ПЕРСПЕКТИВИ МАСОВОЇ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ;

Стець Л.В., *студентка 3 курсу, спеціальність 193 Геодезія та землеустрій, Кам'янець-Подільський фаховий коледж індустрії, бізнесу та інформаційних технологій*

Науковий керівник: Заставна Н. Ф., викладач

Масове оцінювання — це особливий підхід для спрощення та оцінювання великих груп із однорідних об’єктів. Його використання значно прискорює оцінку нерухомості без істотного впливу на якість самої оцінки.

Надзвичайно важливими під час воєнної та післявоєнної відбудови є терміни прийняття та реалізації рішень [1]. На сьогоднішній день під час війни, продовжують бути сумні новини про зруйновані будинки. Кожна зруйнована будівля обов’язково повинна бути оцінена, та зокрема компенсування збитків державою. Оцінка нерухомості це є важливий дохід в Україні, та зокрема у сфері управління та регулювання. Масова оцінка передбачає об’єднати процедури оцінювання, в яких бере участь велика кількість об’єктів зі схожими властивостями [2].

Ефективне функціонування ринкової системи було б неможливим без ринку нерухомості, оскільки він має значний вплив на розвиток відносин власності. Ринок нерухомості сприяє задоволенню потреб підприємців у постійних активах і суттєво впливає на рівень нагромадження та інвестицій.

Масова оцінка нерухомості в Україні має значний потенціал, особливо в контексті розвитку ринку нерухомості та забезпечення ефективної податкової політики. Аналізуючи інформацію про контракти та товари, які контракти укладені,можна розраховувати та проаналізувати типові рівні цін, що склалися на ринку для певної групи товарів. Значення різних статистичних показників

допомагають отримати уявлення про величину ринку, інтенсивність ринкових процесів та їх зміни в залежності від конкретних регіональних і часових умов. Ці дані створюють необхідну основу для розпізнавання зв'язку між рівнями цін і властивостями пропозицій або об'єктів. Цей ринок є сферою вкладення статку, майна, в різні об'єкти нерухомості та систему різних економічних відносин, що виникають при операціях з нерухомістю. Це є істотною складовою будь - якої національної економіки, оскільки це найважливіша частина нерухомості національного багатства. Український ринок нерухомості відображає всі проблеми перехідної економіки і визначається нерівномірним розвитком своїх сегментів, недосконалою законодавчою базою.

Масова оцінка нерухомості в Україні та перспективи її розвитку наступні [2 - 3]**:** цифрові технології: Використання сучасних цифрових технологій, таких як штучний інтелект, аналіз даних та Інтернет речей, значно полегшить процес масової оцінки нерухомості. Це дозволяє швидше й ефективніше збирати, аналізувати й обробляти великі обсяги даних.

Стандартизація процесів: Важливо розробити чіткі стандарти та методології масової оцінки нерухомості, щоб забезпечити послідовність та об'єктивність результатів.

Прозорість та відкритість даних: Надання доступу до відкритих даних щодо характеристик оцінки нерухомості сприяє більш прозорому та чесному ринку нерухомості.

Професійний розвиток: Забезпечення високоякісних процедур оцінки вимагає навчання та підтримки кваліфікованих фахівців у сфері оптової оцінки нерухомості.

Участь громадськості: Важливо залучати громадськість до широкомасштабних процесів оцінки нерухомості, щоб забезпечити відкритість та участь у прийнятті рішень.

Удосконалення законодавчої бази: Існує необхідність постійного вдосконалення законодавства у сфері масової оцінки нерухомості з урахуванням зміни ринкових умов та викликів.

Розвиток ринку послуг з оцінки нерухомості: створення конкурентного середовища серед фахівців з оцінки нерухомості сприятиме підвищенню якості послуг та інновацій у цій сфері.

Зараз в Україні в основному використовуються індивідуальні оцінки нерухомого майна. Ця система значно уповільнює процес оцінки знищених активів. Державні установи перевантажені більшою кількістю документів, ніж вони можуть впоратися.

На відміну від індивідуальних оцінок, групова оцінка вартості об'єктів потребує розробки моделей розрахунку вартості, які можуть імітувати вплив

факторів попиту та пропозиції на великих територіях. Під час проведення масової оцінки вартості нерухомого майна завдання оцінювача – виділити типові ознаки об’єктів нерухомого майна, характерні для певного класу об’єктів, та пояснити цінові коливання цих об’єктів різницею в ціні.

При індивідуальних оцінках достовірність результатів базується на аналізі властивостей об'єкта та його відмінності від аналогів. Масова оцінка нерухомості є вигідною не тільки для питань масштабної реконструкції, але й для питань оподаткування вартості застави та оцінки інвестиційних портфелів у керування, ефективності управління нерухомістю.

Крім того, індивідуальні оцінки проводяться лише на вимогу власника , тоді як масові оцінки проводяться періодично.

Національна система комплексної оцінки нерухомого майна передбачає наявність таких основних елементів [4]:

1) наявність правової інфраструктури, яка визначає, підтримує та захищає право власності на об’єкти нерухомості;

2) наявність кадастрової системи об’єктів нерухомого майна, яка гарантує їх унікальну ідентифікацію, гарантовану державою;

3) належний рівень розвитку ринку нерухомості.

Колективна оцінка нерухомого майна (особливо пошкодженого нерухомого майна) може бути ефективним інструментом для зменшення бюрократії і тим самим посилення відновлення України.

Список використаних джерел:

1. Сорокіна Л.В., Шапошнікова І.О., Стеценко С.П., Гойко А.Ф. Науково-методичне обґрунтування дизайну державних програм надання тимчасового житла населенню, постраждалому через агресію рф. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2022. № 49 (1). С. 108-123.

2. Драпіковський О.І. Моделі масової оцінки міських земель / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. 2013. 7. С. 19–28.

3. Данилишин Б. Про "план Маршалла для України" і не тільки. Який курс для післявоєнної відбудови економіки краще обрати Україні? Економічна правда. URL: https://www.epravda.com.ua/columns/2022/04/1/685066/

4. Росинський А.В. Обґрунтування ціни житла з використанням теорії нечітких множин як засіб підвищення ефективності девелопменту будівництва. Ефективні технології в будівництві: III Міжнародна науково-технічна конференція, 28-29 березня 2018 р.: програма та тези доп. К., 2018. С. 189.

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

ЗБІРКА НАУКОВИХ ПРАЦЬ
МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ МОЛОДИХ
ВЧЕНИХ, СТУДЕНТІВ ТА АСПІРАНТІВ

ЗЕМЛЕУСТРІЙ І ТОПОГРАФІЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ В УМОВАХ ВІЙНИ ТА ПІСЛЯВОЄННОГО ВІДНОВЛЕННЯ І ЗМІНИ КЛІМАТУ"

7 - 8 березня 2024 р.
м. Київ, Україна

УДК 332.3:528.4:551.583 «364» «366»

Друкується за рішенням Вченої ради факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України, протокол № 8 від 19 квітня 2024 року

Рецензенти:
Євсюков Т.О. – доктор економічних наук, професор;
Кошель А.О. – доктор економічних наук, доцент;
Мединська Н.В. – доктор економічних наук, доцент.

Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення і зміни клімату (GEOPOINT - 2024). Збірка наукових праць Міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених, студентів та аспірантів (м. Київ, 7-10 березня 2024 р.) / За науковою редакцією проф. Ковальчука І.П. К.: Вид. центр НУБІП, 2024. 223 с.

У збірці наукових праць подаються результати досліджень, присвячених ролі землевпорядкування і топографо-геодезичних та картографічних вишукувань у вирішенні проблем відбудови пошкоджених і зруйнованих російськими військами в період неоголошеної Україні війни поселень, об’єктів інфраструктури, сільськогосподарських і лісогосподарських угідь, гідротехнічних, енергетичних, водогосподарських та промислових споруд, природозаповідних, історико-культурних та інших складових навколишнього середовища України. Також висвітлюються питання, повязані з дослідженням впливу змін клімату на стан і використання земельних та водних ресурсів.

Для фахівців у сфері геодезії, картографії та землеустрою, екологів, географів, працівників аграрного сектору, природоохоронних установ, органів місцевого самоврядування.

За зміст публікацій, достовірність викладених наукових фактів відповідальність несуть автори.

Відповідальний за макетування і друк: **доц. Бутенко Є.В.**

ISBN

© Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2024

©Колектив авторів