

УДК 332.64

к.т.н., професор Ю.В. Крумеліс, к.т.н. Р.М. Тригуб,  
Київський національний університет будівництва і архітектури

## ОЦІНКА ВАРТОСТІ МІСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ З ВРАХУВАННЯМ ВПЛИВУ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО І ЕКОНОМІЧНОГО ЗНОСІВ.

*Розглянуті процеси управління міською нерухомістю, які дуже часто потребують виконання грошової оцінки різних об'єктів.*

*Процедура оцінки об'єктів міської нерухомості завжди пов'язана втрати їх вартості, викликані впливом різних видів зносу. Розглянуті типи завдань, з якими можна зіткнутися при розрахунку функціонального та економічного зносу об'єкта, а також наведені приклади різної ділової активності для підрахунку величин мультиплікатора.*

**Ключові слова:** економічний знос, функціональний знос, величина мультиплікатора.

Процеси управління міською нерухомістю (оренда, страхування, відчуження, застава і т.і.) досить часто потребують виконання грошової оцінки різних об'єктів. Процедура оцінки об'єктів міської нерухомості завжди пов'язана з визначенням втрати їх вартості, викликані впливом різних видів зносу.

Знос – це зменшення вартості об'єкта під впливом різних факторів.

Згідно [1] прийнято враховувати вплив таких видів зносу: фізичний; функціональний; економічний (зовнішній).

На сьогоднішній день в більшості випадків при визначенні вартості об'єктів нерухомості враховують тільки фізичний знос. Це пов'язано з тією обставиною, що існує чітка нормативна база визначення даного виду зносу [2,3]. І хоча нормативний документ [3] орієнтований лише на житлову нерухомість, проте його принципові положення легко пристосувати і до інших видів нерухомості.

Безумовно, що при визначенні фізичного зносу можливо використовувати різні підходи [4], але це ускладнює тільки технічну процедуру цього визначення, але не понятійну.

В той же час на реальну вартість майна досить часто впливає наявність у конкретного об'єкта функціонального або економічного зносу (або обох зносу разом)

Але використання цих видів зносу ускладнюється відсутністю на даний час достатньої ясності з їх визначенням, що обумовлено недосконалістю нормативної бази.

Розглянемо визначення функціонального зносу, яке наведено в національному стандарті [1]: функціональний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.

Погоджуючись, що втрата функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки призводить до виникнення функціонального зносу, можна відмітити, що об'єкт, який зберіг свої первісні функціональні характеристики також може мати функціональний знос. В цьому випадку функціональний знос виникає за рахунок зміни в часі функціональних вимог до цього об'єкта.

Тому більш вдалим формулюванням можна вважати визначення, яке наведене в класичній монографії Фрідмана і Ордуея [5] і свідчить, що «функціональне старіння (знос) означає, що щось в об'єкті, що оцінюється, не відповідає духу часу». «Дух часу» можна трактувати дwoяко. По – перше – це вимоги сучасного ринку. Наприклад, серед вимог, які використовуються при класифікації сучасних офісних будівель, існує така: середній час очікування ліфта в години пік повинен складати не довше 30 секунд (з моменту виклику). Тобто з точки зору ринкових вимог, наявність такої функціональної послуги впливає на ринкові якості об'єкта.

В той же час до функціонального зносу можна віднести і невідповідність об'єкта діючим нормативним вимогам до його функціональних характеристик. В якості приклада можна навести вимогу ДБН В.2.2.2 – 15 – 2005 «Житлові будинки»: п. 5.1 «... В будинках заввишки п'ять і більше поверхів ліфти встановлюють обов'язково». Тобто п'ятиповерхові будинки, які майже всі не мають ліфтів, після виходу цього ДБН отримали функціональний знос. До речі, такий підхід, який враховував невідповідність будинку діючим нормативним вимогам, використовувався раніше в плановому господарстві для визначення морального зносу житлової забудови.

Серед чинників, пов'язаних з функціональним зносом, можна назвати об'ємно-планувальні рішення будівель і споруд, рівень їх благоустрою і опорядження, якість матеріалів, архітектурно-естетичні характеристики, комфортність і інші функціональні характеристики, перерахувати які в повному об'ємі навряд чи можливо.

Тому кожний такий чинник треба розглядати з точки зору ринкових або нормативних вимог, і в тому випадку, коли виникає невідповідність цим вимогам, визначати функціональний знос об'єкту.

При розрахунку функціонального зносу можна зіткнутися з трьома типами завдань:

1. На об'єкті відсутні певні елементи, які необхідні для його нормального функціонування (з точки зору ринку або нормативних вимог). В

цьому випадку величина функціонального зносу оцінюється по вартості влаштування цих елементів.

2. На об'єкті є елементи, які необхідно замінити з тим, щоб об'єкт відповідав ринковим вимогам. В цьому випадку величина функціонального зносу пов'язана з вартістю демонтажу застарілих елементів і монтажем нових.

3. Об'єкт має надлишок якихось елементів, які функціонально не виправдані з точки зору його нормального використання. В цьому випадку функціональний знос оцінюється як вартість надлишкових поліпшень.

Останній пункт досить складно формалізується, і тому його використання при оцінці вартості об'єктів дуже обмежено.

Якщо ж говорити про економічний знос, то в більшості випадків його визначення пов'язане з поняттям зовнішнього зносу – тобто зменшення вартості майна внаслідок впливу зовнішніх чинників.

Визначення функціонального зносу, яке наведено в національному стандарті [1] має таке формулювання: економічний (зовнішній) знос - знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки.

Своєрідним індикатором економічного зносу може служити ціноутворення на ринку нерухомості. Базуючись на величині мультиплікатора  $K_p = C_p / C_{\text{буд}}$  ( $C_p$  – ринкова вартість об'єкту,  $C_{\text{буд}}$  – вартість будівництва), можна робити висновок про наявність або відсутність показника економічного зносу.

Виходячи з аналізу стану ринку нерухомості в різних містах країни можна виявити ситуації, коли:

$K_p > 1$  (висока ділова активність)

$K_p \sim 1$  (середня ділова активність)

$K_p < 1$  (низька ділова активність).

Наявність економічного зносу відповідає третьому випадку.

Візьмемо, наприклад, невеликий обласний центр. Ціни в цьому місці на житло знаходяться в діапазоні 200 - 300\$/м<sup>2</sup> при вартості будівництва - 500\$/м<sup>2</sup>. Отже,  $K_p$  орієнтовно складає  $0,5 < 1$ . В депресивних районах величина  $K_p$  може знаходитися на рівні 0,1 - 0,2. Причому, в рівній мірі це відноситься і до промислової нерухомості.

У ряді випадків використання мультиплікатора є ледве чи не єдиним способом, що дозволяє визначити ринкову вартість об'єкту. Особливо це стосується ситуації, коли ринок продажів не сформований, а ринок оренди недостатньо інформативний.

При низьких значеннях мультиплікатора немає сенсу виділяти функціональний і економічний знос – економічний знос «поглинає» функціональний.

Необхідно також розуміти, що в практиці оцінки зустрічаються випадки, коли всі види зносу взаємозв'язані, а їх вплив на вартість об'єкту взаємообумовлений.

Як приклад розглянемо оцінку якогось об'єкту, що внаслідок припинення експлуатації і декількох років бездоглядного існування знаходиться в незадовільному технічному стані.

Декілька спрощуючи хід міркувань з приводу впливу різних видів зносу на вартість об'єкту, можна збудувати таку схему підходу:

- об'єкт має неусувний фізичний знос, що унеможлиблює його використання по прямому призначенню;
- ця обставина приводить до висновку, що будівля має 100% функціональний знос, і, отже, вартість його дорівнює вартості ліквідації;
- виходячи з принципу «найбільш ефективного використання», розглядаємо інші варіанти використання об'єкту, які можуть бути реально реалізовані за даних обставин;
- обгрунтувавши вибір іншого варіанту використання об'єкту, оцінюємо вартість ремонтних робіт, необхідних для приведення його стану до рівня, який дозволить реалізувати нову функцію;
- при оцінці доходів від експлуатації будівлі, враховуємо вплив на їх величину економічного зносу, який обумовлений зовнішніми причинами, і, перш за все, економічною ситуацією в країні і розташуванням об'єкту;
- розрахувавши грошовий потік, пов'язаний з необхідними витратами і майбутніми доходами, переконуємося, що підсумок негативний.

Таким чином, розглянувши вплив різних видів зносу, приходимо до висновку, що об'єкт слід оцінити за вартістю ліквідації внаслідок наявності взаємозв'язаних видів зносу – фізичного, функціонального і зовнішнього.

### **Резюме.**

При визначенні вартості міської нерухомості необхідно аналізувати наявність у цих об'єктів функціонального і економічного зносів, тому що їх врахування підвищує об'єктивність оцінки.

При низькій діловій активності в населеному пункті, де розташований об'єкт оцінки, слабоактивному або відсутньому ринку нерухомості, врахування економічного зносу може виявитися основним у визначення величини ринкової вартості об'єкту.

### Література.

1. Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна та майнових прав”, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003 року.

2. Національний стандарт №2 “Оцінка нерухомого майна”, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28.10.2004 р.

3. СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234.0015:2009 «Правила визначення фізичного зносу житлових будинків».

4. Крумеліс Ю.В., Колотюк Н.А.. Оцінка фізичного зносу будівель в умовах інвестиційного аналізу. - В зб. "Містобудування та територіальне планування", вип. №20. – К.: КНУБА, 2005. – С. 150-156.

5. Фридман Дж., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» - М.: «Дело Ltd» 1995.

### Аннотация

В работе рассмотрены процессы управления городской недвижимостью, которые очень часто требуют выполнения денежной оценки разных объектов. Процедура оценки объектов городской недвижимости всегда связана с определенными потерями их стоимости вызванной влиянием разных видов износа. Рассмотрены типы заданий, с которыми можно столкнуться при расчёте функционального и экономического износа объекта, а также наведены примеры разной деловой активности для подсчёта величин мультипликатора.

**Ключевые слова:** экономический износ, функциональный износ, величин мультипликатора.

### Annotation

In this work managerial processes by city real estate which very often demand performance of a monetary estimation of different objects are considered.

Procedure of an estimation of objects of city real estate is always connected with loss of their cost caused by influence of different kinds of deterioration. It has been considered types of tasks which it is possible to face at calculation of functional and economic deterioration of object and also examples of different business activity for calculation of multiplier value are given.

**Key words:** economic deterioration, functional deterioration, multiplier value.