

УДК 657.922

## **РОЗВИТОК РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЧЕРЕЗ УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСУ ОЦІНКИ ЙОГО ОБ'ЄКТІВ**

**Тетяна Мірошніченко**

студентка

*Науковий керівник:* **Наталія Українець**

викладач

Вінницький технічний фаховий коледж

Досліджуючи ринок нерухомого майна, можемо спостерігати, що він виконує низку важливих функцій, крім того задовольняє різноманітні економічні та соціальні потреби. До того ж виконують багато загальних і специфічних функцій. Ринок нерухомості суттєво впливає на всі сторони життя та діяльності людей та є складним правовим, організаційно-економічним та соціальним інститутом, без чіткого уявлення сутності якого, а також понять, пов'язаних із ним. За підрахунками науковців відомо, що понад 50% світового багатства становить нерухомість.

Згідно з Цивільним Кодексом України надано таке визначення нерухомості: нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Нерухомість – основна частина національного багатства. З цього випливає, що ринок нерухомості – надзвичайно важливий складник національної економіки будь-якої країни. І з цього стає зрозумілим, що без ринку нерухомості не можуть існувати й інші ринку: ринок капіталу, ринок товарів, ринок праці, ринок послуг тощо.

Ринок нерухомості має свою класифікацію. Один із пунктів – є вигляд об'єктів нерухомості. За цією класифікацією об'єкти нерухомості поділяють на земельний ринок, будівель та споруд, приміщень, підприємство як майновий комплекс тощо.

Розглянемо ринок нерухомості з боку використання оцінювачем. Оцінювач використовує ринок нерухомості для пошуку об'єктів порівняння. До прикладу,

найчастіше використовують один з методичних підходів – порівняльний. Порівняльний підхід ґрунтується на принципі заміщення та принципі попиту та пропозиції.

Характеристики основних елементів порівняння такого майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості об'єктів порівняння здійснюють за допомогою додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта до ціни продажу зазначеного майна або за допомогою комбінування.

Існують основні вимоги до об'єктів порівняння:

- об'єкт порівняння має бути схожим з об'єктом оцінки за основними матеріальними, технічними, економічними та іншими характеристиками;
- ціна об'єкта порівняння має бути відома з угоди, що відбулася за аналогічних обставин.

Під час збору інформації потрібно бути впевненим у точності, об'єктивності та повноті інформації, тому значну увагу слід приділити перевірці даних та про відібрані об'єкти порівняння. Абсолютно однакових об'єктів не існує, у різних об'єктах порівняння можуть збігатися з об'єктом оцінки лише деякі характеристики, але чим більш схожий об'єкт порівняння з об'єктом оцінки, тим більш точний розмір вартості отримаємо в кінцевому результаті застосування порівняльного підходу.

Значною перевагою в порівняльному підході є те, що в основу оцінки об'єкта закладено реальну інформацію, яка відображає поточну діяльність та зміни, тому проведення оцінки за допомогою порівняльного методу є більш достовірною. На оцінку вартості за порівняльним методом впливає сучасна ринкова ситуація, тобто під час оцінювання враховують факт попиту та пропозиції на порівняльні об'єкти.

Недоліком порівняльного підходу є отримання додаткової інформації про об'єкти порівняння, що може стати великою проблемою, тому що не на ринку може вказуватися не вся інформація, і відповідно доводиться звертатися до продавця, що може бути дуже проблематично. Також пошук самих об'єктів

порівняння, тому що значна частина надає недостовірну інформацію на сайтах, тому що регулювання як такого, на жаль, немає.

Підсумовуючи, можна зробити висновок, що функціонування та розвиток ринку нерухомості напряму залежить від здійснення якісної незалежної оцінки вартості його об'єктів.

### **Список використаних джерел**

1. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 47. – Ст. 1. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12> ( дата звернення: 08.02.2022).

2. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 23.12.1997 р. // Відомості Верховної Ради. – 2020. – № 4. – Ст. 4. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20>

3. Про оцінку землі : Закон України від 11.12.2003 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2004. – № 15. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

4. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47. – Ст. 3. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>