

А. Ю. ПАЛАМАР, канд. техн. наук, доц., А. О. САВЧУК, магістрант

Криворізький національний університет

М. С. МАЛАНЧУК, канд. техн. наук, доц., Національний університет «Львівська політехніка»

МЕТОДОЛОГІЯ ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

Економічні реформи перетворення передбачають проведення оцінки нерухомого майна на ринкових засадах. Ці перетворення в Україні відбуваються із здобуттям її незалежності. Основні напрямки яких тісно пов'язаними із майновими відносинами та власністю.

Нормативно-правова та методична база дозволяє проводити всі види оцінки майна і майнових прав (далі - оцінка), є передумовою формування ринку нерухомості і забезпечення виконання державних цілей з розвитку нерухомості. ринок [2].

Оцінка нерухомості - це процес визначення її вартості на дату оцінки в порядку, встановленому нормативними актами, і є результатом практичної діяльності об'єкта оцінки. Оцінка нерухомості проводиться в виявлених випадки, встановлених законодавство України, міжнародними договорами, засновані на угода, а також за запитом однієї з договірних сторін і за згодою сторони.

Експертну оцінку проводять висококваліфіковані оцінювачі, які є випускниками спеціалізованих університетів України. Щоб розпочати свою діяльність, вони проходять річне стажування в успішних оціночних компаніях, що спеціалізуються на експертній оцінці майна, а згодом здають іспит на державному рівні перед представниками Фонду державного майна.

Крім того, кваліфікований експерт повинен мати акредитацію в банках України (для кожного окремо), щоб мати можливість співпрацювати у питаннях застави майна.

Ринок нерухомості є суттєвою складовою в будь-якій національній економіці, що забезпечує створення матеріально-речової основи для функціонування комерційних і некомерційних структур, ринків праці, капіталів, товарів і послуг [1].

В процесі становлення ринкових відносин нерухомість стала об'єктом адміністративних, податкових, цивільних та житлових правовідносин. На сьогоднішній день одним з найнадійніших видів вкладення капіталу вважається придбання об'єктів нерухомості [1].

З 1 січня 2020 року в Україні з'явилася можливість користуватися результатами автоматичної оцінки нерухомості. Зміни полягають у тому, що можна отримувати з бази оцінок Фонду держмайна середньостатистичну вартість об'єкта. У разі, якщо клієнта ця вартість влаштує, він може використовувати її для реєстрації договору у нотаріуса. Якщо ж він з такою оцінкою не згоден, він може звернутися до незалежного оцінювача. У більшості випадків так і відбувається, адже ринкова вартість конкретного об'єкта з бази найчастіше не відображає реальну. Визначення вартості нерухомості залежить від наступних факторів: місця розташування, наявності і якості інфраструктури, транспортної доступності, характеру навколишньої забудови, фізичних характеристик й об'ємно-параметричних рішень самого об'єкта оцінки і т. д.

Закон України «Про оцінку земель» [3] та Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [2], Це два законодавчих акти, які мають важливе значення для оцінки майна, отже, щоб допомогти їм, створили Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» та Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна». Метод оцінки майна використовується для оцінки об'єктів у матеріальній формі (за винятком землі), об'єктів у нематеріальній формі та цілісних майнових комплексів. Іншим джерелом при проведенні експертної грошової оцінки є «Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок» [4].

Список літератури

1. Hulko, O., Perovich, L., Perovich, I., & Malanchuk M. (2019). Monitoring the actual ecological and economic situation of agricultural land use in Ukraine. *Geodesy and Cartography*, 68(2), pp. 349-359.
2. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. № 2658-III / Відомості Верховної Ради України, 2001, № 47, ст.251.
3. Закон України «Про оцінку земель» станом на 11 грудня 2003 р. / Відомості Верховної Ради України. – 2003 р., № 1378-IV.
4. «Про затвердження Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок» / Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531.