

Єфремова Л.В.

*к.е.н., доц. кафедра економіки та оцінки майна підприємства,
Харківський національний економічний університет ім. С. Кузнеця
(Україна)*

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ОРГАНІЗАЦІЇ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Важливе значення вітчизняного ринку нерухомості як сектора економіки підтверджується його значною часткою у валовому національному продукті, високим рівнем надходжень до бюджету від первинного продажу, здачі в оренду державної і муніципальної нерухомості (зокрема землі), високим рівнем збору до бюджету від податків на нерухомість і операцій з нею.

Ринок нерухомості в Україні має численні особливості (циклічний характер, високий ступінь державного впливу; зростання вартості нерухомості; низький рівень досліджень і т.і.), що дають підставу характеризувати його як специфічний сектор національної економіки.

Процеси реформування економіки та створення правової держави не можливі за відсутності оцінної діяльності як складовою її частини.

Оцінка нерухомості, мабуть, найважливіший вид оцінної діяльності в цілому. Саме вона є на сьогоднішній день у всьому світі найбільш методологічно проробленим і перевіреним напрямком. Саме з оцінки нерухомості публікується найбільше науково-методичних праць. Однак українська специфіка накладає вельми помітний відбиток на застосування методики яка так добре зарекомендували себе на Заході. Причиною тому служить і слабкий розвиток інформаційного поля, і специфіка правового простору, і особливості податкової системи, і проблеми підготовки кваліфікованих кадрів у цій галузі, і, нарешті, недосконалість самого процесу організації проведення оцінки.

Для того щоб виробити обґрунтовану оцінку вартості нерухомості, необхідно зібрати інформацію по відповідному ринку.

Угоди з нерухомістю за своєю природою носять приватний характер. Відкрита публічна інформація часто буває неповною або недостовірною. Деякі події на ринку нерухомості зумовлені емоціями або недостатньою інформованістю окремих учасників. Покупець і продавець можуть виносити свої судження на основі чуток або психологічних потреб, а в результаті - широкий розкид в цінах продажу, в запропонованих умовах та інших аспектів угод.

До серйозних проблем в практиці оцінки, безумовно, відноситься така особливість ринку нерухомості як закритість інформації про проведені операції. Це обумовлено тим, що багато учасників ринку свідомо занижують вартість операції, з метою уникнення оподаткування, відшкодовуючи відхилення за документованої вартості від реальної, готівковими коштами.

Головними тенденціями на ринку нерухомості України в 2015-2016рр. були зростання цін через девальвацію гривні, скорочення попиту та реальних угод, а також подальше зниження будівельної активності. Ринок нерухомості України у цей період зазнав впливу як економічної, так і політичної кризи. Причому однозначними ці впливи назвати не можна. З одного боку, під тиском економічного спаду і зниження купівельної спроможності населення попит на житлову нерухомість знижувався. З іншого - на тлі девальвації гривні та проблем у банківській системі українці вкладали свої заощадження в квадратні метри. Залишила свій відбиток на ринку нерухомості (більшою мірою житлової, ніж комерційної) міграція населення і бізнесу з окупованого Росією Криму і з розбитого війною сходу країни. За прогнозами експертів, в 2017 році падіння ринку може припинитися [6].

Проблема доступності та якості інформації для всіх учасників ринку нерухомості пов'язана, в першу чергу, з її адекватною оцінкою. Реальні відомості про вартість та потенціал нерухомості, в умовах ринку, стає базисом для вироблення ефективної стратегії в її управлінні з боку великого числа учасників

Таким чином, основна проблема, з якою стикається оцінювач - інформаційна непрозорість ринку, складність отримання достатніх та достовірних даних про об'єкти оцінки та їх ринковому оточенні .

Все вищесказане, диктує необхідність створення нової інформаційної бази оцінювача нерухомості.

Іншою істотною проблемою оцінки нерухомості є один з найважливіших етапів оцінки - аналіз найбільш ефективного використання нерухомості. Цей етап виступає обов'язковою умовою визначення ринкової вартості і вимагає проведення економічного обґрунтування найбільш ефективного використання нерухомості. У практичних ж оцінках етап виконується формально, без належного обґрунтування з посиланням на думку оцінювача. В дійсності для того, щоб провести грамотне економічне обґрунтування найбільш ефективного використання нерухомості, необхідно розробити економічну модель і провести численні розрахунки, аналогічні тим, які проводяться при розрахунках дохідним підходом. Відсутність правового простору значно ускладнить проведення оцінки таким способом.

Важливу роль у визначенні стратегії бізнесу відіграє оцінка нерухомості як складовий істотний елемент в бізнес-плані. У міру просування на ринках компанії визначають витрати з придбання промислової інфраструктури, збутової мережі, офісних і резидентських будівель. Ці витрати на купівлю нерухомості за величиною різні.

Фірми встановлюють найбільш вигідні способи володіння нерухомістю - за допомогою покупки, лізингу або оренди, враховуючи наступні національні чинники: державне регулювання сфери нерухомості; оподаткування, пільги і гранти; кон'юнктуру будівельної індустрії; динаміку роздрібною торгівлі, транспортні комунікації.

На жаль, на більшості вітчизняних підприємств рівень управління, в тому числі і фінансового, недостатньо високий. Керівники часто недооцінюють

необхідність визначення реальної ринкової вартості активів підприємства. Тому, як правило, мета оцінки (або переоцінки як найбільш масового випадку) можуть ними визначатися неадекватно реальним потребам і можливостям підприємства. Звичайно, не можна вимагати від оцінювача, щоб він виступав ще й у ролі фінансового консультанта. Але практика довела, що в тих випадках коли оцінювач допомагає замовнику усвідомити і сформулювати завдання оцінки (переоцінки), успіх справ гарантований.

В результаті успішне управління своїм портфелем нерухомості збільшує реальну вартість нерухомого майна.

Найбільш об'єктивними методами оцінки нерухомості є методи, засновані на аналогах продажів і на прибутковості нерухомості. Вони відображають реальну ринкову вартість об'єкта оцінки, тому засновані на даних, отриманих на відкритому конкурентному ринку, який є своєрідним «лакмусовим» папірцем стану ринку нерухомості в регіоні на певну дату. Але в зв'язку з тим, що власники не завжди визначають правильно найкраще використання нерухомості, ставки, наприклад, орендної плати за ідентичним об'єктам нерухомості можуть коливатися, що відповідно позначається на вартість об'єкта оцінки методом прибутковості. В результаті метод, що ґрунтується на аналогах продажів, є найбільш оптимальним при визначенні ринкової вартості.

Однак для застосування в практиці оцінки порівняльного підходу, в тому числі і методу аналога продажу, необхідно:

- розробити єдину класифікацію житлової та нежитлової нерухомості, що дозволяє за технічними характеристиками визначати класність нерухомості;

- визначати вартість оцінюваного об'єкта відповідно до обґрунтованого варіанту його кращого і найбільш ефективного використання;

- максимально знизити суб'єктивізм оцінки, що виявляється при визначенні значень коригуючих коефіцієнтів, які дозволяють встановити взаємозв'язок між вартістю активу-аналога, представленого на ринку, і вартістю оцінюваного об'єкта;

- забезпечити «прозорість» самих розрахунків, тобто забезпечити можливість перевірки правильності обчислення будь-якого параметра за рахунок використання формалізованих обчислювальних процедур, що дозволить, по-перше, використовувати стандартні обчислювальні процедури, по-друге, автоматизувати сам процес обчислень [3].

Ринок нерухомості, як в цілому фінансовий ринок, стає все більш міжнародним оскільки нерухомість - складова частина державної власності, а також сукупних активів багатьох найбільших компаній.

Оцінка української нерухомості вимагає всебічного обліку і аналізу даних українського та міжнародного ринку нерухомості за наступних макро- і мікроекономічних причин:

- глобалізація національних економік прийняла необоротний характер;

- в останні роки, посилилася міжнародна економічна та фінансова нестабільність;

- у промислово розвинених країнах попит на офісні будівлі та готельні комплекси викликається зростанням третинного сектора - економіки послуг.

Будівельний бум викликаний зростаючою індустріалізацією і урбанізацією суспільного життя;

аналіз економічних, структурних і демографічних зрушень в країні і світі дозволяє зробити оціночні прогнози більш реалістичними. Необхідно враховувати інтенсивне взаємопроникнення передових технологій в індустрії будівельних послуг;

національні ринки нерухомості аналогічно фінансовим ринкам прагнуть підвищити свою привабливість для міжнародних інвесторів;

моніторинг умов попиту і пропозиції на міжнародному ринку нерухомості дозволяє спрогнозувати майбутні вигоди при оцінці конкретного бізнесу, наприклад, розвиток готельних або шопінг-центрів.

розширення інформаційної бази даних національної та міжнародної нерухомості збільшує горизонт цінової орієнтації оцінювачів[2].

В процесі розвитку вітчизняного ринку нерухомості виявляються істотні особливості, які відображають всі проблеми сучасної української економіки та характеризуються нерівномірним розвитком окремих її сегментів, не досконалою законодавчою базою, а також невисокою платоспроможністю громадянина низьким інвестиційним потенціалом юридичних осіб. Ці та ряд інших проблем спонукають до більш глибокого дослідження питання функціонування ринку нерухомості в умовах циклічного розвитку ринкової економіки.

Список використаних джерел

1. Постанова КМУ України за №1442 від 28.10.2004р. „Про затвердження національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна". // Сб. нормативних документів. – Харків: Конус, 2005. – С. 218 – 222.

2. Акименко О.Ю. Досвід формування ринку нерухомості України, проблеми та перспективі розвитку даного сегменту економічного простору, Електронний ресурс : <http://nauka.kushnir.mk.ua/?p=561>

3. Асаул А.М., Ринок нерухомості. Навч. посібник / А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліхіна, І.В. Кривовязюк -2-ге вид. – К.: Кондор, 2012. – 336 с.

4. Воронін В. О. Ринок нерухомості в умовах фінансово-економічної кризи // "Янус-нерухомість". - 2009. - № 11, 12. - С. 9-12; С. 14-17.

5. Проблеми законодавчого регулювання ринку нерухомості України Електронний ресурс: http://www.kmu.gov.ua/contor/uk/publish/article?art_id=10252811

6. Шарова С. В.; Мартищенко Д.В. Сучасний стан та основні тенденції розвитку ринку комерційної нерухомості України/ Електронний ресурс:<http://www.economy-confer.com.ua/full-article/1936/>

