

В данной статье исследованы особенности трансформации отношений собственности как неотъемлемой основы развития регионального фондового рынка. Автором проанализировано влияние процесса приватизации на становление и развитие фондового рынка в Украине, определены особенности формирования акционерной формы собственности, ее преимущества и недостатки, выделены функции акционерного капитала и фондового рынка.

In this article the features of transformation of relations of ownness are explored as inalienable basis of regional fund market development. An author is analyse influence of process of privatization on becoming and fund market development in Ukraine, the features of forming of joint-stock pattern of ownership, its advantage and failings are certain, the functions of equity and fund market are selected.

**УДК 657.421.1**

**О.О. Головченко, доц., канд. екон. наук, Н.Ю. Головченко, асистент**  
*Кіровоградський національний технічний університет*

## **Деякі аспекти оцінки житлового фонду у підприємств - балансоутримувачів**

Стаття присвячена дослідженню особливостей вартісної оцінки житлового фонду в умовах ринку. Визначені місце та роль вартісної оцінки житла в удосконаленні інформаційних систем підприємств-балансоутримувачів. Встановлені основні принципи вартісної оцінки житла, конкретизовані методи оцінки житлового фонду з метою визначення його справедливої вартості.

**оцінка житла, житловий фонд, балансоутримувач, справедлива вартість, ринкова вартість**

Однією з важливих передумов ефективного управління житловим фондом у підприємств, які займаються утриманням житлового фонду (підприємств-балансоутримувачів), є адекватна вартісна оцінка житла. При цьому, на сьогодні адекватною може вважатись лише та вартісна оцінка об'єктів нерухомості, яка повністю відповідає визначенню ринкової (справедливої) вартості.

Реальна оцінка житла напряму впливає не тільки на прийняття певних управлінських рішень, а й використовується при здійсненні широкого кола ринкових операцій з житлом, як то: зміна форми власності, приватизація, купівля-продаж, оренда, кредитні операції під заставу житла тощо.

Питання вартісної оцінки житлового фонду досить обмежено розглянуто у сучасній науковій літературі [1, 2, 5]. Крім цього, методичний інструментарій вартісної оцінки житла базується на ряді нормативних документів [4, 8, 9], які визначають окремі сторони механізму вартісної оцінки житла в умовах ринку. Таким чином, цілий ряд методологічних аспектів вартісної оцінки житлового фонду потребує уточнення, конкретизації та наукового узагальнення. І лише на цій підставі можна сформувати загальний підхід до комплексної вартісної оцінки, як важливого елемента системи економічної інформації про наявне житло.

Житло як об'єкт товарно-грошових відносин на ринку нерухомості має певні особливості, такі як: унікальність, стаціонарність, довговічність та інше. Ці фактори мають безпосередній вплив на вартісну оцінку житлового фонду. Проте, ринок житла

має складнішу, порівняно з іншими товарними ринками, структуру, що вимагає застосування різних підходів, прийомів та методів оцінки житлового фонду.

Оцінка житла може проводитися для різних цілей. Так, житло може придбаватися для особистого використання і в такому випадку його вартість визначається, насамперед, його корисністю, тобто здатністю задовольняти потреби конкретного користувача. Іншим варіантом може бути придбання житла для послідувочого перепродажу або здавання в оренду, тобто для здійснення інвестицій. Таким чином, існують методологічні особливості оцінки житлового фонду у кожному окремому випадку ринкових взаємовідносин, пов'язаних із житлом.

Механізм ринкової оцінки житлового фонду передбачає визначення грошового еквіваленту вартості житла та являє собою процес, який включає аналіз фізичних, економічних, соціальних та інших факторів, які впливають на вартість об'єкту, що оцінюється. Зазначений процес оцінки складається з підготовчих етапів (збір та аналіз інформації) та завершального етапу, на якому оцінка житла здійснюється декількома методами з послідувочим узгодженням отриманих результатів власниками (співвласниками) житлового фонду.

Наведені етапи ринкової оцінки житла надають можливість проводити процес оцінювання за встановленою послідовністю процедур. Такий підхід дозволяє врахувати всі суттєві фактори при оцінці житла та зважити визначену ринкову вартість відносно до аналогічних об'єктів житлового фонду, які пропонуються на ринку.

Як зазначалося нами раніше, житло на ринку є специфічним товаром, в якому поєднуються певні споживчі властивості та висока капітальна цінність. Як і для будь-якого іншого товару, для житла виділяють основні чотири елементи формування ринкової вартості: попит, корисність, дефіцитність (обмеженість) пропозиції та можливість відчуження об'єктів (передавання).

Таким чином, можна сказати, що вартість житла є комплексною ринковою характеристикою. Вона залежить від корисності житла для конкретного споживача, купівельної спроможності споживачів та відносно дефіцитності житла як товару.

Поняття вартості об'єкту житла можна розглядати з різних позицій. У залежності від мети використовуються різні види оцінки. Основний вид – це оцінка за ринковою вартістю. Вона являє собою найбільш ймовірну ціну продажу об'єкту житла на конкурентному та відкритому ринку. Ринкова вартість відображає найбільш ймовірну та обґрунтовану ціну, яку згоден заплатити покупець житла на дату оцінки. Крім оцінки за ринковою вартістю в економічній практиці використовуються й інші види вартісної оцінки:

- балансова (історична) вартість;
- інвестиційна вартість;
- відновна (вартість заміщення);
- дійсна (залишкова) вартість;
- податкова вартість;
- страхова вартість;
- споживча вартість;
- оцінена вартість;
- ліквідаційна вартість;
- спеціальна вартість тощо.

Разом з цим, доцільно зауважити, що в інформаційній системі балансоутримувачів не всі наведені види вартості можуть бути використані. Вважаємо, що найбільш широкого застосування мають набути наступні види вартості: ринкова вартість, відновна вартість, вартість заміщення, залишкова вартість, вартість ліквідації.

На даний час в інформаційних системах балансоутримувачів використовується така ж система оцінки житлового фонду, як і за радянських часів. Оцінка житла проводиться виходячи з відновної вартості (вартості відтворення) з урахуванням зносу. Для приведення вартості житлового фонду у відповідність до діючих цін на житло проводиться індексація шляхом перемноження вартості на відповідні коефіцієнти, що враховують рівень інфляції. Даний підхід у свій час вважався досить перспективним, оскільки надавав змогу визначати певну середню вартість забудови, був придатний для оцінки різних видів житла.

На нашу думку, даний підхід недостатньо відповідає умовам ринку, оскільки майже не пов'язаний з ринковою кон'юнктурою. Реальні ринкові умови передбачають зміну попиту та пропозиції на житло певної споживчої якості, нестабільність ринку, наявність інших факторів, які тим чи іншим чином впливають на вартість житла. Чинна ж оцінка житла не враховує такі об'єктивні фактори, як: податки, курси валют, рівень доходів та безробіття; а також ряд суб'єктивних факторів – місцезнаходження, екологічні фактори та ін. Крім того, технічні та технологічні особливості житла теж не впливають на коригування вартості житла, яке відображене у інформаційній системі балансоутримувачів.

У країнах з ринковою економікою оцінка основних засобів (у тому числі і житлового фонду) проводиться, як правило, виходячи зі справедливої вартості. Даний підхід передбачений міжнародними стандартами обліку і звітності.

В Україні застосування поняття “справедлива вартість” розпочалось з прийняттям у 2000 році Закону України “Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні” [3] та введенням у дію Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (надалі П(С)БО). Так, згідно п. 4 П(С)БО № 19 “Об'єднання підприємств” справедлива вартість – це сума, за якою може бути здійснений обмін активу, або оплата зобов'язання в результаті операції між обізнаними, зацікавленими чи незалежними сторонами [7].

Необхідність застосування справедливої вартості при оцінці житлового фонду у балансоутримувачів прямо витікає з п.16 П(С)БО № 7 “Основні засоби”, яким зазначено, що підприємство переоцінює об'єкт основних засобів, якщо його залишкова вартість суттєво відрізняється від справедливої вартості на дату балансу [6]. Таким чином, саме справедлива вартість, є головним критерієм адекватної оцінки житлового фонду, відображеного у інформаційній системі певного балансоутримувача.

Необхідно зазначити, що поняття “справедлива вартість” може певною мірою ототожнюватись з поняттям “ринкова вартість”, так як у додатку до П(С)БО № 19 вказано, що у якості справедливої вартості землі та будівель може виступати ринкова вартість. З цим твердженням повністю погоджуємось і ми.

На вартість житла, що відображується у інформаційній системі балансоутримувача, впливає багато економічних факторів. Для того, щоб сформулювати методика адекватної оцінки житлового фонду необхідно, перш за все, визначитися з принципами оцінки житла. Останні являють собою базові соціально-економічні фактори та закономірності, що формують вартість житла та покладені в основу методичних прийомів оцінки.

На нашу думку, доречно виділити дві основні групи принципів оцінки житлового фонду у балансоутримувачів:

1. Принципи оцінки, що пов'язані з операціями на ринку житла.
2. Принципи, що засновані на ефективності використання житла.

Обидві групи принципів є взаємопов'язаними та повинні бути задіяні при проведенні адекватної вартісної оцінки житлового фонду. Детальніше взаємозв'язок та склад принципів вартісної оцінки житла розглянуто на рисунку 1.

Виходячи з наведених принципів, балансоутримувачами обирається той чи інший методичний підхід для оцінки будь-якого об'єкту житлового фонду. Як зазначено нами раніше, у сучасних ринкових умовах адекватна оцінка об'єктів житлового фонду у інформаційній системі балансоутримувачів передбачає визначення ринкової (справедливої) вартості житла. Визначення ринкової (справедливої) вартості базується на трьох класичних методах вартісної оцінки:

- метод витрат;
- метод оцінки за прибутковістю;
- метод аналогу продаж.

Доцільність використання певного із зазначених методів визначається відповідно до конкретних інформаційних потреб управління. Дані методи, у залежності від визначених цілей оцінки, можуть використовуватися як кожен окремо, так і у комплексі, з наступним узгодженням результатів, отриманих при використанні різних підходів. Деталізуємо особливості застосування зазначених методів оцінки для підприємств, які займаються утриманням житлового фонду.



Рисунок 1 – Принципи вартісної оцінки житлового фонду

Витратний (майновий) метод передбачає оцінку вартості об'єкту житла виходячи із вартості його повного відтворення або вартості повного заміщення з урахуванням зносу. Даний метод базується на принципах корисності та заміщення, тобто покупець не заплатить за об'єкт більшу суму, ніж за створення об'єкту аналогічної корисності або суму, що перевищує його сукупні витрати на відновлення об'єкту в його теперішньому стані у теперішніх цінах. Теперішній стан об'єкту житла визначається за допомогою зносу. Але між відновною вартістю та вартістю заміщення є суттєва різниця. Відновна вартість (або вартість відтворення) являє собою вартість витрат в поточних цінах на створення (придбання) такого самого об'єкта житла, який являється копією об'єкту, що оцінюється, з використанням тих же планувальних рішень та будівельних матеріалів, при чому відтворюється такий самий знос, а також недоліки в архітектурних рішеннях. Вартість заміщення визначається витратами в

поточних цінах на створення (придбання) нового об'єкта житла, корисність якого аналогічна корисності об'єкта, що оцінюється, побудованого в іншому архітектурному стилі або з використанням нових будівельних матеріалів, сучасних стандартів, дизайну.

Для визначення відновної вартості або вартості заміщення використовуються наступні методи оцінки житлового фонду:

1. Метод порівняльної вартості одиниці (метод питомої вартості).

При застосуванні даного методу відновна вартість або вартість заміщення визначається виходячи від вартості обраної для розрахунку одиниці вимірювання (квадратний метр, метр кубічний, погонний метр, 1 місце та ін.) об'єкту житла, що оцінюється, який має аналогічні конструктивні рішення, використані будівельні матеріали та ін. При використанні зазначеного методу необхідно визначити розміри будівлі, що оцінюється, а також зібрати інформацію про витрати на створення аналогічного об'єкту. Вибір аналогічного об'єкту здійснюється за допомогою "Збірника укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд" [4] у залежності від призначення та конструкції, матеріалу фундаменту, стін, перекриття та ін. Даний метод є найбільш простим і широко застосовується на практиці, але він має погрішність оцінювання у 15-20%. Крім цього, до недоліків даного методу оцінки житлового фонду слід віднести поширення норм зазначеного Збірника тільки на об'єкти житлового фонду висотою до чотирьох поверхів, що робить неможливим застосування методу порівняльної вартості для багатоповерхових житлових будинків та споруд.

2. Поелементний метод (метод розбивки на компоненти).

Метод базується на визначенні величини вартості окремих елементів житла, якими можуть виступати фундамент, стіни, перекриття, інженерне обладнання та ін. Вартість елементів об'єкту житла визначається виходячи з укрупнених вартісних показників, які можуть розраховуватися на 1 квадратний метр, на 1 кубічний метр, 1 погонний метр, 1 норма-годину та ін. При застосуванні зазначеного методу використовуються дані про вартість складових частин будівлі, тобто поелементних витрат, які, у свою чергу, розраховуються виходячи з величини середніх витрат на ці частини, а також витрат на їх установку. Так, витрати на 1 кв. м. елементу жилої будівлі, включаючи витрати на матеріали, робочу силу, витрати на монтажні, оздоблювальні роботи, помножуються на загальну кількість квадратних метрів у даній складовій частині. Цей метод має погрішність біля 10% та дозволяє отримати більш точні результати порівняно з методом порівняльної вартості.

3. Кошторисний метод (метод одиничних розцінок, метод кількісного аналізу).

За цим методом оцінка об'єкту житла здійснюється на основі складання зведеного кошторису витрат на його відтворення. Вартість будівництва включає всі витрати (прямі та непрямі) на зведення, установку всіх складових частин будинку. Даний метод є дуже трудомістким, але він має найбільшу точність розрахунку, а погрішність при його використанні складає 5%.

4. Індексний метод.

Передбачає визначення відновної вартості об'єкту житлового фонду, що оцінюється, шляхом помноження первісної (переоціненої) вартості на відповідний індекс для переоцінки основних фондів, які затверджуються Кабінетом Міністрів України. Застосування даного методу в житловому господарстві є найбільш розповсюдженим та використовується багато років. Але на нашу думку, даний метод оцінки має ряд суттєвих недоліків, адже у результаті застосування усереднених індексів, індивідуальна вартість конкретного об'єкту житлового фонду спотворюється, що, відповідно, знижує ефективність управління житлом. Використання зазначеного методу передбачає визначення вартості житла в середньому по Україні, без врахування будь-яких

факторів, зокрема, місцезнаходження, зміни ринкових умов (коливання попиту та пропозиції), регіональних, соціальних та інших факторів тощо.

Так, наприклад, зміна вартості об'єкту житла в сільській місцевості прирівнюється до аналогічної зміни у столиці або в курортній зоні. Іншим прикладом недоліків у використанні зазначеного методу може бути "занижена" вартість об'єктів житлового фонду у великих містах, якщо коефіцієнт індексації є досить низьким. Одержані відхилення не тільки перекручують дані інформаційної системи балансоутримувачів, а й мають ряд інших негативних наслідків: неадекватність податкових платежів по відчужуваному житлу (державне мито, податок з доходів фізичних осіб тощо), відсутність відповідної бази даних для розробки та запровадження регіональних програм розвитку житла тощо. Отже, можна сказати, що застосовуючи індексний метод балансоутримувачі, з високою ймовірністю, отримують неадекватну оцінку житлового фонду. Така оцінка має коригуватись для потреб ефективного управління з урахуванням реальних ринкових факторів.

Розглянувши витратний метод оцінки житлового фонду можна сказати, що його застосування доцільно при оцінці:

- нових об'єктів житла, оскільки зазначений метод дозволяє обґрунтувати ефективність будівництва або реконструкції;
- об'єктів, що не приносять дохід, унікальних об'єктів, оскільки інформація про продаж таких об'єктів відсутня і єдиний можливий спосіб оцінки – на основі витрат;
- об'єктів житлового фонду, які є базою інших розрахунків (податкових, страхових тощо).

Метод оцінки за прибутковістю базується на тому, що житло як специфічний товар є об'єктом інвестування капіталу та джерелом отримання доходу. Сутність даного методу оцінки полягає у визначенні величини можливої (потенційної) орендної плати за певний об'єкт житлового фонду, виходячи з даних про вартість житла та ставку капіталізації.

Оцінка житла за зазначеним методом починається з визначення потенційного валового доходу, який визначається як максимальний дохід, що може приносити житло, що оцінюється, і являє собою суму, отриману при повному завантаженні площі, без урахування операційних витрат. Для оцінки житла потенційний дохід розраховується з першого після дати оцінки року, за умови повного завантаження.

Наступним кроком в оцінці житла за методом прибутковості є визначення дійсного валового доходу, який представляє собою потенційний валовий дохід за вирахуванням витрат від неповного використання об'єкту оцінки, витрат від збору платежів, і додаванням доходу від додаткових послуг, які надаються при оренді житла. Так, до оренди житла, що принесе основний вид доходу, може додаватись дохід, отриманий від користування стоянкою, телефоном, пральною машиною та ін.

Після визначення потенційного і дійсного валового доходу визначається величина чистого операційного доходу, яка є величиною дійсного валового доходу від об'єкту оцінки за вирахуванням витрат по експлуатації житла, тобто операційних витрат. Операційні витрати представляють собою витрати на відновлення, підтримку придатності житла з метою забезпечення майбутнього доходу. Витрати з експлуатації поділяють на умовно-постійні, умовно-змінні та резерви. Умовно-постійні витрати не залежать від ступеня експлуатації об'єкту житла (наприклад, відрахування на страхування житла). Умовно-змінні витрати – витрати з експлуатації житла, вони можуть змінюватись в залежності від ступеня використання об'єкту оцінки (наприклад, комунальні послуги, послуги з обслуговування ліфтів, покрівлі, охорони та ін.). До резервів відносяться витрати, які необхідно здійснити одноразово за певний проміжок

часу (наприклад, заміна сигналізації, благоустрій території та ін.).

Таким чином, розглянувши метод оцінки об'єктів житла за прибутковістю, треба зазначити, що даний підхід є не досить ефективним з позицій адекватної оцінки житлового фонду у балансоутримувачів. Даний метод оцінки, на нашу думку, має ряд суттєвих недоліків, таких як:

- складність точного прогнозування потенційних доходів;
- наявність непередбачуваних факторів ризику щодо прогнозних (очікуваних) доходів;
- складність збору інформації про прибутковість аналогічних об'єктів житла;
- проблеми вибору ставки капіталізації або дисконту, та ін.

Метод аналогу продаж є одним із сучасних методів оцінки житла, що широко використовується в країнах з ринковою економікою. Даний метод оцінки також називають ринковим методом. В основу методу закладені принципи заміщення, попиту та пропозиції, оскільки метод аналогу продаж базується на аналізі та порівнянні продаж аналогічного житла, що оцінюється.

При використанні зазначеного методу існує потреба у вивченні особливостей об'єкту оцінки, його оточення, а також ретельному аналізі. Принцип заміщення у методі є основним, оскільки продавці встановлюють ціну, виходячи з придбання аналогічного житла у минулому, а покупці порівнюють ланку пропозицій і обирають те, що найбільш їх зацікавило, враховуючи особливості та ціни. Таким чином, при використанні ринкового методу, аналізуючи та порівнюючи продаж аналогічного житла визначається ринкова вартість об'єкту оцінки.

Першим кроком в оцінці житла за ринковим методом є пошук порівняльних даних. Відбувається збір достатньої кількості інформації про продаж аналогічного житла. Інформація повинна бути повною, достовірною, об'єктивною, повинна містити детальні дані про вартість квадратного метра житла, місцезнаходження та інші важливі показники. Треба відмітити, що від кількості та якості зазначеної інформації залежить точність оцінки за даним методом, оскільки житло не може бути абсолютно однаковим, схожими можуть бути лише окремі споживчі характеристики окремих об'єктів.

Другим етапом після пошуку та збору інформації є аналіз та порівняння даних про житло, що підлягає оцінці та даних за аналогічними об'єктами. Важливими моментами на даному етапі є визначення характеристик, що впливають на ринкову вартість житла, такі як: умови продажу, умови розрахунків, зміна попиту та пропозиції, місцезнаходження, фізичні та економічні характеристики об'єктів, спосіб використання та ін.

Наступний етап визначення вартості житла – внесення поправок відповідно до встановлених відмінностей аналогів та житла, що досліджується. Метою даного етапу є внесення відповідних змін у ринкову вартість оцінюваних об'єктів житлового фонду з урахуванням встановлених відмінностей. Корегування може відбуватися в грошовому та відсотковому вираженні. Для житла вагомими параметрами при корегуванні оцінки є:

- місце розташування (кожне місто має декілька районів, які передбачають розподіл житла за попитом, пропозицією, престижністю та ін.);
- категорія житла як нерухомості (житло, що застосовується для особистого використання, житло придатне для використання під офіс, магазин та ін.);
- тип будинку (розподіл будинків у залежності від часу побудови – “сталінські”, “хрущовські”, “висотні” будинки та ін.);
- поверховість будинку та поверховість житлової одиниці (як правило виділяють перший, середній, останній поверхи);

- планування житла (наявність окремого входу в кожному з кімнат, розподілений санвузол, наявність балкону чи лоджії та ін.);
- стан житла (наявність ремонту, стан водопровідного, газового, каналізаційного обладнання та ін.);
- інші характеристики (благоустрій навколишньої території, наявність паркінгу, дитячого майданчику, охорони, забезпеченість транспортними комунікаціями і т.д.).

Заключним етапом ринкового методу оцінки житла є безпосередньо визначення його вартості. На основі результатів, що були отримані на попередніх етапах, визначається вартість об'єкту житла шляхом середнього арифметичного розрахунку, що отриманий за кожним з аналогічних об'єктів за допомогою корегування.

Таким чином, ринковий підхід, на нашу думку, є доречним для використання у випадках, коли житло достатньо часто купується та продається і не використовується для отримання доходу. При цьому, об'єкти житлового фонду не повинні бути унікальними для того, щоб існувала можливість знаходження аналогічних об'єктів. Достатність та повнота інформації про аналогічне житло є основою для адекватної оцінки житла за методом аналогу продаж. Але поряд з перевагами існують й недоліки, такі як: складність збору інформації, її конфіденційність, непорівнянність об'єктів житла, зміна попиту та пропозиції та ін.

Завершуючи розгляд питання вартісної оцінки житлового фонду у балансоутримувачів слід зазначити, що кожен із досліджених методів має свої переваги та недоліки. У практиці економічних служб балансоутримувачів більшого розповсюдження набув витратний метод оцінки житла, проте його використання, на нашу думку, повинно бути адаптоване до поточних умов ринку. Шляхами такої адаптації можуть бути:

- комбіноване застосування класичних методів оцінки житлового фонду;
- інтеграція окремих елементів ринкової оцінки у витратний метод (цінові опитування, котирування, моніторинг і т.д.);
- залучення незалежних фахівців (експертів) до ринкової оцінки житлового фонду у балансоутримувачів.

У будь-якому випадку застосування балансоутримувачем конкретного методу оцінки житлового фонду або комбінації цих методів, повинно бути узгоджене з власниками (співвласниками) житла. У результаті вартість житлового фонду, що відображений у інформаційній системі балансоутримувача, буде відповідати критеріям достовірності, не міститиме перекозень та неточностей, які виникають з використанням традиційного індексного методу.

## Список літератури

- 1 Єфремова Л.В., Почелов О.В. Економіка нерухомості: Конспект лекцій. – Х.: ХНЕУ, 2005. – 111 с.
- 2 Житло: проблеми та перспективи. Наукове видання / Манцевич Ю.М. – К.: Профі, 2004. – 360 с.
- 3 Закон України “Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні” від 16.07.1999р № 996-XIV.
- 4 Збірник укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд, затв. Наказом ФДМУ та Державного комітету з питань ЖКГ від 23.12.2004р. № 2929/227.
- 5 Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти: Навч. посіб. – Херсон: ОЛДІ-плюс, 2002. – 160с.
- 6 Наказ Мінфіну України “Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 “Основні засоби” від 27.04.2000р. № 92.
- 7 Наказ Мінфіну України “Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 19 “Об'єднання підприємств” від 07.07.1999р. № 163.

- 8 Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Методики оцінки майна” від 10.12.2003р. № 1891.
- 9 Правила оцінки фізичного зносу житлових будівель, затв. Наказом Держкомітету України по ЖКГ від 02.07.1993р. № 52.

Статья посвящена исследованию особенностей денежной оценки жилищного фонда в условиях рынка. Определено место и роль денежной оценки в совершенствовании информационных систем предприятий-балансодержателей. Установлены основные принципы денежной оценки жилья, конкретизированы методы оценки жилищного фонда с целью определения его справедливой стоимости.

The article is dedicated to research of features of a monetary estimation of an available housing in conditions of the market. The place and a role of a monetary estimation in perfection of information systems of the enterprises are determined. Main principles of a monetary estimation of habitation are established, methods of an estimation of an available housing are concretized in accordance to the purpose of definition of its fair cost.

**УДК 657.471.1**

**О.О. Головченко, доц., канд. екон. наук**

*Кіровоградський національний технічний університет*

## **Проблеми автоматизації бухгалтерського обліку витрат у житлово-комунальному господарстві**

Стаття присвячена дослідженню та конкретизації окремих проблемних питань автоматизованого обліку витрат у житлово-комунальному господарстві. Визначені основні вимоги до автоматизованих систем обліку витрат у галузі. Розглянуті основні принципи автоматизованого документування витрат та їх кодування в умовах управління за відхиленнями.

**автоматизована система обліку, автоматизоване документування витрат, кодування витрат, житлово-комунальне господарство**

Забезпечення ефективного управління господарською діяльністю будь-якого підприємства на сьогодні неможливе без автоматизації окремих ключових функцій управління – бухгалтерського обліку, планування, аналізу та контролю. Управління господарською діяльністю підприємств житлово-комунального господарства (ЖКГ), у даному аспекті, не є виключенням та потребує істотного поглиблення наукових знань щодо основних проблем автоматизації окремих функцій управління та шляхів їх розв'язання.

При цьому, абсолютно неважливо яка модель обліку реалізована на кожному конкретному підприємстві ЖКГ – нормативний облік, облік фактичних витрат або облік тарифних витрат [12] – автоматизація інформаційних процесів надає суттєву перевагу порівняно з ручною формою обліку, особливо у частині скорочення тривалості облікових робіт (зменшення праці бухгалтерів, економістів та інших працівників економічних підрозділів).

Розгляд наукових праць попередників підтверджує єдність думок сучасних науковців щодо необхідності всебічного використання засобів обчислювальної техніки у процесі управління підприємством [1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15, 16]. Крім цього, автори фундаментально дослідили окремі питання автоматизації окремих функцій управління [2, 3, 10, 11, 13, 14]. Зазначені роботи заклали необхідну основу для удосконалення інформаційних систем через їх автоматизацію, проте, на нашу думку, потребують більшої організаційно-методологічної конкретизації, особливо у галузевому контексті.