

УДК 332.62(075.8)

к.т.н., доцент Васильєва Г.Ю., Лютиков А.А.,
Маляр В.А., Усова О.С., доцент Чередніченко П.П.,
Київський національний університет будівництва та архітектури

МЕТОДИ І МОДЕЛІ ОЦІНЮВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Розглянуто навчальний посібник «Методи і моделі оцінювання нерухомого майна» авторів: Драпіковського О.І., Іванової І.Б., Терещенко Н.О., рекомендований до видання Вченою радою Київського національного університету будівництва та архітектури, як навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів.

Ключові слова: методи, моделі, оцінка нерухомого майна.

У видавництві ПАТ «ВПОЛ» вийшов в світ навчальний посібник «Методи і моделі оцінювання нерухомого майна» [1] авторів: Драпіковського О.І., Іванової І.Б., Терещенко Н.О., рекомендований до видання Вченою радою Київського національного університету будівництва та архітектури, як навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів. Рецензентами виступили: завідувач кафедри земельного кадастру Національного університету біоресурсів і природокористування України, доктор економічних наук, старший науковий співробітник Заяц В.М., завідувач кафедри кадастру територій Інституту геодезії Національного університету «Львівська політехніка», доктор технічних наук, професор Перович Л.М. та Заслужений економіст України, доктор технічних наук, професор кафедри міського господарства Київського національного університету будівництва і архітектури Ключниченко Є.Є.

У навчальному посібнику розкриті основні методи та моделі оцінювання нерухомого майна та наведені приклади їх застосування. Посібник орієнтований на опанування читачем різних способів визначення вартості і містить численні задачі для самостійної роботи. Призначений для студентів вищих навчальних закладів, які готують фахівців в галузі знань «Управління та адміністрування», «Природничі науки» та «Архітектура та будівництво», а також і для тих, хто цікавиться методичними основами оцінки нерухомого майна. Він є логічним продовженням навчального посібника «Оцінка нерухомості» [2] авторів: О.І. Драпіковського, І.Б. Іванової та Ю.В. Крумеліса.

Вступна частина посібника, присвячена предмету, меті та завданню оцінки нерухомого майна, як процесу пізнання дійсності, в якій втілюються ціннісні установки, світогляд, інтереси, смаки, переваги особистості та суспільства та яка дозволяє визначити корисність тієї чи іншої речі.

Перша тема присвячена методам дослідження при оцінюванні. В ній оцінювання розглядається як вид дослідження, основна мета якого полягає у встановленні найбільш ймовірної ціни купівлі-продажу майна та майнових прав на основі аналізу динаміки попиту на них та їх пропозиції на відповідному сегменті ринку. Серед методів різних рівнів дослідження розглянуті: наукові, емпіричні, теоретичні та методи, що застосовують в емпіричному і теоретичному дослідженні. Всі методи розкриті і відповідно проілюстровані на рисунках.

Загально визнані підходи до визначення вартості розкриті в другій темі, в якій наведений методичний інструментарій визначення вартості. Розглянуті підходи до оцінки: ринковий, дохідний та витратний. Теж вдало розкрито ці поняття і проілюстровано на відповідних рисунках.

Подібність об'єктів та порівнянні дані розглянуті в третій темі. Автори підкреслюють, що оцінювання ґрунтується на спостереженні та аналізі даних про численні угоди з купівлі-продажу та з надання в оренду об'єктів нерухомості. Тому вирішення цієї задачі не можливе без порівняння, яке лежить в основі будь-якого оціночного судження, що спрямоване на отримання об'єктивних та обґрунтованих результатів.

У рамках цієї теми розглянуті ознаки об'єктів спостереження, за якими може відбуватись порівняння, способи вимірювання цих ознак, види шкал вимірювання, а також підходи до визначення ступеню подібності об'єктів.

В першому підрозділі цієї теми розглянуті одиниці спостереження та їх ознаки. У другому - види шкал вимірювання, а в третьому – визначення ступеню подібності об'єктів.

Методи аналізу рівня цін та їх динаміки розглянуті в четвертій темі, у рамках якої розглянуті методи визначення статистичних показників, як метод середніх величин, аналіз розподілу одиниць сукупності за цінами угод, метод аналітичного групування та індексний метод.

В п'ятій темі викладено методи аналізу зв'язку між ціною та факторними ознаками. У рамках цієї теми розглянуті основні властивості зв'язків між ціною, як результативною ознакою, та тією чи іншою характеристикою угоди або об'єкту, як факторною ознакою, та методи їх дослідження, зокрема методи кореляційного та регресійного аналізу, необхідні для побудови статистичної моделі оцінювання.

Статистичні моделі оцінювання викладені в шостій темі. У рамках цієї теми розглянуті питання розробки структури моделі множинної регресії, визначення її параметрів та оцінки якості і надійності побудови моделі. Показана процедура побудови оціночних моделей, їх специфікація,

калібрування, тестування, її використання для визначення вартості об'єкту нерухомості.

Зіставлення продажів розглянуто в п'ятій темі, як найбільш адекватного методу для визначення ринкової вартості, що безпосередньо пов'язано з цінами на подібні, конкуруючі на одному ринку об'єкти і оперує конкретними, не усередненими, ринковими даними і на відміну від статистичних моделей оцінювання не вимагає формування значної за обсягом вибірки.

В цій темі також викладено загальні засади методу зіставлення продажів, техніка побудови таблиць коректувань, застосування апарату лінійної та матричної алгебри в методі зіставлення продажів.

Восьма тема розглядає капіталізацію доходів. В ній розкриті загальні засади прямої капіталізації доходів, питання аналізу доходів і витрат, властивих нерухомості, основні способи визначення показників рівня дохідності – рентних мультиплікаторів та ставок капіталізації, а також особливості застосування прямої капіталізації в інвестиційному методі та методі зисків. Конкретно автори приділяють увагу аналізу доходів і витрат при оренді нерухомості та нерухомості з комерційним потенціалом, способам визначення показників рівня дохідності, застосуванню прямої капіталізації в методі зисків.

Обчислення залишкової вартості заміщення викладено у дев'ятій темі. В ній розглянуто загальні засади методу залишкової вартості заміщення, методам оцінки землі, складовим земельних поліпшень, методам оцінки зміцнення земельних поліпшень.

Моделювання грошових потоків розглянуто в десятій темі, в якій приділено увагу процесам накопичення і дисконтування, розподіленню грошових потоків у часі, стандартним функціям відсотку, базовим моделям грошових потоків нерухомості.

Моделі грошових потоків для нерухомості, що підлягає розвитку, викладені в одинадцятій темі. Тут розглянуті компоненти моделі грошових потоків для нерухомості, що підлягає розвитку, визначення вартості розвинутої нерухомості при заданій нормі прибутку девелопера, обчислення прибутку девелопера, прийнятого з точки зору учасників ринку, застосування моделей розвитку нерухомості при встановленні найбільш ефективного використання, метод опціонів в оцінці нерухомості, що підлягає розвитку.

Дванадцятю тему присвячено моделям грошових потоків для нерухомості, що функціонує. В ній розкрито компоненти моделі грошових потоків для нерухомості, що функціонує, визначення вартості функціонуючої нерухомості на стадії досягнення ринкового рівня вакантності, моделювання грошових потоків протягом строку економічного життя земельних поліпшень, визначення вартості інтересів у праві оренди нерухомості та інтересів у праві іпотеки.

До кожної теми авторами запропоновано контрольні запитання, завдання для самостійної роботи, конкретні приклади, питання, що можуть бути винесені на семінарські заняття, література. В додатках наведено словник термінів, основні символи до розрахункових формул та відповіді на завдання.

Посібник добре ілюстрований, написаний доступною для сприймання мовою. Посібник пройшов апробацію при читанні лекцій та проведенні семінарських та практичних занять з оцінки нерухомого майна на кафедрі «Міське господарство» будівельного факультету Київського національного університету будівництва та архітектури. Він зацікавить і фахівців з оцінки нерухомого майна, і слухачів які мають намір підвищити свою компетентність і кваліфікацію з даного питання.

Навчальний посібник «Методи та моделі оцінювання нерухомого майна» апробований в навчальному процесі кафедри міського господарства Київського національного університету будівництва та архітектури при викладанні дисципліні «Оцінка нерухомого майна» для студентів спеціальності «Міське будівництво та господарство» та в Інформаційно-консультативному центрі Українського товариства оцінювачів. Там же можна його придбати для індивідуального користування. Адреса центру і контакти: м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/7; assetuto@i.kiev.ua, тел.: 044 501 27 76.

Література.

1. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна. Навч. посіб. / О.І. Драпиковський, І.Б. Иванова, Н.О. Терещенко. – К.: ПАТ «Віпол», 2016. – 512 с.
2. Оцінка нерухомості: Навч. посіб. / О.І. Драпиковський, І.Б. Иванова, Ю.В. Крумеліс. – К.: ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. – 402 с.

Аннотация

Рассмотрено учебное пособие «Методы и модели оценки недвижимости» авторов: Драпиковского О.И., Ивановой И.Б., Терещенко Н.О., рекомендованого к изданию Ученым советом Киевского национального университета строительства и архитектуры, как учебное пособие для студентов высших учебных заведений.

Ключевые слова: методы, модели, оценка недвижимости.

Annotation

The textbook "Methods and models of real estate valuation" by authors: Drapikovskyy O.I., Ivanova I.B., Tereshchenko N.O., recommended for publication by the Academic Council of the Kiev National University of Construction and Architecture, as a textbook for students of higher educational institutions .

Keywords: methods, models, real estate valuation.

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ УДОСКОНАЛЕННЯ ПІДГОТОВКИ ФАХІВЦІВ СПЕЦІАЛІЗАЦІЇ «МІСЬКЕ БУДІВНИЦТВО ТА ГОСПОДАРСТВО»

Наведені актуальні питання, які вирішуються на Всеукраїнській студентській олімпіаді зі спеціалізації «Міське будівництво і господарство».

Ключові слова: якість підготовки фахівців, олімпіада, огляд-конкурс.

Для виявлення відбору та підтримки обдарованої студентської молоді, розвитку та реалізації здібностей студентів, підвищення навчально-пізнавальної діяльності, вдосконалення навчального процесу, корегування питань, які вивчаються на базових дисциплінах спеціальності та активізації і стимулювання творчої праці студентів, підвищення якості підготовки фахівців є мета проведення другого етапу Всеукраїнської студентської олімпіади з нормативних дисциплін спеціалізації «Міське будівництво та господарство», напряму підготовки 192 «Будівництво та цивільна інженерія».

Згідно з «Положенням про проведення Всеукраїнської студентської олімпіади» затвердженої наказом Міністерства освіти і науки України та наказу МОН за № 1495 від 09.12.2016 року Всеукраїнська студентська олімпіада-2017 буде проводитись у Національному університеті водного господарства та природокористування м. Рівно. Місце проведення було визначено на конференції представників вищих навчальних закладів України, яке відбувалося у Одеській Державній академії будівництва та архітектури, де прийняли рішення звернутися до Міністерства Вищої освіти з проханням о доцільності проведення олімпіади у Національному університеті водного господарства та природокористування в м. Рівно.

Якість підготовки фахівців в сучасних умовах визначається не тільки рівнем їх знань, але й вмінням самостійно вирішувати нові професійні завдання. Олімпіада проводиться з нормативних дисциплін спеціалізації «Міське будівництво і господарство»: планування та благоустрій міст, міські вулиці і дороги, міський транспорт, утримання міської забудови.

Одночасно зі студентською олімпіадою звичайно проводиться огляд-конкурс курсових, дипломних проектів, випускних кваліфікаційних робіт «Бакалаврів» і «Магістрів».

Проведення такого роду заходів, відповідно вимог Болонського процесу до підготовки фахівців ВНЗ, сприяють утворенню порівняльних критеріїв і загальної методології, доведення підготовки фахівців. «Міського будівництва

та господарства» в різних вузах до єдиного стандарту. Це стосується розробки навчальних планів та програм.

У 2014, 2015 і 2016 роках другий етап Всеукраїнської студентської олімпіади здійснювався у Одеській державній академії будівництва та архітектури. Були представники ВНЗ України, які мають випускаючи кафедри «Міське будівництво та господарство». Результати олімпіади надали можливість високо оцінити рівень підготовки майбутніх фахівців зі спеціалізації «Міське будівництво та господарство», були виявлені найбільш актуальні питання, які повинні бути вивчені.

Так, огляд-конкурс курсових та випускних кваліфікаційних робіт визначив високу якість та актуальність тематики, аргументованість пропонуваніх рішень і їх зв'язок з реальними проблемами міст. Як що раніше була велика різниця у тематиці та змісту курсових, дипломних, бакалаврських та магістерських робіт, то останній конкурс показав значне їх зближення.

При підготовки до олімпіади питання міського будівництва та господарства треба розглядати як проблему створення якісного середовища життєдіяльності населення. Фахівець, який працює у цій сфері повинен бути вирішувати питання інженерного благоустрою міських територій, аераційні режими територій та їх інсоляції, проблеми розвитку транспортної системи міста, утримання міської забудови, містобудівні заходи щодо охорони навколишнього середовища.

У науково-технічному збірнику «Містобудування та територіальне планування», вип.60. (К.: КНУБА, 2015. -С.-23-26) у статті Ващинської О.А. «Якісна оцінка підготовки фахівців зі спеціальності «Міське будівництво та господарство» на стор. 24 у таблиці була допущена друкарська помилка. Наводиться таблиця з виправленими помилками.

Назва вищого навчального закладу	Кількість студентів, які прийняли участь у олімпіаді			Кількість переможців у олімпіаді, 1-3 місяця			Кількість переможців у огляді-конкурсі, 1-3 місяця			Всього нагород
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Київський національний університет будівництва і архітектури	4	4	5	2	3	2	6	6	11	30

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова	4	6	6	2	1	2	8	10	11	34
Одеська державна академія будівництва та архітектури	4	6	6	2	3	3	5	7	6	26
Національний університет водного господарства та природокористування	3	2	2		1		5	4	4	14
Вінницький національний технічний університет	2	4	2				2	5	2	9
Запорізька державна інженерна академія	2		2			1	3		1	5
Національний університет «Львівська політехніка»	4	3	4		1	1				2
Луцький національний технічний університет	2	3	3				1	2	1	4
Полтавський національний технічний університет	2		2				3		1	4

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Криворізький національний університет	2		3		6		3		3	6
Донбаський національний університет (м. Лисичанськ)			1						1	1
Ужгородський національний університет			2						2	2

Олімпіада є міцним об'єднуючим початком і плацдармом спільного співробітництва, зближення і дружби як викладачів так і студентів. Вона послужила поштовхом для вироблення загальної стратегії і рівноцінної участі всіх у розробці завдань для перевірки фахових знань.

Література

1. Ващинська О.А. Якісна оцінка підготовки фахівців з спеціальності «Міське будівництво та господарство». - В зб.: «Містобудування та територіальне планування», вип. 60. - К.: КНУБА, 2016. - С. 23-26.

Анотация

Приведены актуальные вопросы, которые рассматриваются на Всеукраинской студенческой олимпиаде по специализации «Городское строительство и хозяйство»

Ключевые слова : качество подготовки специалистов, олимпиада, смотр-конкурс.

Annotation

Given the results of all-Ukrainian student Olympiad in the specialty "Urban construction and economy", held 2014, 2015, 2016 y. in the Odessa state Academy of construction and architecture.