраструктурне забезпечення території насамперед залежить від рівня розвитку соціальної інфраструктури, транспортних комунікацій, інженерного забезпечення тощо. Загалом

попит на житло вище в тих регіонах і населених пунктах, де більш розвинена інфраструктура. Вплив на кон'юнктуру чинить є як соціальна інфраструктура (магазини, школи, садочки, поліклініки і т.д.), так і інфраструктура самого ринку житлової нерухомості, особливо будівельна.

Забруднення навколишнього середовища, несприятливі екологічні умови навіть у високорозвиненому регіоні здатні значно знизити попит на житло, що є дією екологічного чинника. Проте даний чинник надто впливовий на локальному рівні, а на рівні регіону чи держави може не мати істотного значення.

Другу групу чинників становлять якісні характеристики житла, типи будівель, клас житла та поверховість забудови; серед яких виділяються: матеріали будівництва; експлуатаційні характеристики та знос; архітектурно-планувальні особливості нерухомості. Ці якісні характеристики визначають сукупність властивостей об'єкта нерухомості, які зумовлюють його придатність задовольняти споживчі потреби відповідно до призначення. Якісні характеристики і тип будівель є показником набору певних властивостей і має безпосередній взаємозв'язок із ціною.

Третю численну групу становлять економічні чинники, до яких можна віднести доходи населення, доходи девелоперів чи забудовників; загальний рівень розвитку регіону чи населеного пункту; інвестиційний чинник; іпотечний чинник, спекулятивний чинник і розвиток будівельної галузі загалом.

Доходи населення є основою формування попиту на регіональному ринку житла і є одним з найважливіших чинників ціноутворення. Рівень доходів і купівельна спроможність населення є дуже значними факторами економічної групи з прямо пропорційним впливом на рівень цін. Особливо економічний фактор є пов'язаним із функціональним типом поселення. Доходи забудовників та девелоперів фактично й мотивують їх до будівництва житла та отримання прибутку від такої діяльності.

Висновки. Будівельній сфері діяльності притаманні техніко-економічні особливості, які впливають на ціноутворення в будівельному виробництві і обумовлюють специфіку методів визначення цін на будівельну продукцію. Аналіз практики оціночних робіт нерухомості свідчать про те, що у сучасних умовах побудови ринкових відносин найбільш поширений витратний підхід та його методи зокрема.

Однак вищенаведений підхід має й низку вагомих недоліків, які свідчать про обмеженість його застосування, а саме: недостовірність відображення вартості прогнозованих доходів; проблематичність розрахунку вартості відтворення старих будівель; складність визначення величини накопиченого зносу старих будівель; окрема оцінка земельної ділянки від будівель; невідповідність витрат на придбання оцінюваного об'єкта нерухомості витрат на нове будівництво точно такого ж об'єкта. Тому, витратний підхід доцільно застосовувати при аналізі нового будівництва, визначенні різноманітних варіантів використання землі, оцінці для цілей оподаткування, страхування, наслідків стихійних лих та при необхідності оцінки спеціальних будівель і споруд.

Література

1. Шапошнікова І. О. Аналіз часових рядів первинного ринку житлової нерухомості м. Києва / І. О. Шапошнікова // Економічний вісник університету, 2018. – Вип. № 36/1. – С. 139-147.
2. Хавар Ю. С. Сучасний стан формування ринку нерухомості України / Ю. С. Хавар, В. М. Сай // Молодий вчений. – 2015. – № 4(2). – С. 73-78.
3. Бочарова А. О. Особливості ціноутворення на ринку житла в Україні / А. О. Бочарова // Управління розвитком. – 2013. – № 13. – С. 133-135.
4. Карапетян Е. Т. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні / Е. Т. Карапетян, О. Р. Квасовський // Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції – 2013 – № 2, ст. 125-134.

5. Лепьохіна О. В. Аналіз вторинного ринку житла в Україні / О. В. Лепьохіна // Вісник Херсонського національного технічного університету . – 2012. – № 2. – С. 194-196.
6. Свистун Л. А. Особливості та проблеми функціонування ринку нерухомості Полтавського регіону / Л. А. Свистун, Т. І. Даниленко // Економіка і регіон. – 2011. – № 3. – С. 34-38.
7. Поташев Р. Є. Прогнозування цінової ситуації на ринку житла в умовах економічної кризи / Р. Є. Поташев // Вісник соціально-економічних досліджень. – 2009. – № 35. – С. 90-96.
8. Новицький О. Б. Оцінка інвестиційної привабливості регіональних ринків нерухомості / О. Б. Новицький // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2009. – № 1. – С. 17-21.
9. Мухін О. О. Становлення ринку нерухомості в процесі реформування земельних відносин / О. О. Мухін // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2008. – № 11. – С. 22-26.
10. Манн Р. В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р. В. Манн // Економіка & держава. – 2007. – № 9. – С. 15-17.
11. Манн Р. В. Ціноутворюючі фактори на регіональному ринку нерухомості / Р. В. Манн // Економіка&Держава. – 2006. – № 3. – С. 49–50.
12. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні / Т. Завора // Економіст. – 2006. – № 10. – С. 40-43.
13. Сичова О. Є. Формування цінової політики на продукцію підприємств будівельної галузі / О. Є. Сичова // Економічний простір. – 2013. – № 75. – С. 230-239.
14. Запотоцька В. А. Ціноутворення на регіональних ринках житла, теоретичний та прикладний аспект/ В. А. Запотоцька // Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. – 2017. Том 1. – С. 138-146.
15. «Концепція інтегрування систем ціноутворення держав-учасниць СНД і впровадження інноваційних методів визначення вартості будівництва на всіх стадіях інвестиційно-будівельного процесу»/ Електронний ресурс/ режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997_m67
16. Торубко В. В. Експертна оцінка об'єктів нерухомості/ В. В. Торубко// Збірник наукових праць студентів кафедри аудиту, ревізії та аналізу. – Тернопіль: ТНЕУ, 2017. – Вип. 1. – С. 131-135.

References

1. Shaposhnikova I. O. Analiz chasovykh riadiv pervynnoho rynku zhytlovoi nerukhomosti m. Kyieva / I. O. Shaposhnikova // Ekonomichnyi visnyk universytetu, 2018. – Vyp. № 36/1. – S. 139–147.
2. Khavar Yu. S. Suchasnyi stan formuvannia rynku nerukhomosti Ukrainy / Yu. S. Khavar, V. M. Sai // Molodyi vchenyi. – 2015. – № 4(2). – S. 73-78.
3. Bocharova A. O. Osoblyvosti tsinoutvorennia na rynku zhytla v Ukraini / A. O. Bocharova // Upravlinnia rozvytkom. – 2013. – № 13. – S. 133-135.
4. Karapetian E. T. Analiz rynku zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini / E. T. Karapetian, O. R. Kvasovskiy // Naukovyi visnyk: Finansy, banky, investytsii – 2013 – № 2, st. 125-134.
5. Lepokhina O. V. Analiz vtorynnoho rynku zhytla v Ukraini / O. V. Lepokhina // Visnyk Khersonskoho natsionalnoho tekhnichnoho universytetu . – 2012. – № 2. – S. 194-196.
6. Svystun L. A. Osoblyvosti ta problemy funktsionuvannia rynku nerukhomosti Poltavskoho rehionu / L. A. Svystun, T. I. Danylenko // Ekonomika i rehion. – 2011. – № 3. – S. 34-38.

7. Potashev R. Ye. Prohnozuvannia tsinovoi sytuatsii na rynku zhytla v umovakh ekonomichnoi kryzy / R. Ye. Potashev // Visnyk sotsialno-ekonomichnykh doslidzhen. – 2009. – № 35. – S. 90–96.
8. Novytskyi O. B. Otsinka investytsiinoi pryvablyvosti rehionalnykh rynkiv nerukhomosti / O. B. Novytskyi // Derzhavnyi informatsiyni biuletен pro pryvatyzatsiiu. – 2009. – № 1. – S. 17-21.
9. Mukhin O. O. Stanovlennia rynku nerukhomosti v protsesi reformuvannia zemelnykh vidnosyn / O. O. Mukhin // Derzhavnyi informatsiyni biuletен pro pryvatyzatsiiu. – 2008. – № 11. – S. 22-26.
10. Mann R. V. Osoblyvosti diahnostuvannia stanu i perspektyv rozvytku rynku nerukhomosti / R. V. Mann // Ekonomika & derzhava. – 2007. – № 9. – S. 15-17.
11. Mann R. V. Tsinoutvoriuiuchi faktory na rehionalnomu rynku nerukhomosti / R. V. Mann // Ekonomika&Derzhava. – 2006. – № 3. – S. 49–50.
12. Zavora T. Rynok nerukhomosti ta osoblyvosti yoho funktsionuvannia na zahalnoderzhavnomu ta rehionalnomu rivniakh v Ukraini / T. Zavora // Ekonomist. – 2006. – № 10. – S. 40-43.
13. Sychova O. Ye. Formuvannia tsinovoi polityky na produktsiiu pidpriemstv budivelnoi haluzi / O. Ye. Sychova // Ekonomichnyi prostir. – 2013. – № 75. – S. 230-239.
14. Zapototska V. A. Tsinoutvorenna na rehionalnykh rynkakh zhytla, teoretychnyi ta prykladnyi aspekt / V. A. Zapototska // Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu im. T. Shevchenka. – 2017. Tom 1. – S. 138-146.
15. «Kontsepsiia intehruvannia system tsinoutvorenna derzhav-uchasnyts SND i vprovadzhennia innovatsiinykh metodiv vyznachennia vartosti budivnytstva na vsikh stadiiakh investytsiino-budivelnoho protsesu» / Elektronnyi resurs/ rezhym dostupu: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997_m67
16. Torubko V. V. Ekspertna otsinka obiektiv nerukhomosti / V. V. Torubko // Zbirnyk naukovykh prats studentiv kafedry audytu, revizii ta analizu. – Ternopil: TNEU, 2017. – Vyp. 1. – S. 131-135.

**Стаття надійшла до редакції 20.10.18 р.
Рекомендовано до друку д.е.н., проф. Петренко В. П.**