

ВОРОНИН В.А. СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ИНФЛЯЦИИ И ДЕВАЛЬВАЦИИ

05 марта 2015 года

Статья Воронина Валерия Александровича на тему «Рыночная стоимость объекта недвижимости в условиях существенной девальвации национальной валюты», посвященная анализу особенностей применения оценочных процедур при определении рыночной стоимости, номинированной в национальной валюте, в условиях инфляции и существенной девальвации гривны.

Известно, что рынок недвижимости как сложная социально-экономическая система является подсистемой, элементом системы более высокого уровня и, что очень важно, финансовых инструментов страны в целом. Макроэкономические и макрофинансовые показатели за 2014 год неутешительны и свидетельствуют о том, что экономика страны находится в глубоком кризисе. К сожалению, сегодняшнее состояние экономического кризиса последовало не за фазой возрастания рынка в соответствии с циклами его развития, а за фазой падения рынка, который находится в стадии депрессивной стабилизации.



Во время экономического кризиса и кризиса финансовой системы на первое место выходит специфическая для рынка недвижимости Украины закономерность, вытекающая из высокой степени долларизации экономики страны в целом и рынка недвижимости в частности. Данная статья посвящена одному из аспектов анализа поведения рынка недвижимости в кризисных условиях – разработке особенностей применения оценочных процедур при определении рыночной стоимости, номинированной в национальной валюте, в условиях инфляции и существенной девальвации гривны.

В оценочных процедурах при использовании рыночных подходов сложившаяся практика предусматривает следующий обобщенный алгоритм их проведения:

- оперируя данными рынка, номинированного в долларах, оценщик определяет рыночную стоимость, выраженную в долларах США;

- затем, используя валютный курс на дату оценки, стоимость, полученную в долларах, переводит в национальную валюту;

- в выводе оценщика утверждается, что полученная таким образом стоимость в

гривнах отвечает рыночной, то есть такой, которая должна соответствовать состоянию рынка на дату оценки.

Риторический вопрос. Всегда ли полученная по приведенному алгоритму результирующая стоимость, выраженная в национальной валюте, соответствует состоянию рынка на дату оценки? Попробуем ответить на этот вопрос, используя в качестве аргумента характер ценообразования и результаты анализа состояния рынка недвижимости в отличающихся экономических условиях...

Загрузить полный текст статьи в формате *.pdf (RUS)

