

ВОРОНІН В.О. ВАРТІСТЬ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ІНФЛЯЦІЇ ТА ДЕВАЛЬВАЦІЇ

05 березня 2015 року

Стаття Вороніна Валерія Олександровича на тему «Ринкова вартість об'єкта нерухомості в умовах істотної девальвації національної валюти», присвячена аналізу особливостей застосування оціночних процедур при визначенні ринкової вартості, номінованої у національній валюті, в умовах інфляції і істотної девальвації гривні.

Відомо, що ринок нерухомості як складна соціально-економічна система є підсистемою, елементом системи більш високого рівня і, що дуже важливо, фінансових інструментів країни в цілому. Макроекономічні і макрофінансові показники за 2014 рік невтішні і свідчать про те, що економіка країни знаходиться в глибокій кризі. На жаль, сьогоднішній стан економічної кризи відбувся не за фазою зростання ринку відповідно до циклів його розвитку, а за фазою падіння ринку, який знаходиться в стадії депресивної стабілізації.



Під час економічної кризи та кризи фінансової системи на перше місце виходить специфічна для ринку нерухомості України закономірність, яка впливає з високого ступеня доларизації економіки країни в цілому і ринку нерухомості зокрема. Дана стаття присвячена одному з аспектів аналізу поведінки ринку нерухомості в кризових умовах – розробці особливостей застосування оціночних процедур при визначенні ринкової вартості, номінованої у національній валюті, в умовах інфляції і істотної девальвації гривні.

В оціночних процедурах при використанні ринкових підходів склалася практика, яка передбачає наступний узагальнений алгоритм їх проведення:

- оперуючи даними ринку, номінованого в доларах, оцінювач визначає ринкову вартість, виражену в доларах США;

- потім, використовуючи валютний курс на дату оцінки, вартість, отриману в доларах, переводить в національну валюту;

- у висновку оцінювача стверджується, що отримана таким чином вартість у гривнях відповідає ринковій, тобто є такою, яка повинна відповідати стану ринку на дату оцінки.

Риторичне питання. Чи завжди отримана за наведеним алгоритмом результуюча вартість, виражена в національній валюті, відповідає стану ринку на дату оцінки? Спробуємо відповісти на це питання, використовуючи як аргумент характер ціноутворення і результати аналізу стану ринку нерухомості у відмінних економічних умовах...

Завантажити повний текст статті в форматі *.pdf (RUS)

