

Назар Сорока

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

Тернопільський національний економічний університет

СУЧАСНІ РЕАЛІЇ ВИЗНАЧЕННЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

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 структуро і закінчуючи приватними особами [2, с. 186].

Намагаючись реалізувати свої інтереси, сторони, зацікавлені у проведенні оціночних робіт, визначають цілі такої оцінки. Зокрема, оцінка нерухомості може проводитися з метою: підвищення ефективності управління організацією; купівлі – продажу цінних паперів організації на фондовому ринку, безпосередньо самої організації або її частини; встановлення частки одного із власників у випадку розриву договору або з інших причин; реконструкції організації, її ліквідації, злиття, розрахунків з акціонерами тощо. Окрім означених цілей нерідко оцінку нерухомості здійснюють для розробки плану розвитку організації, оцінки майбутніх доходів, отримання кредиту під залог, страхування, передачі в оренду або вкладання у якість внеску в зареєстрований капітал.

Враховуючи природу ринку нерухомості і механізм ціноутворення, можна констатувати, що ринкова вартість нерухомості є стохастичною величиною, визначення якої повинно опиратись на нові методологічні засади, що ґрунтуються на новій філософсько-економічній парадигмі – «обмежену раціональність» майнових угод і «обмежену ліквідність» всіх типів майна. При цьому вважається, що ринок нерухомості далекий від ефективного і рівноважного, а трансакційна поведінка учасників є обмежено раціональною, що особливо характерно для ринків країн з непрозорою ціновою інформацією і економікою, що розвивається. Зазвичай, практика проведення оцінки нерухомості є процесом розв'язання економіко-математичної задачі, в результаті якого отримується деяка імовірнісна величина. При цьому коректність розв'язання цієї задачі вимагає застосування системного підходу до аналізу ринку нерухомості [1, с. 44].

Сучасна методологія оцінки цілісного майнового комплексу або його окремих елементів ґрунтується на концепції ринкової вартості.

Зауважимо, що особливістю використання поняття «ринкова вартість» до нерухомості є необхідність проведення спеціальних досліджень відповідно до методології оцінки, що використовує і специфічні прийоми, і спеціальне інформаційне забезпечення, тобто здійснення математичного моделювання економіко-статистичних закономірностей і факторних ознак ринку нерухомості. При цьому слід розуміти, що створена математична модель описуватиме реальний ринок лише тією мірою, якою йому відповідає використана для аналізу база даних, тобто достовірність і надійність результуючої оцінки не може бути забезпечена без адекватної ринкової інформації, доступної практикуючим оцінювачам.

Для професійного виконання оцінки майна згідно з новими уявленнями про формування ринкової вартості на ринку нерухомості, необхідно створювати моделі оцінки, які б базувалися на нових методологічних засадах, що спираються на нову філософсько-економічну парадигму – «обмежену раціональність» майнових угод і «обмежену ліквідність» всіх типів майна. Ця нова економічна парадигма виявляється найбільш пристосованою до ринків країн з непрозорою ціновою інформацією і економікою, що розвивається.

Отже, проведення адекватної оцінки нерухомості потребує якісної багаторівневої аналітики ринку нерухомості, яка дозволяє побудувати модель ринкового ціноутворення, виявити і врахувати тенденції ринкової поведінки, а також використання економіко-математичних методів, які в умовах невизначеності дають змогу адекватніше відобразити ринкову ситуацію.

Сьогоднішній стан економіки характеризується значним падінням платоспроможного попиту, відсутністю іпотечного кредитування і зниженням ділової активності ринку. У результаті цього на ринку нерухомості головним гравцем починає виступати покупець, який може диктувати умови, керуючись переважно необхідною йому потенційною доходністю об'єкта нерухомості, а продавець вимушений погоджуватись на зниження ціни або покидати ринок. Отже, не виконуються закономірності ціноутворення, притаманні ефективним ринкам, які ґрунтуються на дотриманні рівноваги між попитом і пропозицією, що формується під впливом внутрішніх і зовнішніх факторів.

Зовнішні фактори, які формують тенденції розвитку ринку нерухомості впливають з макроекономічних і макрофінансових показників оцінки розвитку економіки загалом і нині мають негативний вплив на вартість об'єктів нерухомості і не сприяють встановленню їх рівноважної ціни.

Внутрішні фактори виникають в процесі функціонування самого ринку нерухомості і є результатом взаємовпливу різних процесів і в одному і тому ж сегменті ринку, і взаємодії між собою різних сегментів ринку. Насамперед це стосується первинного і вторинного ринку нерухомості. Вторинний ринок формує довготривалі тенденції розвитку ринку нерухомості і відображає стан попиту на нерухомість. У той же час пропозиція значною мірою визначається первинним ринком нерухомості, який номінується в національній валюті і є більш мобільним в реагуванні на ринкові зміни, ніж вторинний, який, зазвичай, номінований у валюті.

Слід зазначити, що темпи приросту валютних цін на ринку мало реагують на інфляцію споживчих цін і малочутливі до змін валютного курсу, однак ціни, номіновані у гривнях і темпи їх приросту орієнтуються на темпи інфляції хоч і незначно відстають від них за рахунок інерційності ринку. При номінуванні цін у доларах і гривнях, вартість номінування в гривнях, повинна, насамперед, залежати від співвідношення індексів темпів інфляції до темпів девальвації гривні. Тому, встановлення адекватної ринкової вартості, номінованої в національній валюті, передбачає її обов'язкове коригування на стан ринку.

Отже, в умовах становлення ринкових відносин проблема оцінки нерухомості набуває великого значення.

Список використаних джерел

1. Воронін В. О., Мамчин М. М., Шемелюк Г. О. Методологічні та методичні підходи до оцінки нерухомості в сучасних умовах. Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Сер. : Логістика. 2014. № 811. С. 42-48.
2. 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.