

УДК 339.03

Сердюченко Н.Б.

## ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ

Аналіз цін та тенденцій на ринку нерухомості — дуже енергомістка і невдячна робота. Галопуюче неочікуване зростання цін є підтвердженням цього.

Причина складності полягає в тому, що ціна нерухомості - це не просто ціна певного товару (певних метрів житла).

Практично у всіх державах з ринковою економікою, особливо в розвинених країнах, існують і продуктивно функціонують національні служби економічної оцінки нерухомості, які встановлюють цінність різних категорій земельних ділянок і міцно пов'язаних із землею будівель і споруд, лінійних комунікацій і інших різновидів нерухомих об'єктів. До найбільш "розвинених" у цьому напрямку держав належать Великобританія, Німеччина, США, Франція, Швеція, та Австрія.

Оцінка нерухомості - особлива сфера професійної діяльності на ринку нерухомого майна і в той же час необхідний момент при здійсненні практично будь-якої операції з нерухомістю, починаючи від купівлі-продажу, здачі в оренду і закінчуючи прийняттям рішень про реалізацію проектів будівництва або реконструкції об'єктів нерухомості і т.д. [3].

Оцінка - 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. Процес звичайно завершується складанням звіту про оцінку, який і надає доказову силу оцінці вартості [2].

Проведення незалежної оцінки об'єктів нерухомості потрібне при найбільш різноманітних життєвих і економічних ситуаціях, таких як:

- купівля-продаж майна;
- оренда;
- кредит під заставу;
- страхування майна;
- інвестування і розробка інвестиційних проектів;
- злиття і поділ підприємств;
- внесення в статутний фонд;
- розв'язання майнових спорів;

- приватизація;
- багато інших випадків.

В першу чергу оцінка часто виконується для таких об'єктів, як квартири, кімнати, офісні приміщення і будівлі під офіси, приміські житлові будинки з земельними ділянками. Об'єкти нерухомості можуть входити в цілісні майнові комплекси підприємств та організацій, що суттєво відображається на їхній вартості.

Сьогодні можна визначити різні види вартості. Але в ринкових умовах господарювання найбільш поширеним видом вартості є ринкова вартість.

Як відзначають історики, до кінця XIX століття російська методологія оцінки була настільки професійна, що такого рівня американським і європейським колегам вдалося досягти лише в 60-70-і роки XX століття. Проте за роки радянської влади традиції були втрачені, і в сучасних країнах колишнього СРСР, у тому числі і в Україні, проблема оцінки виникла тільки під час проведення приватизації.

Зараз, оцінка нерухомості передбачає процес формування обґрунтованої вартісної оцінки конкретного об'єкту нерухомості, яка проводиться за замовленням і відноситься до часу проведення оцінки (або до часу передбачуваної з об'єктом операції) з урахуванням умов, які складаються.

Оцінку нерухомості можна розглядати як:

- адресний процес, тобто націлений на конкретний об'єкт нерухомості з урахуванням його типу і характеристик (фізичних, структурних, технологічних, правових і інших), його оточення, у тому числі екологічного, соціального і економічного;

- процес, прив'язаний до типу операції, яку передбачається провести з оцінюваною нерухомістю (наприклад, купівля-продаж, оренда, страхування, оподаткування, використання як застава);

- процес, прив'язаний до певного моменту часу, найчастіше за такий встановлений стандартами професійних оцінювачів момент приймається час оцінки, яка проводиться; у ряді випадків доводиться орієнтуватися на майбутній час - час наміченої операції з нерухомістю (при оцінках у рамках аналізу проектів розвитку, для заставних операцій.);

- суб'єктно-орієнтований процес, тобто прив'язаний до замовника як одному з безлічі учасників передбачуваної операції з оцінюваною нерухомістю;

Вартість не є характеристикою, яка сама по собі властива нерухомості: наявність вартості залежить від бажання людей, наявності купівельної спроможності, корисності та відносної дефіцитності.

В ринкових умовах виділяють різні види вартості нерухомості [1]:

- ринкова - це найбільш вірогідна ціна продажу об'єкту на конкурентному і відкритому ринку при усвідомлених та раціональних діях у своїх інтересах покупця і продавця, які добре інформовані і не в відчувають тиску надзвичайних обставин;

- споживча (у використанні) - це вартість нерухомості для специфічного споживача, максимальна сума, яку можна отримати від продовження володіння і подальшого продажу майна;

- інвестиційна - це вартість оцінюваного об'єкту для специфічного інвестора, приріст ринкової вартості об'єкту нерухомості в результаті інвестування;

- страхова - вартість об'єкту, яка визначається для цілей страхування. Звичайно це вартість заміщення або відновна вартість;

- заміщення - це вартість нового об'єкту нерухомості з ідентичними функціональними властивостями, але з використанням сучасних матеріалів, конструкцій і устаткування;

- відтворення (відновна) - це вартість відтворення об'єкту нерухомості, тобто сума витрат на будівництво точної копії оцінюваного об'єкту;

- заставна — розраховується на основі ринкової вартості для кредитування;

- ліквідаційна - це вартість при вимушеному продажу. Вона ідентична ринковій вартості, але обмежена термінами проведення оцінки, маркетингових досліджень і просування на ринок, які необхідні для отримання найкращої ціни;

- для оподаткування — вартість об'єкту оцінки, яка визначається для обчислення податкової бази і розраховується відповідно до положень нормативних правових актів, - це ринкова або відновна вартість залежно від об'єкту нерухомості;

- утилізація — вартість об'єкту оцінки, рівна ринковій вартості матеріалів на утилізацію об'єкту оцінки;

- діючого підприємства — вартість єдиного майнового комплексу, яка визначається відповідно до результатів функціонування виробництва, що сформувалося. При цьому оцінка вартості окремих об'єктів підприємства полягає у визначенні внеску, який вносять ці об'єкти як складені компоненти діючого підприємства.

Така безліч видів дозволяє найбільш точно визначити реальну вартість в залежності від цілей та потреб оцінки нерухомості. Адже в кожному конкретному випадку треба використовувати саме ту вартість, яка максимально адекватна до ситуації. З іншого боку, маючи достовірну

інформацію про різну вартість об'єкту нерухомості, можна приймати більш зважене рішення щодо його керуванням.

Однак, на практиці розглядають далеко не всі підходи до вартості нерухомості, що значно зменшує об'єктивність та точність оцінки.

Оцінка нерухомості є одним з найпоширеніших видів оціночної діяльності.

Департамент оцінки нерухомості надає послуги з визначення ринкової, інвестиційної, ліквідаційної, страховки, заставної і іншої вартості при оцінці:

- офісних, складських і виробничих приміщень;
- будівель промислового, соціального або культурного призначення;
- житлових будинків, квартир і інших житлових приміщень;
- земельних ділянок;
- споруд (доріг, під'їзних шляхів, інженерних споруд, резервуарів, огорож і ін);
- кредитуванні під заставу об'єктів нерухомості;
- вирішенні майнових суперечок;
- інших операціях, пов'язаних з реалізацією майнових прав на об'єкти нерухомості.

Враховуючи той факт, що операції з нерухомістю знаходяться серед найбільш ризикованих секторів підприємницької діяльності, щоб мінімізувати ризики клієнтів, потрібно користуватись в своїй роботі тільки перевіреною інформацією, активно співробітничати з багатьма ріелторськими компаніями. Інформаційна база з продажу і оренди нерухомості різного функціонального призначення по всіх регіонах України повинна постійно поповнюватися і уточнюватися.

У разі потреби для проведення технічної експертизи, складання кошторисів на ремонтні роботи, розбирання, і т.д. можна залучати спеціалізовані організації.

Фахівці, що працюють в Департаменті уважно і детально вивчають технічний стан оцінюваного об'єкту, вивчають ринок нерухомості, а також враховують всі чинники, що впливають на вартість об'єкту: місце розташування, наявність і якість інфраструктури, віддаленість від основних центрів, транспортне сполучення, екологічну обстановку і інші чинники.

За наслідками роботи складається звіт про проведену оцінку, який відповідає всім вимогам українських і міжнародних стандартів і має статус офіційного документа при будь-якому юридичному оформленні.

Проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках:

- створення підприємств (господарських товариств) на базі

державного майна або майна, що є у комунальній власності;

- реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна (часткою комунального майна);

- виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна);

- визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника із складу такого товариства;

- приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;

- переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку;

- оподаткування майна згідно з законом;

- визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом;

- в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів.

Проведення незалежної оцінки майна є обов'язковим у випадках застави державного та комунального майна, відчуження державного та комунального майна способами, що не передбачають конкуренцію покупців у процесі продажу, або у разі продажу одному покупцю, визначення збитків або розміру відшкодування, під час вирішення спорів та в інших випадках, визначених законодавством або за згодою сторін.

Ціна нерухомості є інтегральним показником, тобто результуючою цілого комплексу складових: стану справ в економіці, демографічної ситуації, соціального та майнового розшарування в суспільстві, міграційної політики, тощо.

Навіть просте перерахування ціноутворюючих факторів і питома вага кожного з них – питання дискусійне. І цей список залежить від конкретного аналітика, оцінювача. Наразі вичерпного переліку таких факторів, імовірно, не існує.

В умовах ринкових товарно-грошових відносин важливу роль відіграють економічні оцінки життєвих засобів та ресурсів, чинників та технологій відтворювального процесу, життєвого середовища в цілому. Оцінюється вартість робочої сили, споживчих товарів і послуг, інтелектуальної власності, фінансового капіталу, різного роду цінних паперів. Оцінки здійснюються в широкому діапазоні, постійно, як на індивідуальній, так і на груповій,

загальнонаціональній і міждержавній основі. Зрештою можна говорити про існування складної багатовимірної, багатофакторної системи економічних оцінок, що охоплює всі сфери життєдіяльності кожної людини і проникає у всі складові частини суспільного відтворювального процесу.

### **Література:**

1. Бондаренко О.О., Винокур В.І., Кукса В.П. “150 термінів із словника ріелтора”. – Київ ст. 11 Закону України № 2658-III від 12 липня 2001 року “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.
2. Зотов І.В., Моченков А.В. Мистецтво проведення операцій з нерухомістю. – Х.: РИП “Оригінал”, 1996. - 320 с.
3. Харрісон Генрі С. Оцінка нерухомості. Учебний посібник. – М., Російське суспільство оцінювачів, 1994. - 230 с.

### **Анотація**

В статті розглядається визначення оцінки нерухомості як особливої сфери професійної діяльності на ринку нерухомого майна та її класифікація.

### **Аннотация**

В статье рассматривается определение оценки недвижимости как особенной сферы профессиональной деятельности на рынке недвижимости.