

Каріна Прядун

Науковий керівник: к.е.н., доцент Бутов А. М.

Тернопільський національний економічний університет

ФОРМУВАННЯ ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

Ринок нерухомого майна можна визначити як сектор національної економіки, який являє собою сукупність об'єктів нерухомості, економічних суб'єктів, які здійснюють операції на ринку, процесів, що відбуваються на ринку (тобто, процесів обміну і використання об'єктів нерухомості), а також системи регулювання ринку та контролю за операціями, тобто механізмів, що забезпечують функціонування та розвиток ринку. Саме тому, ринок нерухомого майна слід розглядати як систему відносин між його учасниками, що пов'язана зі створенням, експлуатацією, продажем та купівлею нових або вже існуючих об'єктів нерухомості.

Закони України «Про планування і забудову територій», «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», «Про виконавче провадження», «Про оподаткування прибутку підприємств», «Про правові засади цивільного захисту», «Про недержавне пенсійне забезпечення», Повітряний кодекс України використовують термін «нерухомі об'єкти і споруди» та «об'єкт нерухомості». За Цивільним кодексом до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Нерухомість як виробниче благо є формою існування капіталу, а нерухомість споживчого призначення є функцією доходу.

Будь-який об'єкт нерухомості в реальній дійсності існує в єдності фізичних, економічних, соціальних та правових властивостей. Без заснування та розвитку ринку нерухомості, що є одним із базових елементів ринкової економіки, її ефективне функціонування є неможливим [1, с. 109].

Оцінка об'єктів власності, що приносять дохід, – це впорядкований процес, в основу якого покладені принципи оцінки. Цей процес передбачає визначення завдання, збір інформації і її аналіз в цілях здобуття обґрунтованої оцінки вартості. Процес оцінки ґрунтується на науковому методі і застосовний для вирішення широкого кола оцінних завдань. В ході проведення оцінки для обґрунтування використовуваних допущень і фактів, що ведуть до логічного і об'єктивного висновку, використовується ринкова інформація [2, с. 56].

Інформаційне забезпечення необхідно формувати виходячи з потреб аналізу ефективності прийняття управлінських рішень щодо розвитку ринку нерухомості. З огляду на вищевикладене, система інформаційних потоків можна упорядкувати за такими ознаками (рис. 1):

- за сегментами ринку нерухомості;
- за учасниками ринку нерухомості;
- за операціями на ринку нерухомості;
- за зовнішніми користувачами інформації.

Основним джерелом утворення та передачі інформації є суб'єкти ринку нерухомості. Протягом декількох років професіонали ринку нерухомості працюють над створенням системи інформаційного забезпечення діяльності ріелторів – інформаційних стандартів, алгоритмів і технічних засобів, що забезпечують інформаційну взаємодію ріелторських фірм і асоціацій при вирішенні ними різних професійних задач.

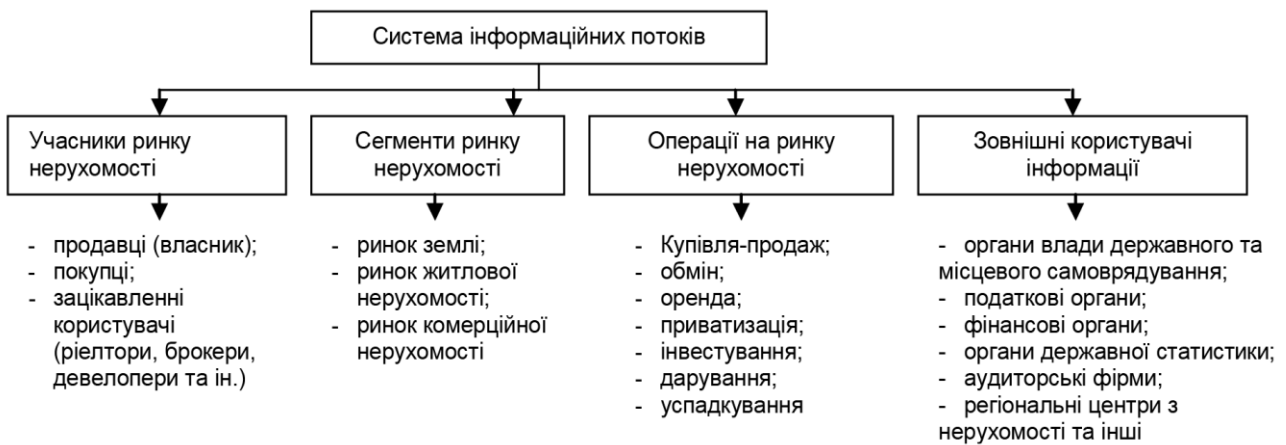


Рис 1. Складові інформаційних потоків системи інформаційного забезпечення дослідження ринку нерухомого майна [3, с. 58]

З огляду на поставлені завдання можна виділити три системи інформаційного забезпечення:

– інформаційне забезпечення операцій з нерухомістю (прийняття, зберігання і переробка на фірмі заяв на продаж і покупку об'єктів, міжфірмовий, міжрегіональний, міжнародний обмін);

– інформаційне забезпечення технології ріелторської діяльності (прийняття, зберігання і використання юридичної та іншої загальної інформації, що необхідна ріелторам);

– інформаційне і методичне забезпечення дослідження ринку нерухомості (моніторинг, аналіз стану і прогнозування тенденцій розвитку ринку).

Аналіз ринку при оцінці об'єктів нерухомості включає наступні завдання:

– підбір об'єктів-аналогів, вивчення їх характеристик і ціни продажу (покупки);

– визначення поправок на якість і місцезорозташування об'єкту, що оцінюється і аналогів (при методі порівняння зіставних продажів);

– прогнозування орендних ставок, реверсії (вартості продажу об'єкту в майбутньому), потоку доходів, коефіцієнта капіталізації, ставки дисконтування (при оцінці прибутковим методом);

– визначення проведених і прогнозування майбутніх витрат (при витратному і прибутковому методі);

– визначення та прогнозування потоку чистого доходу з урахуванням податків та інших відрахувань;

– оцінка поточної вартості об'єктів нерухомості.

Отже, в сучасних умовах розвитку ринку нерухомості України зростає необхідність в ефективному управлінні, важливою складовою якого є комплексне інформаційне забезпечення даної економічної категорії. Якісне та досконале інформаційне забезпечення надасть можливість вирішити проблеми пов'язані з: недосконалістю методичних засад і нормативної бази для професійної інформаційної та управлінської діяльності на ринку нерухомості; забезпеченням потреб статистичного аналізу ринку нерухомості на всіх рівнях; суб'єктивністю фахівців у прийнятті рішень.

Список використаних джерел

1. Богінська Л. О. Удосконалення процесу оцінки нерухомості як необхідна умова розвитку ринку нерухомості. Вісник Сумського національного аграрного університету. Сер.: Будівництво. 2015. Вип. 10. С. 107-110.

2. Григор'єв В. В. Оцінка об'єктів нерухомості : підручник. Київ : Вища школа, 2008. 105 с.

3. Шибіріна С. Інформаційне забезпечення статистичного дослідження ринку нерухомого майна. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Сер.: Економіка. 2010. Вип. 118. С. 57-60.