

¹ **І.О. Брюховецька**, кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів, банківської та страхової справи, ORCID: 0000-0002-1469-1485;

² **Г.О. Кришталь**, доктор економічних наук, професор, Завідувач кафедри фінансів, банківської та страхової справи, ORCID: 0000-0003-3420-6253

^{1,2} Навчально-науковий інститут управління, економіки та бізнесу
ПрАТ «ВНЗ Міжрегіональна Академія управління персоналом»,

ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ ДЛЯ ЦІЛЕЙ СТРАХУВАННЯ

Анотація. Стаття розглядає специфіку та особливості оцінки нерухомості у контексті страхування. Основну увагу приділено відмінностям між класичною ринковою вартістю об'єкта та страховою вартістю. Розглянуто основні методики та підходи до оцінки, підкреслюється значення професіоналізму оцінювача у наданні об'єктивних та обґрунтованих результатів. Висвітлено потенційні складності та спірні питання, такі як включення вартості земельної ділянки чи облік природних характеристик ділянки. Важливість цієї теми підтверджується характером ринку страхування, що змінюється, і необхідністю адекватної оцінки об'єктів нерухомості для коректного і справедливого страхового покриття.

Особлива увага приділена оцінці ринкової вартості об'єкта для страхування, оскільки вона найкраще відбиває поточний стан об'єкта. У статті висвітлено проблеми при оцінці унікальних або дорогих будівель, створених за індивідуальними проектами або в особливих місцях. Визначено, що для промислових об'єктів розрахунок страхової суми на основі ринкової вартості може бути недоцільний.

У статті надано визначення оцінці нерухомості з метою страхування як процесу визначення вартості об'єкта нерухомості (житла, комерційної нерухомості, промислових об'єктів тощо) на момент укладання страхового договору. Ця вартість використовується для визначення суми страхової виплати у разі настання страхового випадку (наприклад, пожежі, землетрусу, повені та інших непередбачених ситуацій).

Авторами зроблено висновки, що оцінка нерухомості для цілей страхування дозволяє страхувальнику та страховику досягти угоди щодо вартості об'єкта, забезпечуючи таким чином прозорість та справедливість у відносинах між сторонами договору.

Стаття буде корисною для фахівців у галузі страхування, оцінювачів, а також широкого кола осіб, зацікавлених у розумінні процесу оцінки та його впливу на страхові відносини.

Ключові слова. Оцінка нерухомості; страхування; стандартизація; оціночна вартість; ринкова вартість; страхова сума; реальна вартість.

Вступ

У світі нерухомість часто сприймається як одне з найбільш значних інвестиційних активів. Її вартість може зачіпати як фінансове благополуччя окремих осіб, і економічну стабільність корпорацій і навіть держав. Однак, як і будь-який актив, об'єкти нерухомості зазнають ризику втрати або шкоди через різні фактори: від стихійних лих до людського фактора. Саме тут на допомогу приходять страхування, яке відіграє роль «захисного механізму» для власників. Але як визначити точну вартість цього активу, що «захищається»? Які методики та підходи існують? У цій статті ми поринемо у світ оцінки нерухомості для цілей страхування, розглянемо особливості цього процесу, а також підкреслимо його важливість для забезпечення справедливості та економічної стійкості в умовах ринку, що постійно змінюється.

Матеріали і методи досліджень

У ході підготовки статті на тему "Оцінки нерухомості для цілей страхування" був застосований аналітичний метод. Зокрема, проаналізовано існуючі методики оцінки вартості нерухомості. У статті використовувалися результати сучасних досліджень з оцінки нерухомості та страхування, опублікованих у провідних журналах та наукових виданнях. У статті

враховувалися думки провідних експертів щодо оцінки нерухомості та страхування, взяті з інтерв'ю, публікацій та інших джерел.

Мета досліджень

Метою статті є дослідження оцінювання нерухомості для цілей страхування, у тому числі ключові проблеми страхового оцінювання.

Виклад основного матеріалу

У період економічної нестійкості несподівані витрати стають особливо відчутними. Тому важливо своєчасно та обдуманно зменшувати ризики, пов'язані з такими видатками. При цьому слід врахувати елемент невизначеності і можливість виникнення небажаних подій, оскільки майбутнє залишається невідомим. Власники нерухомості, як приватні особи, так і компанії, прагнуть захистити свої активи від потенційних загроз, будь-то стихійні катастрофи, техногенні події чи дії третіх осіб. Через це багато хто обирає страхування своєї нерухомості. Таким чином, і для страховика, і для страхувальника важливо точно визначити реальну вартість об'єкта, що страхується. Це впливає на обсяг страхової виплати та компенсацію у разі збитку. Тобто, професійна оцінка об'єкта стає ключовим аспектом для цілей його страхового захисту [1, с. 130 - 137].

В умовах економічних проблем, таких як інфляція, збільшення цін і падіння курсу гривні, спадає попит та платоспроможність клієнтів страхових компаній, що гальмує розвиток страхового сектора. Криза також позначається на зниженні іпотечного кредитування, що тягне за собою зменшення обсягу іпотечного страхування. Тепер клієнти, бажаючи економити, шукають найвигідніші пропозиції та якісне обслуговування. Проте, за прогнозами, страховий сектор збереже позитивну динаміку наприкінці року, спираючись на ранній досвід. Хоча кількість страхових компаній зменшиться, на ринку зберуться найнадійніші учасники. За даними регулятора - Національного банку України, зростання ринку в 2023 році становитиме не більше 2%. Лідерами будуть страхування життя та майна приватних осіб, тоді як деякі сегменти стоятимуть на місці [2, с. 329 - 256].

Однією з ключових проблем у сфері страхування є обмежена активність та обізнаність з питань страхування нерухомості. Важливо активізувати інформування громадян та проводити соціальну кампанію, щоб наголосити на важливості страхування нерухомого майна. Страхові оцінювання виходять із принципу заміни чи відновлення об'єктів нерухомості, які можуть бути втрачені чи пошкоджені [3; 4]. У нашій країні часто практикується заниження страхової вартості під час укладання угод зі страхування нерухомості. Виявляються такі проблеми як недостовірна оцінка та навмисне спотворення її результатів, що підтверджується виникаючими судовими суперечками. Страхові агентства прагнуть швидкої та акуратної оцінки, мінімізуючи витрати, при цьому часто звертаються до незалежних експертів, що вважається кращим для власників майна.

Діяльність в галузі оцінки стикається з проблемою нестачі досвідчених та кваліфікованих фахівців. Компетентність оцінювача вкрай важлива: для отримання надійної інформації він має бути знайомий не лише з методиками та стандартами, а й розуміти економічні тенденції на національному та міжнародному рівні, а також вміти прогнозувати динаміку ринку нерухомості. Оціночні компанії, що об'єднують команду експертів, які спільними зусиллями застосовують свій досвід та знання, успішніше справляються із завданнями, що підвищує шанси на достовірні та акуратні результати.

Як страховики, так і страхувальники можуть виступати замовниками послуг з оцінки. Коли будинок у відмінному стані має невисоку балансову вартість, обидві сторони не схильні спиратися на цю вартість і вважають за краще провести оцінку реальної вартості. При настанні страхової події обидві сторони можуть зіткнутися зі складністю об'єктивного визначення збитків і, отже, суми страхової виплати з огляду на те, що їхні економічні інтереси можуть розходитися. Звернення до незалежного експерта для неупередженої оцінки збитків стане ключем до справедливого рішення, яке задовольнить інтереси кожної із сторін.

У нашій країні сфера оцінки перебуває у процесі формування, процесі законодавчого становлення, немає суворої регламентації, і підходи до оцінки об'єктів не стандартизовані. Це призводить до складних відносин між оцінювачами: з одного боку, вони прагнуть до співпраці та обміну досвідом, з іншого -

зберігають свої унікальні методики як конкурентну перевагу.

Найчастіше використовується оцінка ринкової вартості об'єкта для страхування, оскільки вона найкраще відбиває поточний стан об'єкта. Тим не менш, можуть виникати проблеми при оцінці унікальних або дорогих будівель, створених за індивідуальними проектами або в особливих місцях. Для промислових об'єктів розрахунок страхової суми на основі ринкової вартості може бути недоцільний.

При визначенні страхової вартості нерухомості аналіз найкращого використання, типовий для традиційних розрахунків ринкової вартості, непотрібен. Це пояснюється тим, що страхування стосується конкретних об'єктів у їхньому справжньому стані, а не потенційних поліпшень, які могли б підвищити їхню вартість. У разі страхування доходних об'єктів та промислових підприємств при використанні витратного методу вартість землі або прав на неї через її природні характеристики не завжди враховується. Однак це є дискусійним моментом, враховуючи можливість шкоди землі, наприклад, при розливі токсичних речовин. Насправді страховик та страхувальник на етапі переговорів визначають основу оцінки. Завданням оцінювача служить точне і обґрунтоване визначення страхової вартості з урахуванням цієї оцінки. Оцінювач може також надавати рекомендації щодо типу вартості, враховуючи характер та категорію майна [5, с. 254 - 259].

Можуть виникати складнощі в процесі оцінки також при зборі відомостей про об'єкти власності та угоди з ними. В даний час функціонує низка державних та недержавних структур, що займаються збором даних з операцій купівлі-продажу об'єктів власності. Але серед цих даних зустрічаються неповні відомості, вони роз'єднані за відомствами та типами, може бути утруднено офіційне отримання інформації з відповідних організацій про об'єкти власності, їх власників та учасників угод. Потрібна систематизація, стандартизація та впорядкування такої інформації у вигляді офіційних баз, подальше використання яких буде можливим для отримання обґрунтованих даних та послужить інформаційною основою для оцінки вартості нерухомості.

У результаті варто наголосити: для страхових цілей оцінку слід проводити кваліфікованим оцінювачем. Визначена ним страхова вартість повинна мати обґрунтування та відповідати реальній ринковій вартості. Договори страхування можуть включати об'єкти, такі як земельні ділянки, і повинні чітко вказувати обсяг компенсації та ризики, причому кожен ризик має бути конкретно визначений для різних сценаріїв.

Висновки

Оцінка нерухомості, проведена професійним оцінювачем, грає критично важливу роль у процесі страхування. Вона забезпечує чесне та обґрунтоване визначення вартості об'єкта, мінімізуючи ризики як для страхувальника, так і для страховика. Оцінка нерухомості для страхових потреб вимагає врахування багатьох змінних, включаючи поточний стан об'єкта, його місцезнаходження, ринкові тренди та потенційні ризики. Не всі методи оцінки однаково підходять для страхування. Вибір оптимального

методу оцінки залежить від конкретного об'єкта та специфіки страхового полісу. Щоб уникнути юридичних конфліктів та суперечок при настанні страхового випадку, договори страхування повинні максимально точно та конкретно описувати об'єкт страхування та умови покриття. Оцінювач не просто визначає вартість, а й виконує роль консультанта,

допомагаючи страховику та страхувальнику зрозуміти всі нюанси оцінки та можливі ризики. Насамкінець, актуальність теми оцінки нерухомості з метою страхування незаперечна. Правильна та об'єктивна оцінка стає ключовою ланкою у процесі страхування, гарантуючи захист інтересів усіх учасників цього процесу.

Література

1. Марценюк-Розарьонова О.В., Шуляк О.В. Майнове страхування, його особливості, значимість та перспективи розвитку // Збірник наукових праць ВНАУ. — Вінниця, 2013. — № 4 (81). — С. 130–137.
2. Вовчак О.Д. Страхова справа: підручник / О.Д. Вовчак. — К.: Знання, 2011. — 391 с.
3. Рубан С.О. Тенденції розвитку майнового страхування в Україні [Електронний ресурс]. — 2011. — Режим доступу: <https://is.gd/J6v8iX>
4. Консолідовані звітні дані страховиків за 2012–2017 рр. / Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері фінансових послуг в Україні [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://nfp.gov.ua>
5. Петришина Т.О. Проблеми реалізації послуг зі страхування майна підприємств / Т.О. Петришина // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону: науковий збірник / За ред. І.Г. Ткачук. — Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2009. — Вип. V — Т. 2. — С. 254–259.

References

1. Marcenjuk-Rozarjonova, O.V. and Shuljak, O.V. (2013) "Property insurance, its features, significance and prospects of development", *Zbirnyk naukovykh pracj VNAU*, vol. 4, no. 81, pp. 130–137.
2. Vovchak, O.D. (2011) *Strakhova sprava: pidruchnyk [Insurance business: textbook]*, Znannia, Kyiv, Ukraine.
3. Ruban, S.O. (2011) "Trends in the development of property insurance in Ukraine", available at: <https://is.gd/J6v8iX> (Accessed 15 October 2018).
4. National Commission for State Regulation of Financial Services Markets (2018), "Consolidated reporting data of insurers for 2012–2017", available at: <http://nfp.gov.ua> (Accessed 15 October 2018).
5. Petrishina, T.O. (2009), "Problems of realization of services in property insurance of enterprises", *Aktualni problemy rozvytku ekonomiky rehionu: Naukovyi zbirnyk*, vol. 5, pp. 254–259.

¹ **Iryna Briukhovetska**, Associate Professor of the Department of Finance, Banking and Insurance Interregional Academy of Personnel Management, ORCID: 0000-0002-1469-1485;

² **Halyna Kryshtal**, DCs in economic, Professor,

Head of the Department of Finance, Banking and Insurance, ORCID: 0000-0003-3420-6253

^{1,2} Interregional Academy of Personnel Management, Kyiv, Ukraine

REAL ESTATE APPRAISAL FOR INSURANCE PURPOSES

Abstract. The article examines the specifics and features of real estate valuation in the context of insurance. The main attention is paid to the differences between the classic market value of the object and the insurance value. The main methods and approaches to evaluation are considered, the importance of the evaluator's professionalism in providing objective and substantiated results is emphasized. Potential complexities and controversial issues are highlighted, such as the inclusion of the value of the land plot or accounting for the natural characteristics of the plot. The importance of this topic is confirmed by the changing nature of the insurance market and the need for adequate valuation of real estate for correct and fair insurance coverage.

Special attention is paid to the assessment of the market value of the object for insurance, as it best reflects the current state of the object. The article highlights the problems in evaluating unique or expensive buildings created according to individual projects or in special places. It was determined that for industrial facilities, the calculation of the insurance amount based on the market value may be impractical.

The article defines real estate appraisal for insurance purposes as the process of determining the value of a real estate object (housing, commercial real estate, industrial facilities, etc.) at the time of concluding an insurance contract. This value is used to determine the amount of the insurance payment in the event of an insured event (for example, fire, earthquake, flood and other unforeseen situations).

The authors concluded that the valuation of real estate for insurance purposes allows the insured and the insurer to reach an agreement on the value of the object, thus ensuring transparency and fairness in the relations between the parties to the contract.

The article will be useful for insurance professionals, appraisers, and a wide range of individuals interested in understanding the appraisal process and its impact on insurance relationships.

Keywords. Real estate appraisal; insurance; standardization; estimated value; market value; insurance amount; real value