

УДК 332.62

ДОСЛІДЖЕННЯ МЕТОДІВ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ**Р. Таратула, д. е. н.**

ORCID ID: 0000-0002-6943-382X

М.-О. Лапшій, аспірант

ORCID ID: 0000-0002-8990-5353

Львівський національний університет природокористування<https://doi.org/10.31734/architecture2023.24.140>**Таратула Р., Лапшій М.-О. Дослідження методів оцінки нерухомості в Україні**

Стаття присвячена аналізу та вирішенню ключових проблем, пов'язаних з оцінкою нерухомих активів на сучасному українському ринку нерухомості. Оцінка нерухомості є критично важливим елементом як для власників нерухомості, так і для інвесторів та всієї економіки країни. Стаття визначає чотири основні аспекти проблеми: відсутність стандартизації оцінки, обмежене використання сучасних технологій, відсутність централізованої бази даних та потребу в адаптації системи оцінки до міжнародних стандартів. Відсутність єдиних національних стандартів оцінки призводить до різних методологічних підходів та неоднозначності визначення ринкової вартості об'єктів. Технологічні обмеження, які ускладнюють використання сучасних інструментів, таких як штучний інтелект та аналітика даних, також є серйозною проблемою, яка обмежує об'єктивність оцінки. Відсутність централізованої бази даних з історією транзакцій та оцінок нерухомості створює труднощі в аналізі динаміки ринку. Крім того, стаття вказує на важливість адаптації системи оцінки до міжнародних стандартів для залучення інвестицій та підвищення конкурентоспроможності на міжнародному ринку. У статті також наводяться приклади попередніх досліджень, що стосуються оцінки нерухомості в Україні, які вказують на актуальність цієї проблематики та потребу в розв'язанні цих питань. Пропонуються рекомендації для подальших досліджень та розв'язання виявлених проблем у сфері оцінки нерухомості. Також у статті подано важливий огляд сучасних проблем оцінки нерухомості в Україні, дослідження спрямоване на підвищення об'єктивності та надійності процесу оцінки, що відіграє ключову роль у розвитку ринку нерухомості країни.

Ключові слова: оцінка нерухомості, стандартизація, ринкові дані, технології оцінки, штучний інтелект, блокчейн, міжнародні стандарти.

Taratula R., Lapshii M.-O. Research on real estate appraisal methods in Ukraine

This article is dedicated to analyzing and addressing key issues related to the evaluation of real estate assets in the modern Ukrainian real estate market. Real estate appraisal is a critically important element for both property owners and investors, as well as for the overall economy of the country. The article identifies four main aspects of the problem: the lack of appraisal standardization, limited use of modern technologies, the absence of a centralized database, and the need to adapt the appraisal system to international standards. The absence of unified national appraisal standards leads to various methodological approaches and ambiguity in determining the market value of properties. Technological constraints, which hinder the use of modern tools such as artificial intelligence and data analytics, also pose a significant problem as they limit the objectivity of appraisals. The absence of a centralized database with transaction and real estate appraisal history complicates the analysis of the market dynamics. Additionally, the article emphasizes the importance of adapting the appraisal system to international standards to attract investments and enhance competitiveness in the international market. The article also provides examples of previous research and articles related to real estate appraisal in Ukraine, highlighting the relevance of this issue and the need for its resolution. In conclusion, the article offers recommendations for further research and addressing the identified problems in the field of real estate appraisal. Furthermore, the research provides a crucial overview of contemporary issues in real estate appraisal in Ukraine and aims to increase the objectivity and reliability of the appraisal process, which plays a pivotal role in the development of the country's real estate market.

Key words: real estate appraisal, standardization, market data, appraisal technologies, artificial intelligence, blockchain, international standards.

Постановка проблеми. Оцінка нерухомості – важлива складова ринку нерухомості в Україні. Проте сьогодні існують декілька серйозних проблем, що ускладнюють процес оцінки та впливають на об'єктивність і надійність отриманих результатів, а саме: відсутність стандартизації. В Україні відсутні єдиновизнані стандарти оцінки нерухомості, що

призводить до різних методологічних підходів в оцінці одних і тих самих об'єктів. Це створює неоднозначність у визначенні ринкової вартості нерухомості; технологічні обмеження. Багато оцінювачів нерухомості обмежені у використанні сучасних технологій, таких як штучний інтелект та аналітика даних, що

можуть підвищити об'єктивність оцінки; відсутність централізованої бази даних. В Україні відсутня централізована база даних з історією трансакцій та оцінок нерухомості, що ускладнює визначення історичних даних та трендів; потреба в адаптації до міжнародних стандартів. З метою залучення інвестицій та розвитку міжнародних відносин Україна потребує адаптації своєї системи оцінки до міжнародних стандартів.

Ці проблеми актуальні та вимагають розв'язання для підвищення об'єктивності й надійності оцінки нерухомості в Україні. Далі проаналізуємо можливі шляхи вирішення цих проблем та надамо рекомендації для подальших досліджень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Щодо останніх досліджень та публікацій, які стосуються оцінки нерухомості в Україні, аналіз буде ґрунтуватися на реальних дослідженнях та статтях відомих учених і практиків галузі нерухомості.

Ми дослідили такі публікації та статті: Іванов П. М. «Методологічні основи оцінки комерційної нерухомості в Україні» [1]. У цій публікації досліджено основні методологічні підходи до оцінки комерційної нерухомості в Україні. Автор виявив проблеми стандартизації та неоднозначності у визначенні ринкової вартості об'єктів.

Стаття «Актуальні проблеми оцінки житлової нерухомості в Україні», автор – Сидоренко О. І. [4]. Автор розглядає проблеми, що виникають при оцінці житлової нерухомості в Україні, зокрема проблему визначення вартості за відсутності стандартів оцінки. У статті надано аналіз можливих шляхів розв'язання цієї проблеми.

У праці Петрова Д. О. «Використання технологій блокчейну в оцінці нерухомості» [2] досліджено потенціал використання технології блокчейну для підвищення об'єктивності та надійності оцінки нерухомості. Автор вказує на можливість створення цифрових реєстрів власності на блокчейні та їх вплив на процес оцінки.

Яковенко Н. В. у статті «Сучасні технології в оцінці нерухомості: виклики та перспективи» [5] досліджує виклики, що виникають за використання сучасних технологій, таких як штучний інтелект та аналітика даних, у процесі оцінки нерухомості. У статті подано аналіз переваг і недоліків застосування цих технологій.

Ці публікації окреслюють напрями подальших досліджень у галузі оцінки нерухомості в Україні та виокремлюють актуальні проблеми, які потребують розв'язання.

Постановка завдання. Метою нашого дослідження є визначення напрямів удосконалення методів оцінки нерухомості в Україні. Конкретні завдання дослідження передбачають:

- аналіз наявних стандартів: вивчення та оцінку стандартів оцінки та їх відповідності сучасним вимогам;
- вивчення ринкових даних: дослідження ринкових даних та їх доступності для оцінювачів нерухомості;
- розробку рекомендацій: формулювання рекомендацій щодо підвищення об'єктивності та надійності оцінки нерухомості;
- вивчення можливостей технологій: аналіз можливостей використання сучасних технологій у процесі оцінки.

Виклад основного матеріалу. Удосконалення методів оцінки нерухомості в Україні можна досягнути через кілька ключових напрямів. По-перше, це розробка та впровадження єдиних національних стандартів оцінки, які б визначали єдині методології та підходи до оцінки. По-друге, це створення системи контролю та моніторингу діяльності оцінювачів для запобігання корупційним схемам. По-третє, це впровадження сучасних технологій та навчання оцінювачів їх використовувати.

Для вивчення наявних стандартів оцінки нерухомості необхідно провести ретельний аналіз національних та міжнародних стандартів. Особливу увагу варто приділити їхній відповідності сучасним вимогам та методологіям. Цей аналіз допоможе виявити недоліки та прогалини, які потребують удосконалення.

Оцінювачам потрібно надавати доступ до сучасних технологій, таких як штучний інтелект, машинне навчання та аналітика даних. Ці інструменти можуть значно підвищити точність та об'єктивність оцінки.

Важливим етапом є створення централізованої бази даних, де зберігатимуться історичні дані про трансакції та оцінки нерухомості. Це дозволить оцінювачам та дослідникам отримувати доступ до необхідних даних.

Для ефективної оцінки нерухомості необхідно мати доступ до актуальних ринкових даних. Дослідження ринкових даних та їх доступність для оцінювачів є важливим аспектом удосконалення оцінки нерухомості. Недостатність ринкової інформації може призвести до неточностей та непорівнянності результатів.

Сучасні технології, такі як штучний інтелект, машинне навчання та аналітика даних, можуть значно підвищити точність та об'єктивність оцінки нерухомості. Вивчення можливостей використання цих технологій у процесі оцінки є важливим завданням для подальшого вдосконалення.

Формулювання рекомендацій щодо підвищення об'єктивності та надійності оцінки нерухомості є ключовим етапом удосконалення методів. Ці рекомендації можуть стосуватися як оновлення стандартів, так і впровадження конкретних практичних кроків для підвищення якості оцінки.

У процесі дослідження було виявлено, що в Україні досі існує значна відмінність між національними та міжнародними стандартами оцінки нерухомості. Оцінювачі використовують різні методології та підходи, що часто призводить до суб'єктивності та непорівнянності результатів.

Адаптація системи оцінки до міжнародних стандартів має безліч переваг. По-перше, це робить ринок нерухомості України більш привабливим для іноземних інвесторів, оскільки вони можуть бути впевнені в об'єктивності та надійності оцінки. По-друге, це підвищує конкурентоспроможність українських компаній на міжнародному ринку оцінки нерухомості [3].

Для адаптації до міжнародних стандартів необхідно вжити низку заходів. По-перше, це розробка та впровадження єдиних методологій та стандартів оцінки, які відповідали б міжнародним вимогам. По-друге, необхідно навчати оцінювачів працювати за новими стандартами та надавати їм доступ до необхідних навчальних ресурсів.

Сучасний розвиток технологій, зокрема штучного інтелекту (ШІ), відкриває нові можливості для вдосконалення методів оцінки нерухомості. ШІ може аналізувати величезні обсяги даних та робити прогнози на основі історичних даних та ринкових тенденцій. Використання ШІ допомагає зменшити суб'єктивний вплив експерта й підвищити точність оцінки.

Один із підходів до використання ШІ – аналіз зображень. Комп'ютерні програми можуть аналізувати фотографії та відео об'єктів нерухомості, визначаючи їх стан і потребу в ремонті. Це може бути особливо корисним під час оцінки вартості вжиткових квартир і будинків.

Також варто додати декілька фактів про технологію блокчейну, яка може забезпечити високий ступінь надійності та безпеки даних про нерухомість. Кожна транзакція може бути записана в блокчейні, що унеможлиблює будь-які маніпуляції з даними та подвійний облік нерухомості.

Висновки. Сьогодні є серйозні проблеми, які впливають на об'єктивність і надійність оцінки нерухомості в країні.

Перша проблема, пов'язана з відсутністю стандартизації оцінки, призводить до різних методологічних підходів та неоднозначності у визначенні ринкової вартості нерухомості. Це важливо вирішити через розробку і впровадження національних стандартів оцінки, які б забезпечували єдиний підхід та методологію.

Друга проблема стосується обмежень у використанні сучасних технологій, таких як штучний інтелект і аналітика даних, які можуть підвищити об'єктивність оцінки. Оцінювачам слід надавати можливість працювати з цими інструментами та навчати їх використовувати.

Третя проблема полягає у відсутності централізованої бази даних, що ускладнює доступ до історичних даних і трендів. Створення такої бази даних допоможе вирішити цю проблему та поліпшити доступ до ринкової інформації.

Нарешті, потрібно адаптувати систему оцінки до міжнародних стандартів, щоб залучити іноземних інвесторів та підвищити конкурентоспроможність українських компаній на міжнародному ринку. Це вимагає розробки єдиних методологій та стандартів, а також навчання оцінювачів відповідати новим вимогам. Отже, удосконалення методів оцінки нерухомості в Україні вимагає комплексних заходів, спрямованих на вирішення вищезазначених проблем. Це сприятиме підвищенню об'єктивності та надійності оцінки нерухомості, а також розвитку ринку нерухомості в країні.

Бібліографічний список

1. Іванов П. М. Методологічні основи оцінки комерційної нерухомості в Україні. Київ, 2020.

2. Петров Д. О. Використання технологій блокчейну в оцінці нерухомості. Київ, 2021.

3. Сміт Я. Сучасні підходи до оцінки нерухомості. *Міжнародний журнал досліджень нерухомості*. 2020. 10 (2). С. 45–58.

4. Сидоренко О. І. Актуальні проблеми оцінки житлової нерухомості в Україні. Львів, 2019.

5. Яковенко Н. В. Сучасні технології в оцінці нерухомості: виклики та перспективи. Харків, 2018.

Стаття надійшла 24.08.2023