

СЕКЦІЯ 3

РОЛЬ СТРАХУВАННЯ У ЗАБЕЗПЕЧЕННІ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ БІЗНЕС-СЕРЕДОВИЩА

УДК 332.6

Барабан М.С.,

здобувач 21 ФБ групи,

Рубцова Н.М.,

к.е.н., доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування

Таврійський державний агротехнологічний університет

імені Дмитра Моторного, м. Мелітополь, Україна

ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Під оцінкою вартості майна слід розуміти визначення (прогнозування) вартості майна на певну дату відповідно до поставленої мети та за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна. Оцінка майна є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності та свідчить про обґрунтовану думку незалежної сторони стосовно ринкової вартості цього майна.

Головним законодавчим актом, який регулює сьогодні процес оцінки майна та майнових прав у нашій державі, є Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», прийнятий у 2001 році. Але відзначимо, що і до прийняття цього Закону в країні були певні законодавчі підстави для проведення оцінки. Також існують чотири Національні стандарти [2], які також регулюють особливості проведення оціночної діяльності в Україні.

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначає правові засади здійснення оцінки майна,

майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки. В ньому визначається: що таке професійна оціночна діяльність, в яких формах вона може здійснюватися; коли виникає необхідність оцінювати майно, та наводиться перелік випадків, за яких вартість того чи іншого майна повинна визначатися експертом-оцінювачем обов'язково; об'єкт оцінки; суб'єкти оціночної діяльності, їх права та обов'язки, вимоги до суб'єктів та інше.

На сьогодні існує ряд конкретних господарських умов, за яких законодавством встановлений обов'язок проводити незалежну оцінку майна з залученням відповідних спеціалістів – оцінювачів.

Згідно із законом (ст. 7), проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках [1]:

- створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна, або майна, що є у комунальній власності;
- реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна (часткою комунального майна);
- виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна);
- визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника зі складу такого товариства;
- приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;
- переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку;
- оподаткування майна;

- визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом;

- в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів.

Отже у випадку виникнення будь-якої з вищеописаних ситуацій, підприємство в обов'язковому порядку має звернутися до послуг незалежного оцінювача.

В Україні існує 3 типи нерухомості: земля, житло та нежитлові приміщення.

Земля – це основний фактор у будь-якій комерційній діяльності, яка побічно або прямо бере участь у виробництві товарів або наданні послуг.

Земля підрозділяється на:

1. земельні ділянки, призначені під забудову або для інших цілей використання;

2. природні комплекси, призначені для їх експлуатації (родовища і т. п.)

Житло – це будова з усіма зручностями, призначене для проживання людини. Житло буває міським і замиським (заміська нерухомість), яке може відноситися до різних класів: економ-, бізнес-, еліт, типові (за серіями).

Ринок житла може бути первинним (новобудови) і вторинним (вторинна продаж).

Нерухомість поділяється за функціональною ознакою на житлову і нежитлову. У нежитловій (комерційній) нерухомості виділяють торгову, офісну, складську, промислову, готельну, рекреаційну нерухому власність, інституційну, і нерухомість, призначену для змішаного використання.

До характеристик нерухомості як фізичного об'єкта належать:

1. Місцезнаходження об'єкта нерухомості;

2. Фізичні характеристики об'єкта нерухомості;

3. Функціональні характеристики об'єкта нерухомості.

Отже, у процесі оцінки під нерухомістю розуміють будови (будівлі, споруди) і земельні ділянки, розташовані як під цими об'єктами, так і окремо.

Водночас при визначенні собівартості нерухомості у цьому випадку враховується не тільки економічне поняття нерухомості, а й юридичний аспект питання, тобто право власника на володіння, розпорядження і користування даним об'єктом, оцінка і зміна кожного із цих прав, тому що вони по-різному впливають на вартість нерухомості [3].

Список використаних джерел

1. Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

2. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: постанова КМУ № 1442 від 28.10.2004. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>

3. Посилаєва К.І., Посилаєв В.В., Шерстюк С.В. Оцінка нерухомості: теорія, методи, проблеми. *Збірник наукових праць ТДАТУ (економічні науки)*. 2013. С. 184-189.

УДК 332.6

*Височина А.О.,
здобувачка 21 ФБ групи,
Рубцова Н.М.,
к.е.н., доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування
Таврійський державний агротехнологічний університет
імені Дмитра Моторного, м. Мелітополь, Україна*

ЗЕМЛЯ ЯК ОБ'ЄКТ ГРОШОВОЇ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ

У сучасних умовах земля є одним із важливих і складних об'єктів оцінки. Це пов'язано з її особливістю як територіальної основи та засобу виробництва,