

УДК 69.003

к.е.н., доцент Сердюченко Н.Б.,

Київський національний університет будівництва і архітектури

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

В статті розглянуті фактори, підходи, етапи та особливості визначення оцінки будівель та споруд.

Оцінка нерухомості є найпоширенішим видом оцінної діяльності й містить у собі визначення вартості об'єкта або окремих прав відносно оцінюваного об'єкта, наприклад, права оренди, права користування і т.д.

Незалежна оцінка може бути проведена відносно таких об'єктів, як будинку промислового, соціального або культурного призначення; виробничі комплекси; житлові будинки, квартири, кімнати й інші житлові приміщення; офісні, складські й виробничі приміщення; земельні ділянки, багаторічні насадження – сади, парки, сквери, освоєні ділянки в садових і дачних товариствах; спорудження – дороги, мости, під'їзні колії, резервуари, огороження й т.п.; об'єкти незавершеного будівництва, включаючи законсервовані об'єкти, об'єкти із припиненим будівництвом.

На етапі узгодження завдання на оцінку нерухомості й укладання договору можна замовити оцінювачеві визначення одного або декількох видів вартості об'єкта: ринкової вартості – найбільш імовірної вартості об'єкта при його продажі на відкритому ринку; ліквідаційної вартості – вартості об'єкта у випадку, якщо об'єкт повинен бути відчужений у строк менше звичайного строку експозиції аналогічних об'єктів; інвестиційної вартості – вартості, обумовленої виходячи із прибутковості об'єкта; при заданих інвестиційних цілях.

При здачі об'єкта в оренду оцінювач визначить обґрунтовану вартість орендної плати й допоможе скласти найбільш ефективний бізнес-план комерційного використання об'єкта. Визначення різних видів вартості дасть об'єктивну інформацію про реальну ціну об'єкта, що, безсумнівно, буде корисно при прийнятті рішень, пов'язаних з комерційним використанням оцінюваного об'єкта й керуванням його ринковою вартістю.

При проведенні оцінки враховуються всі фактори, що впливають на його вартість. Найважливішими критеріями для оцінки квартири являється її місце розташування, престижність району, наприклад, близьке розташування до історичного центру міста, віддаленість від центру, домінування певного типу нерухомості в районі. Все це суттєво впливає на формування рівня цін. Важливу роль також відіграє тип дому – сучасний чи старий, з цегли,

панельний. При цьому характеризувати недоліки та переваги певних типів будинків досить важко, так як практично в кожному з них можна знайти як престижні, так і занедбані квартири. Також основними факторами є площа та планування.

Що стосується площі, то чим вона більша, тим квартира дорожча. Це стосується як первинного, так і вторинного ринку, але з плануванням дещо складніше.

Для одержання найбільш точних результатів при проведенні оцінки нерухомості, як правило, використовуються наступні методичні підходи: витратний, дохідний і порівняльний.

Ці підходи взаємно доповнюють один одного. Усі вони засновані на використанні певних властивостей об'єкта й оціночних принципів, які були сформульовані в результаті узагальнення багаторічного досвіду вітчизняних і закордонних оцінювачів і є теоретичною базою незалежної оцінки.

Так, при оцінці нерухомості з позиції витратного підходу, в основу ставиться сукупність усіх матеріальних витрат, необхідних для будівництва об'єкта, аналогічного оцінюваному.

Визначивши вартість витрат на будівництво нового об'єкта, аналогічного оцінюваному, оцінювач одержує об'єктивний ціновий орієнтир для подальшого уточнення вартості об'єкта. Цей підхід має найбільший пріоритет при визначенні вартості унікальних об'єктів, а також об'єктів з обмеженим ринком.

При оцінці нерухомості з позиції дохідного підходу основою для розрахунків служить дохід, який, як передбачається, може принести об'єкт у майбутньому, при його використанні в комерційних цілях.

Основою даного підходу є визначення поточної вартості майбутніх доходів, які може одержати власник об'єкта при комерційному використанні оцінюваної нерухомості.

Остаточна вартість об'єкта буде встановлена з урахуванням порівняння його ринкової вартості із ціною на об'єкти – аналоги й зіставлення з повною вартістю нового будівництва аналогічного об'єкта, а також з урахуванням здатності об'єкта приносити дохід за рахунок його комерційного використання. Вибір підходу буде залежати від особливостей об'єкта й мети оцінки.

Як правило, коли мова заходить про оцінку землі, потрібно визначити або ринкову вартість земельної ділянки, або ринкову вартість права оренди земельної ділянки. При цьому необхідно розуміти, що ринкову вартість мають лише ті земельні ділянки, які здатні задовольняти потреби користувача (потенційного користувача) протягом певного періоду часу.

Очевидно, що ринкова вартість земельної ділянки в першу чергу залежить від його місця розташування й впливу зовнішніх факторів, а також від

попиту та пропозиції на ринку й характеру конкуренції продавців і покупців, і не може перевищувати найбільш імовірні витрати на придбання еквівалентної ділянки.

Ринкова вартість земельної ділянки також залежить від очікуваної величини, строку й імовірності одержання доходу від його експлуатації за певний період часу при найбільш ефективному його використанні без обліку доходів від інших факторів виробництва.

Необхідно враховувати, що ринкова вартість ділянки змінюється в часі й оцінка землі завжди проводиться за станом на конкретну дату, при цьому, при зміні цільового призначення ділянки (дозволеного використання), ринкова вартість також змінюється.

Ринкова вартість права оренди також залежить від очікуваної величини, тривалості й імовірності одержання доходу від права оренди об'єкта за певний період часу при найбільш ефективному його використанні.

Оцінка вартості нерухомості – важкий трудомісткий процес, який складається з декількох стадій та етапів:

- з'ясування задачі (визначення проблеми);
- попередній огляд об'єкту та складання договору на оцінку об'єкта;
- збір та аналіз даних;
- вибір методології оцінки;
- оцінка права використання та володіння земельною ділянкою;
- оцінка поліпшень з використанням декількох підходів;
- узгодження результатів оцінки, отриманих за допомогою різних підходів;
- складання Звіту та Експертного заключення про оцінку та передачу їх замовнику.

З'ясування (визначення проблеми) – досить відповідальна стадія, так як від якісного виконання робіт на цій стадії залежить вибір адекватної методології оцінки, що і визначає у майбутньому її результати.

Звіт про оцінку включає у себе наступні етапи:

- ідентифікація об'єктів нерухомості;
- виявлення предмету оцінки;
- визначення дати оцінки;
- встановлення цілі та функції оцінки;
- встановлення виду оціночної вартості;
- складання обмежувальних умов та ознайомлення з ними замовника.

Переваги незалежної оцінки полягають також в тому, що звіт про оцінку, який видається замовнику, має статус офіційного документа доказового значення та може бути використаний в суді при розгляді справ, пов'язаних з визначенням розміру компенсаційних витрат.

Оцінка будинків і споруд необхідна у випадках визначення:

- вартості майна для внесків у статутний капітал і для оподатковування;
- вартості акцій акціонерних товариств при державній реєстрації;
- втраченої вигоди щодо прострочених платежів (дебіторської заборгованості);
- вартості майна при реструктуризації боргів підприємств;
- вартості майна при угодах купівлі-продажу, поділу, кредитування під заставу, страхування, ліквідації.

Відповідальним за продаж будівель і споруд в Україні є Фонд державного майна України (ФДМУ).

Способи визначення оцінки ринкової вартості будинку:

1. При оцінці вартості об'єктів будівництва, як правило, спочатку оцінюється складова частина об'єкта. Ця частина для кожного виду об'єктів будівництва має певне значення.

Для жилих будинків його складовими частинами є квартири. Оцінка ринкової вартості жилого будинку, як правило, починається з визначення вартості 1 м² площі квартири.

Залежно від планувального рішення будинку оцінюються або кожна квартира, або одна квартира, еквівалентна всім іншим. Таким чином, квартири можуть бути сформульовані як об'єкти оцінки, для котрих необхідно визначити основні їх показники, які характеризують так:

- загальна площа;
 - жила площа;
 - кухонна площа;
 - поверх;
 - санвузол (сполучений/роздільний);
- об'єкт оцінки порівнюється з декількома іншими, так званими об'єктами порівняння.

Цей спосіб називається методом ринкової екстракції для різнорідних об'єктів. При використанні цього методу порівнюються ряд матриць для визначення вартості 1 м² площі об'єкта оцінки.

2. Матриця стану.

Оцінка складової частини об'єкта будівництва звичайно здійснюється на підставі вартості аналогічних об'єктів. Для цього необхідна наявність інформації про їхню вартість на теперішній час.

Це відбиває матриця стану, що включає значення показників об'єкта оцінки й об'єкта порівняння.

Вартість об'єктів порівняння визначається з інформаційних джерел цін на даний момент. Цінність поверху можна визначити в балах, визначивши залежність “поверх-балу” на підставі статистичних даних.

Також мають місце показники:

- відстань від історичного центру міста;
- відстань від найближчої станції метро;
- район міста.

3. Матриця порівняння.

Після одержання даних про поточний стан цін на об'єкти порівняння необхідно зробити порівняння показників об'єкта оцінки й об'єктів порівняння.

Для цього складається матриця порівняння, що містить різницю значень показників об'єктів порівняння і об'єкта оцінки.

4. Розрахунок вартості об'єкта оцінки.

На підставі даних отриманих матриць робиться наступний розрахунок для визначення вартості об'єкта оцінки. Нормативна матриця порівняння містить відношення показників об'єктів порівняння до суми квадратів відхилення.

Потім з кожної ознаки необхідно одержати безрозмірні коефіцієнти порівняння.

У результаті розрахунку визначаються ваги коефіцієнтів, сума яких дорівнює одиниці (100 % вартості).

На підставі цих даних можна визначити вартість 1 м² площі об'єкта оцінки, що розраховується (квартири).

На підставі отриманих результатів здійснюється оцінка економічної ефективності будинку, за яким підраховується прибуток з обліком витрат матеріалів і часу. Цей прибуток називається чистим прибутком.

Зрозуміло, метод ринкової екстракції для різнорідних об'єктів може бути застосований тільки за умови наявності існуючих аналогічних побудованих об'єктів. При не дотриманні цієї умови необхідно використовувати методи, що засновуються на кошторисній вартості і статті витрат.

Під час здійснення експертної оцінки об'єктів приватизації, які мають на балансі будівлі, споруди та інші приміщення, вихідними даними для здійснення оцінки будівель, споруд та інших приміщень можуть бути проектно-кошторисна документація на їх спорудження, дані бюро технічної інвентаризації, результати натурних обмірів.

Експертна оцінка будівель, споруд та приміщень може здійснюватися на підставі розрахунку вартості витрат на спорудження квадратного метра площі чи кубічного метра будівельного об'єму об'єкта-аналога з урахуванням коригуючих коефіцієнтів або шляхом кількісного аналізу прямих і непрямих витрат на спорудження аналогічного об'єкта.

Перелік документів для оцінки будинків і споруд:

- Документи, що підтверджують право на об'єкт (власність, оренда і тощо) – свідоцтво про державну реєстрацію права, договір оренди. Якщо немає цих документів, то – договір купівлі-продажу, план приватизації, акти введення в експлуатацію завершеного будівництва і т.д.
- Документи БТІ на об'єкт (технічні паспорти, довідки, плани).
- Відомості про обтяження об'єкта оцінки правами інших осіб – сервітут, іпотека, довірче управління, оренда, арешт майна й інші обмеження щодо використання (якщо є).
- Дані про фізичні границі об'єкта (копії геодезичного плану або карти з позначенням і описом місця розташування об'єкта).
- Документи, що підтверджують право на земельну ділянку (власність, оренда, користування й ін.) – свідоцтво про державну реєстрацію права, договір оренди, ухвала про надання ділянки в користування тощо.
- Дані про споруди, що входять до складу об'єкта.
- Дані про майно (якщо таке є), яке не є нерухомим, але підлягає оцінці в складі останнього (вбудоване устаткування, піднімальні пристрої і т.п.).

Цей перелік може бути скорочений або розширений залежно від виду об'єкта і після ознайомлення оцінювача з завданням на оцінку.

Література

1. Економіка нерухомості: Підручник. А. М.Асаул, І. Б.Брижань, В. Я.Чевгакова. - К.: «Лібра», 2004. - 304.
2. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні // Економіст, № 10, 2006, С.40-43.
3. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти. Навчальний посібник. - Херсон: ОЛДІ-плюс, 2002. - 160 с.

Аннотация

В статье рассмотрены факторы, подходы и особенности определения оценки зданий и сооружений.

Annotation

The article deals with factors, approaches and defining characteristics estimation of buildings.