

Наталія Козубяк

Науковий керівник: к.е.н., доцент Бутов А. М.

Тернопільський національний економічний університет

МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

У світовій практиці під терміном «нерухомість» розуміється земля як така, простір над поверхнею землі і простір під землею, а також усі об'єкти, що міцно пов'язані із землею і переміщення яких без невідтворюваного збитку їх призначенню неможливе, зокрема, ліси, багаторічні насадження, будівлі, споруди. До об'єктів нерухомості відносять також й організацію у цілому як майновий комплекс. Проте 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,

Для прийняття конкретних управлінських рішень щодо операцій з нерухомістю необхідно визначити оціночну вартість об'єкту. При цьому слід враховувати, що вартість нерухомості підвладна впливу значної кількості різноманітних факторів, основними з яких є: попит і пропозиція аналогічних об'єктів; теперішній і майбутній прибуток, що створює даний об'єкт нерухомості; витрати на створення подібних об'єктів; економічна кон'юнктура, стан податкового законодавства і політико-правової ситуації в країні; стан оточуючого середовища. Відповідно у проведенні оцінки зацікавлені як власники і менеджери організації, так й зовнішні його партнери по бізнесу, починаючи із державних структур і закінчуючи приватними особами [3, с. 186].

Об'єкти нерухомості значно відрізняються один від одного, тому оцінка є досить складним процесом, основними етапами якого є (рис. 1):

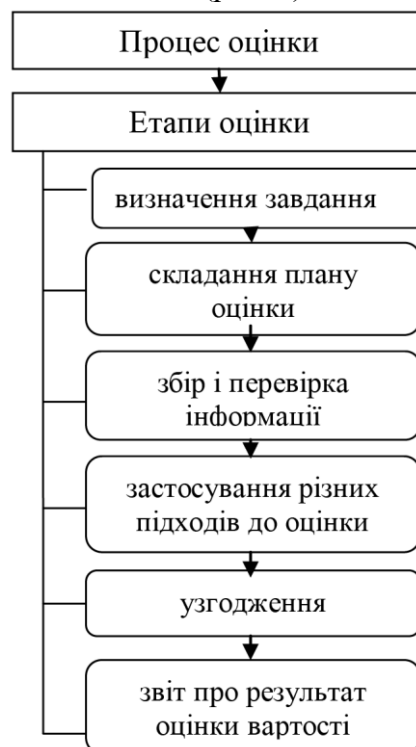


Рис. 1. Етапи оцінки об'єктів нерухомості [1, с. 109]

Зазвичай мета оцінки полягає у визначенні оціночної вартості, що необхідна для ухвалення рішення. Це вимагає від оцінювача визначити особливий вигляд вартості, оскільки різні потреби клієнтів. Корисність, заміщення і очікування є тими засадничими принципами, які допомагають аналітикові зрозуміти зміст поставленого завдання.

При оцінці важливо ідентифікувати реальний об'єкт власності і визначити пов'язані з ним юридичні права.

Існують три підходи до оцінки нерухомості, які розкривають різні аспекти його користі, а саме: дохідний, витратний та порівняльний (ринковий) [2, с. 195].

З точки зору дохідного підходу вартість об'єкта нерухомості визначаються можливостями інвестування в інші об'єкти з аналогічною користю, тобто в об'єкти, які приносять приблизно однаковий потік доходів.

З позиції витратного підходу за об'єкт, який продається, не доцільно платити більше, ніж коштуватиме будівництво нового об'єкта з аналогічною користю в потрібні строки.

З точки зору порівняльного підходу раціональний покупець не заплатить за об'єкт нерухомості вище ціни співставного об'єкта, які володіють такою ж користю.

Вибір методу оцінки нерухомості – це складний процес, оскільки залежить від ряду факторів, у тому числі від характеру об'єктів оцінки, цілі й функції оцінки, від наявної інформації для її проведення тощо. Важливою частиною оцінки нерухомості є аналіз і дослідження всіх факторів, які впливають на вартість оцінюваного об'єкту.

Отже, для того щоб оцінити об'єкт нерухомості, потрібно обрати найоптимальніший підхід та достовірно оцінити вартість відповідного нерухомого майна.

Аналіз практики оціночних робіт нерухомості свідчать про те, що у сучасних умовах побудови ринкових відносин найбільш поширений витратний метод (хоча він й має низку недоліків), тому що використання інших методів оцінки вимагає обширної систематичної ринкової інформації, яка у теперішній час або повністю відсутня, або її явно не вистачає.

Список використаних джерел

1. Богінська Л. О. Удосконалення процесу оцінки нерухомості як необхідна умова розвитку ринку нерухомості. Вісник Сумського національного аграрного університету. Сер.: Будівництво. 2015. Вип. 10. С. 107-110.

2. Юхименко-Назарчук І. А. Оцінка об'єктів нерухомості для цілей бухгалтерського обліку: нормативне регулювання. Вісник Житомирського державного технологічного університету. Сер.: Економічні науки. 2011. № 3(57). С. 195-198.

3. Посиляєва К. І., Посиляєв В. В., Шерстюк С. В. Оцінка нерухомості: теорія, методи, проблеми. Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету. Сер.: Економічні науки. 2013. № 2(2). С. 184-189.