

Михайло Ухаль

Науковий керівник: к.е.н., доцент Бутов А. М.  
Тернопільський національний економічний університет

## ОСОБЛИВОСТІ РИНКОВОГО ПІДХОДУ ДО ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Оцінка будь-якого об'єкта – це досить складний процес, який вимагає високої кваліфікації оцінювача, розуміння принципів і методів оцінки, вільної орієнтації на ринку нерухомості, знання стану і тенденцій попиту і пропозицій на різних сегментах ринку, обумовлений наявністю великої кількості індивідуальних характеристик оцінюваного об'єкта, а також численних факторів, що впливають на оцінку нерухомості. Процес оцінки можна визначити як послідовність процедур, що використовуються для одержання оцінки, який звичайно завершується складанням звіту про оцінку, який і надає доказову силу оцінці вартості.

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

При застосуванні порівняльного підходу оцінки можливе застосування методу співвідношення ціни і доходу. У даному випадку у якості одиниць порівняння використовують валовий рентний мультиплікатор та загальний коефіцієнт капіталізації.

Валовий рентний мультиплікатор розглядається, як співвідношення ціни продажу або до потенціального валового доходу, або ж до реального валового доходу. Даний метод припускає три етапи: оцінюється ринковий рентний дохід, генерований об'єктом нерухомості; визначається відношення валового доходу до продавної ціни виходячи з недавніх ринкових угод; устанавлюється ймовірна вартість оцінюваного об'єкта шляхом множення ринкового рентного доходу від оцінюваного об'єкта на валовий рентний мультиплікатор. Валовий рентний мультиплікатор не коректують на відмінності, які спостерігаються між оцінюваним і порівняним об'єктами нерухомості, тому що в основу розрахунків валового рентного доходу покладені фактичні орендні платежі й продажні ціни, у яких враховані зазначені відмінності [1, с. 78].

Недоліком даного методу є: можливість застосування тільки в умовах розвинутого й активного ринку нерухомості; у повній мірі не враховується різниця у ризиках чи нормах повернення капіталу між об'єктом оцінки та його аналогом; не враховується можлива різниця у чистих операційних доходах порівнюваних об'єктів.

Загальний коефіцієнт капіталізації застосовується до чистого операційного доходу об'єкту нерухомості та визначається як відношення чистого операційного доходу об'єкта-аналогу нерухомості до його ціни.

Таким чином, розглянувши порівняльний (ринковий) підхід до оцінки нерухомості та його основні методи можемо виділити переваги та недоліки даного підходу.

Переваги порівняльного підходу до оцінки нерухомості: оцінка ґрунтується на аналізі фактичних цін купівлі-продажу аналогічних об'єктів нерухомості, які відображають зміни фінансових умов та інфляції; даний підхід є статистично обґрунтованим; вносить коригування на відмінності порівнюваних об'єктів; забезпечує дані для інших підходів до оцінки; є достатньо простим у застосуванні та надає надійні результати.

Недоліками порівняльного підходу до оцінки нерухомості є наступні: вимагає наявності активного ринку; порівняльні дані не завжди є наявними та їх збір є достатньо складним процесом; залежність від стабільності ринку; вимагає внесення великої кількості поправок, які потребують серйозного обґрунтування та мають великий вплив на достовірність результатів; заснований на минулих подіях, не враховує в процесі розрахунку майбутні очікування.

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

### *Список використаних джерел*

1. Чеботарев Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учебник. М., 2009. 256 с.
2. Юхименко-Назарчук І. А. Оцінка об'єктів нерухомості для цілей бухгалтерського обліку: нормативне регулювання. Вісник ЖДТУ. 2011. № 3(57). С. 195-198.