

УДК 657.922

О. Драпіковський, І. Іванова,
Київський національний університет
будівництва і архітектури

ПРЕДМЕТНА ОБЛАСТЬ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА В КОНТЕКСТІ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ

Розглядаються питання оцінки майнових інтересів у нерухомості.

Нерухоме майно посідає важливе місце в економічному житті суспільства, створюючи необхідні матеріально-просторові умови практично для всіх сфер життєдіяльності людини. Тому воно набуває значимості не тільки як товар довгострокового використання, а й як об'єкт інвестування, застави, оподаткування тощо і, тим самим, стає річчю, стосовно якої формується ціла низка правових відносин. Власне, майно в цивілістиці і тлумачиться як окрема річ та пов'язані з нею права й зобов'язання.

Така трактовка є принциповою для нерухомого майна, оскільки через неможливість бути переміщеним воно потребує особливого способу передачі від одного власника іншому – через перехід прав на цю нерухомість. Ось чому Рада з Міжнародних стандартів оцінки протягом десятиріч послідовно проводить думку, що при оцінюванні нерухомого майна об'єктом оцінки є не нерухомість як фізична річ, а права щодо неї, які власне і торгуються на ринку.

Особливо актуально це для України, де дотепер оцінку нерухомого майна відносять до оцінки об'єктів у матеріальній формі, а права на нерухомість розглядають як нематеріальний актив. Якщо і виникає інтерес до оцінки прав, то, як правило, він обмежується визначенням вартості права користування землею. В той же час багато оціночних ситуацій вимагають обліку окремих майнових інтересів у нерухомості, що і зумовило проблематику цієї статті, мета якої полягає у розгляді економічного змісту прав у нерухомому майні та можливих оціночних моделей, що дозволяють визначити їх вартість.

Вихідною посилкою для вирішення цього питання стало припущення, що нерухомість коштує стільки, скільки доходу можна отримати з неї, а розмір цього доходу залежить від повноти прав на нерухомість.

Спираючись на це припущення, Рада з Міжнародних стандартів оцінки у стандартах видання 2011 року [1] запропонувала своєрідну ієрархію прав:

первинне право на земельну ділянку, за яким суб'єкт цього права має право власності на землю та на всі об'єкти, розташовані на, над і під її поверхнею. Це право обмежується лише нормами закону і вторинними правами;

вторинне право, яке надає його володарю права виняткового володіння і користування ділянкою землі та/або будівлями на певний строк згідно з умовам договору. В українському законодавстві цьому виду права відповідають оренда, емфітевзис та суперфіцій.

право використання землі або будівель, але без права виняткового володіння або контролю, наприклад, права сервітуту.

Наведені види прав не є взаємовиключними. Первинне право може бути обтяжено одним або декількома вторинними правами. Власник безумовного права може передати частину або всі свої права в оренду і т.п. Це є можливим завдяки тому, що будь-яке право включає певну правомочність щодо володіння, користування і розпорядження, які можуть відчужуватися на користь іншої особи.

У зв'язку з цим Міжнародні стандарти оцінки чітко розмежовують поняття права на майно, яке визначається як «*interest*», і правомочність, що розкриває його зміст і визначається як «*right*».

З юридичної точки зору, правомочність – це передбачена законом можливість учасника правовідношення здійснювати певні дії або вимагати певних дій від іншого учасника цього правовідношення [2, 82-83; 3, 207-208].

Так, під правомочністю володіння розуміється можливість фактично володіти землею та/або будинками, будівлями, спорудами й багаторічними насадженнями та відображати їх в балансі і т.п. Тобто в цій правомочності знаходить юридичний вираз стан привласнення, приналежності речі певній особі.

Правомочність користування є можливістю одержувати від речі корисні властивості і доходи. Воно тісно пов'язано з правомочністю володіння, оскільки в переважній більшості випадків річчю можна користуватися, тільки фактично володіючи нею.

Правомочність розпорядження означає можливість визначення юридичної долі нерухомості шляхом зміни її приналежності, стану або призначення. Реалізуючи правомочність розпорядження, її володар може передати річ іншим особам у власність або у володіння і користування, а іноді – і в розпорядження, наприклад, при заставі.

Ці правомочності мають не тільки юридичний, а й економічний зміст. Якщо правомочність володіння лише свідчить про приналежність нерухомості певній особі, то правомочність користування і розпорядження забезпечує їх володарю певні вигоди, які можуть виявлятися у вигляді грошових потоків. Саме своїми економічними наслідками (результатами) конкретний вид правомочності має інтерес для учасників ринку.

Найбільш повним за обсягом правомочностей є право власності, яке Цивільний кодекс України визначає як «право особи на річ (майно), яку воно здійснює відповідно до закону по своїй волі, незалежно від волі інших осіб» [4, ст. 316]. Тобто право власності дозволяє в рамках закону володіти, користуватися і розпоряджатися майном володарю цього права за власним розсудом.

Придбаваючи право власності, його володар фактично отримує право привласнювати необмежений в часі дохід з нерухомості, розмір якого регламентований односторонніми зобов'язаннями власника з дотримання дозволеного використання і з сплати податку на майно. Зокрема, правомочність користування забезпечує його володарю отримання регулярних грошових потоків за рахунок привласнення чистого операційного доходу з нерухомості, а правомочність розпорядження – разового грошового потоку, наприклад, при її продажу.

$$PV_O = \sum_{t=1}^n \frac{I_O^m}{(1+Y)^t} + \frac{FV_O}{(1+Y)^n}. \quad (1)$$

- де PV_O - поточна вартість права власності на нерухомість;
 I_O^m - чистий операційний дохід від надання нерухомості в оренду;
 FV_O - вартість нерухомості по закінченню строку користування
($t = 1 \div n$);
 Y - ставка дисконтування, що відповідає нормі віддачі.

Встановлення ринкової вартості права власності є неодмінною умовою для визначення інших видів прав в нерухомому майні. Це зумовлено тим, що такі види прав формуються в результаті заснованого на законі або на договорі відчуження частини правомочності власника на користь третіх осіб.

Так, вартість нерухомості, наданої в оренду, може бути описана моделями грошових потоків, що відображають інтерес орендодавця та інтерес орендаря.

Слід зауважити, що при оренді власник нерухомості не позбавляється своїх правомочностей при здійсненні їх орендарем. Ці правомочності залишаються у нього протягом часу, поки він продовжує бути власником, а у орендаря (користувача) виникають свої правомочності, які залежні від правомочностей власника, але не ідентичні їм..

Право оренди забезпечує орендодавцю отримання регулярних грошових потоків у вигляді чистого операційного доходу від контрактної орендної плати протягом дії договору і поточною вартістю разового доходу від можливого продажу нерухомості по його завершенню:

$$PV_O^{ls} = \sum_{t=1}^n \frac{I_O^k}{(1+Y)^t} + \frac{FV_O}{(1+Y)^n} \quad (2)$$

де PV_O^{ls} - поточна вартість інтересу орендодавця в праві оренди;
 I_O^k - чистий операційний дохід від контрактної орендної плати.

Проте, плата, встановлена договором оренди, не завжди відповідатиме орендній платі, яка склалася на ринку. Це і зумовлює відмінність між вартістю інтересу орендодавця і вартістю інтересу власника нерухомості. Саме різниця між вартістю цих інтересів утворює вартість інтересу орендаря в праві оренди (PV_O^{lh})¹:

$$PV_O^{lh} = \sum_{t=1}^n \frac{I_O^m - I_O^k}{(1+Y)^t} \quad (3)$$

Отже, інтерес орендаря набуває позитивного значення вартості лише за умови, що чистий операційний дохід від контрактної орендної плати менше аналогічного доходу від ринкової орендної плати. У разі ж наближення розміру контрактної орендної плати до ринкового рівня, вартість цього інтересу зменшується, а у разі перевищення - набуває негативного значення.

Негативна вартість інтересу орендаря відповідно до Міжнародних стандартів оцінки вважається цілком правомірною і не повинна ігноруватися (наприклад, встановленням «нульового» значення) або компенсуватися за рахунок позитивної ринкової вартості іншого майна. Вона є свідомством того, що вартість інтересу орендодавця перевищуватиме вартість власності, необтяженою орендою.

У свою чергу, орендар може створити інтерес суборенди, передавши право користування нерухомістю суборендарю. Теоретично, як свідчать Міжнародні стандарти оцінки, цей процес необмежений.

Третій вид прав пов'язаний з обмеженим користуванням чужою нерухомістю для певної мети (проходу, проїзду, прокладання комунікацій і т.п.). Цей вид прав, що має назву сервітуту, не передбачає відчуження власником яких-небудь своїх правомочностей, проте може позначитися на вартості майна. Як правило, таке право призводить до підвищення цінності об'єктів нерухомості, на користь яких воно встановлено, і до її зменшення для об'єктів нерухомості, які воно обтяжує. Це дозволяє визначити вартість права

¹ Як виняток, реверсивний дохід у орендаря може виникнути у разі дострокового припинення оренди або продажу права суборенди.

обмеженого користування шляхом зіставлення цін продажів подібних об'єктів, відмінність яких полягає в наявності (відсутності) таких прав.

Значення вартості об'єкту сервітуту багато в чому буде залежати від того наскільки він впливає на можливість найбільш ефективного використання нерухомості. Зокрема, на її функціональну цілісність, досягнення нормативної щільності забудови тощо. Якщо обтяжена сервітутом нерухомість може досягти найбільш ефективного використання, тобто сервітут не впливає на її ціну, то й сервітут не матиме вартості.

При платному характері права обмеженого користування чужою нерухомістю зменшення її корисності компенсується додатковим доходом від плати за сервітут:

$$PV_O^{s-} = \sum_{t=1}^n \frac{I_O^m + P^s}{(1+Y)^t} + \frac{FV_O}{(1+Y)^n} \quad (4)$$

де PV_O^{s-} - поточна вартість нерухомості, яку обтяжує сервітут;

P^s - додатковий дохід від плати за сервітут.

а підвищення корисності об'єкту, на користь якого встановлено це право, нівелюється додатковими операційними витратами:

$$PV_O^{s+} = \sum_{t=1}^n \frac{I_O^m - P^s}{(1+Y)^t} + \frac{FV_O}{(1+Y)^n} \quad (5)$$

де PV_O^{s+} - поточна вартість нерухомості, на користь якої встановлено сервітут;

P^s - додаткові операційні витрати, пов'язані з платою за сервітут.

Таким чином, запропоновані моделі грошових потоків розкривають економічний зміст основних видів майнових прав, що ґрунтуються на властивій праві власності адитивності, коли сумарне значення вартості інтересів у правах на нерухомість, утворених шляхом відчуження певних правомочностей власника, буде дорівнювати вартості права власності.

Зазначимо, що купуючи і продаючи нерухоме майно, учасники ринку відносять конкретну вартість до конкретного інтересу в майні, які можуть розподілятися як по відношенню до його складових, так і між різними особами.

Саме за рахунок можливості утворення нових інтересів ринок нерухомості успішно функціонує, відображаючи ціновими змінами

індивідуальні переваги, тобто співвідношення попиту і пропозиції на різні інтереси, що дозволяє забезпечити оптимальну структуру поточних і очікуваних вигод і як наслідок – ефективне використання майна.

Список використаних джерел

1. International Valuation Standards. 2011 – London: IVSC, 2011. – 128 p.
2. Земельне право України: Підручник / За ред. М.М. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
3. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. В.В. Медведчука - Юрінком Інтер, 2004. – 640 с.
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV.

Аннотація.

Рассматриваются вопросы оценки имущественных интересов в недвижимости.

Annotation.

The questions of valuation of property interests in the real estate are presented.