

УДК 338.5

к.е.н., доц. Сердюченко Н.Б.,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ПРИНЦИПИ, ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Розглянуті методичні підходи та принципи щодо визначення оцінки вартості об'єктів нерухомості.

Оцінка майна, майнових прав та професійна оціночна діяльність регулюються Законом України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", іншими нормативно-правовими актами з оцінки майна, що не суперечать йому.

Мета оцінки – визначення вартості об'єктів нерухомості з урахуванням призначення об'єкта і цілей оцінки.

Оцінка майна проводиться на підставі договору між суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання та замовником оцінки або на підставі ухвали суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна.

Об'єкти оцінки – майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній (у тому числі нерухомість) формі, у формі цілісного майнового комплексу.

Об'єктами оцінки у сфері нерухомості можуть бути: жилі приміщення, нежилі об'єкти нерухомості, земля і земельні ділянки, об'єкти незавершеного будівництва, інвестиційні проекти.

Оцінюється об'єкт із фізичної точки зору та пакету прав на нього. У вартісному вираженні кожний об'єкт має вартість, собівартість та ціну.

Вартість – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей. Види вартостей: ринкова і неринкова.

Ринкова – це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

До неринкових видів належать: вартість заміщення, відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна, спеціальна, ліквідаційна, чиста вартість реалізації, оціночна вартість та інші.

Вартість відтворення – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки.

Вартість заміщення – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною.

Собівартість – це все, у що обійшлося будівництво, фактична вартість об'єкта нерухомості.

Ціна – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно.

Для проведення оцінки майна застосовуються такі основні методичні підходи: *витратний* (майновий – для оцінки об'єктів у формі цілісного майнового комплексу та у формі фінансових інтересів); *дохідний*; *порівняльний*.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Він передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення. Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу. За допомогою обох методів визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). За допомогою дохідного підходу визначається ринкова та інвестиційна вартості, а також інші види, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо. Це найбільш складний підхід, що вимагає спеціального аналізу і прогнозування.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Він передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Цей метод (підхід аналогів продаж) – заснований на принципі заміщення розглянутого об'єкта аналогічним. Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо.

Кожен із зазначених підходів приводить до одержання певних цінових характеристик об'єкта. Порівняльний аналіз дає змогу зважити переваги і недоліки кожного із використовуваних підходів і встановити остаточну ринкову ціну об'єкта на основі даних такого підходу, які на думку експерта є найбільш надійними. Необхідно використовувати всі три методи.

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.

Під *зносом* розуміється втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна під впливом різних чинників.

Знос за ознаками його виникнення поділяють на *фізичний, функціональний та економічний* (зовнішній).

Фізичний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки. Тобто, зменшення вартості майна через утрату заданих споживчих властивостей з природних (погодних) причин або внаслідок неправильної експлуатації.

Функціональний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки. Тобто, це зменшення вартості майна через його невідповідність сучасним ринковим вимогам (архітектурно-естетичні характеристики, благоустрій, безпека, комфорт тощо).

Економічний (зовнішній) знос – знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки. Тобто, зменшення вартості майна внаслідок зміни зовнішнього середовища (демографічна ситуація, містобудівні рішення, екологічне становище).

Фізичний і функціональний визначаються станом самого об'єкта, а економічний – станом навколо нього. Фізичний та функціональний знос можуть бути такими, що технічно усуваються, і таким, що не усуваються, або усунення їх є економічно недоцільним.

Оцінка майна проводиться з дотриманням *принципів корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання.*

Корисність – здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу, тобто на уявленнях типового покупця (ставити себе на місце покупця).

Принцип попиту і пропозиції відображає співвідношення пропозиції та попиту на подібне майно.

Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку. Тобто, якщо покупцю здається, що зможе купити те ж, але дешевше.

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним (очікуємо в майбутньому корисність від нерухомості).

Принцип внеску (граничної продуктивності) – врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

Таким чином, на оцінку впливає: політичний, економічний, соціальний, демографічний чинники; попит та пропозиція.

Література.

1. Економіка нерухомості: Підручник. А. М.Асаул, І. Б.Брижань, В. Я.Чевгакова. - К.: «Лібра», 2004. – 304 с.
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.

Анотація.

В статье рассмотрены методические подходы и принципы определения оценки стоимости объектов недвижимости.

Annotation.

The article considers the methodological approaches and principles concerning the determination of value appraisal of the objects of real estate.