



ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

З набуттям Україною незалежності були започатковані економічні перетворення, основні напрямки яких тісно пов'язані із майновими відносинами та власністю. Своєрідним поштовхом до цього стало прийняття у 1991 року Верховною Радою України Закону України «Про власність». Цей Закон прирівняв приватну і колективну вартість поряд із державною. Надалі з прийняттям Законів України "Про підприємництво", "Про підприємства в Україні", "Про господарські товариства", "Про приватизацію державного майна" забезпечився правовий фундамент реформування власності та докорінно реформовано господарське законодавство, це дало змогу з'явитися новим формам господарювання (недержавним). Вказані реформи призвело до формування і розвитку ринку нерухомості, обумовило потребу в професійних оцінників, експертів з оцінки майна та нерухомості.

Об'єкти нерухомості, виступаючи в якості своєрідного фундаменту суспільного виробництва, являються базою господарської діяльності, розвитку підприємств і організацій всіх форм власності.

Оцінка майна і нерухомості стала невід'ємною, а на даний час обов'язковою складовою при купівлі та продажу майна, при переоцінці основних фондів, при здійсненні амортизаційної політики, при проведенні інвестиційної політики тощо.

Вітчизняні науковці стверджують, що без належної системи оцінки майна, майнових прав та бізнесу підприємств виконання функцій сучасного менеджменту в ринкових умовах господарювання неможливе. Не дивлячись на стійкий попит на оцінку нерухомості в Україні стрімко зростає потреба в об'єктивній, прозорій та які відповідають реальним ринковим умовам оцінці.

Спонтанність ринкових перетворень в Україні породила значну низку невідповідностей та протиріч у багатьох сферах економіки, в тому числі і у системі розподілу та перерозподілу майна, його використанні, що не дало змогу вчасно створити досконалу систему оцінки ринкового потенціалу майна та майнових прав.



Формулювання цілей статті. Метою цієї статті є узагальнення теоретичних основ та обґрунтування методичних підходів оцінки нерухомості.

Виклад основного матеріалу дослідження. Процес оцінки вартості пов'язаний із проведенням аналізу великої кількості інформації. Основні поточні витрати під час проведення конкретних оцінок пов'язані з пошуком і обробкою різної інформації, необхідної для реалізації самої мети оцінки. Тому, розвиток інформаційного забезпечення роботи оцінювачів є одним із найважливіших чинників успішного розвитку оцінної діяльності.

Вартість нерухомості визначається цілим рядом факторів (місцем розташування, наявністю і якістю інфраструктури, транспортною доступністю, характером навколишньої забудови, фізичними характеристиками й об'ємно-параметричними рішеннями самого об'єкта оцінки й т.д.).

Вибір методу оцінки дуже важливий для одержання об'єктивної і точної вартості нерухомості.

У практиці використовується три обов'язкових підходи до оцінки нерухомості: витратний, порівняльний і дохідний.

Витратний підхід при оцінці нерухомості визначає її вартість як суму залишкової вартості будівлі та земельної ділянки. Витратний підхід ґрунтується на порівняльному аналізі, який в даному випадку дозволяє визначити витрати, необхідні на відтворення об'єкта нерухомості, що представляє точну копію оцінюваного об'єкта або заміщає його за призначенням. У процесі оцінки визначаються прямі і непрямі витрати, а також підприємницький прибуток, необхідне для будівництва існуючої будівлі і створення інфраструктури ділянки, які сумарно становлять вартість нової будівлі на дату оцінки. Потім розраховується накопичений знос, на величину якого зменшується повна вартість будівлі для отримання залишкової вартості. Сума отриманого значення вартості і вартості земельної ділянки становить вартість оцінюваної нерухомості.

Оптимальною сферою застосування витратного підходу до оцінки нерухомості, дає найбільш об'єктивні результати, є:

- визначення ринкової вартості нових і щодо нових будівель, які мають незначний знос і відповідає найбільш ефективному використанню ділянки;
- визначення ринкової вартості старих об'єктів нерухомості при наявності надійної інформації для розрахунку зносу;



- визначення ринкової вартості будівельних проєктів, визначення ринкової вартості об'єктів спеціального призначення;
- визначення ринкової вартості об'єктів, з якими нечасто укладаються ринкові угоди;
- визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості, що не піддаються оцінці методами дохідного підходу.

Основні етапи процедури при цьому методі:

1. Розрахунок вартості придбання вільної і наявної в розпорядженні землі з метою оптимального її використання;
2. Розрахунок ринкової вартості зведення нових аналогічних об'єктів одержання повної відновної вартості об'єкта;
3. Визначення величини фізичного, функціонального і зовнішнього зносу об'єкта, обладнання та механізмів;
4. Зменшення відновної вартості на суму зносу для отримання залишкової відновної вартості об'єкта;
5. Додавання до розрахованої залишкової відновної вартості будівлі вартості земельної ділянки.

Порівняльний підхід – це сукупність методів оцінки вартості, заснованих на порівнянні об'єкта оцінки з його аналогами, щодо яких є інформація про ціни угод з ними. При використанні даного методу на початку проводиться аналіз стану і тенденцій ринку, і особливо того сегмента, до якого належить оцінюваний об'єкт; виявляються об'єкти нерухомості, найбільш подібний з оцінюваним, продані порівняно недавно. Далі проводиться збір і перевірка достовірності інформації про пропоновані на продаж або недавно проданих аналогах об'єкта оцінки і порівняння з оцінюваною нерухомістю. Потім відбувається коригування цін продажів вибраних аналогів відповідно до відмінностями від об'єктів оцінки та виявляється вартість оцінюваної нерухомості.

Умови застосування порівняльного підходу:

- об'єкт не повинен бути унікальним;
- інформація повинна бути вичерпною, що включає умови здійснення угод;
- фактори, що впливають на вартість порівнюваних аналогів оцінюваної нерухомості, повинні бути порівняні.

Основні етапи процедури оцінки при цьому методі:

1. Дослідження ринку з метою збору інформації про здійснені угоди, котируваннях, припущення з продажу об'єктів нерухомості, аналогічних об'єкту оцінки.



2. Відбір інформації з метою підвищення її достовірності та отримання підтвердження того, що зроблені угоди відбулися у вільних ринкових умовах.

3. Підбір відповідних одиниць виміру та проведення порівняльного аналізу для кожної обраної одиниці.

4. Порівняння оцінюваного об'єкта і відібраних для порівняння об'єктів, проданих або продаються на ринку по окремих елементах; визначення ціни оцінюваного об'єкта.

5. Встановлення вартості оцінюваного об'єкта шляхом аналізу порівняльних характеристик та ведення їх до одного вартісного показника або групі показників. В умовах нестачі або низької достовірності інформації про ринок замість вартісної оцінки об'єкта вихідні дані можуть бути представлені у вигляді групи показників або діапазону цін.

Прибутковий підхід заснований на тому, що вартість нерухомості, в яку вкладений капітал, повинна відповідати поточній оцінці якості і кількості доходів, який ця нерухомість здатна принести. Згідно доходного метода, вартість нерухомості дорівнює відношенню очікуваного доходу від оцінюваної нерухомості і норми доходу.

Основні етапи застосування методу:

1. Розрахунок мультиплікатора валової ренти на основі аналізу продажів порівнюваних об'єктів, які на момент продажу здавалися в оренду.

$$MBP = Ц / Aгод,$$

де: MBP - мультиплікатор валовий ренти;

Ц - ціна продажу порівнюваного об'єкта;

A - річний рентний дохід.

2. На основі суджень оцінювача отримані мультиплікатори валової ренти слід усереднити, отримавши єдине значення, що відбиває характер ринкових відносин у сфері житлової нерухомості, який буде застосований в подальших розрахунках.

3. Визначити величину рентного доходу об'єкта оцінки. Якщо на дату оцінки він не здавався в оренду, необхідно орієнтуватися на аналогічні об'єкти, опубліковані дані про типові показники орендної плати, провести необхідні коректування.

4. Визначити вартість об'єкта оцінки (С):

$$C = MBP \times Aгод$$

Незважаючи на простоту алгоритму дій, вказаний метод слід застосовувати тільки в разі достовірної інформації по порівнюваних



об'єктах, впевненості в тому, що об'єкти-аналоги мають подібні характеристики, а також ринок нерухомості активний, і зафіксовано велику кількість продажів. У разі якщо зібрана ринкова інформація відповідає ознакам достатності та достовірності, орендна плата може визначатися без поправок, як середня величина. В іншому випадку необхідно внести поправки.

Висновки. Аналіз практики оцінювачі щодо оцінки 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 великої кількості систематичної ринкової інформації, яка у теперішній час або повністю відсутня, або її явно не вистачає. Недоліки відсутності та неповноти інформації необхідної оцінювачу нівелює використання інших двох методів, які є більш об'єктивними і точними.

Тому, з метою покращення економічного розвитку країни необхідно продовжувати проводити певну роботу щодо забезпечення цивілізованого розвитку оціночної діяльності і подальшого її вдосконалення.

Література

1. Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000;
2. Друри К. Введение в управленческий и производственный учет: Пер. с англ./ К. Друри. – М.: Аудит, ЮНИТИ, 1994;
3. Велдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия / С.В. Велдайцев. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002;
4. Постанова КМУ України за № 1442 від 28.10.2004 р. «Про затвердження національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» // Сб. нормативних документів. – Харків: Конус, 2005. – С. 218 – 222.
5. Проблеми і перспективи розвитку статистики, аудиту та економічного аналізу: монографія // В. А. Дерій, І. Д. Голяш, М. Т. Щирба, С. І. Саченко, І. В. Спільник, О. М. Загородна, Я. І. Костецький, В. З. Семанюк, В. М. Серединська, Р. В. Ціщик, Л. П. Матійчук, та інші. – Тернопіль: Крок, 2016. – 362 с.