|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| УДК 332.624 | Мєзєнцева Н. Ю. |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Сергієнко В. О. |  |

Студенти 6 курсу

факультету обліку і аудиту ХНЕУ

СУТНІСТЬ ПОНЯТТЯ "ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ"

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

© Мєзєнцева Н. Ю., Сергієнко В. О., 2012

ТА ВИБІР МЕТОДІВ ОЦІНКИ РИНКОВОЇ

ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ

*Анотація. Вдосконалено поняття "оцінка нерухомості". Проведено аналіз методів оцінки ринкової вартості нерухомості, тобто методу витрат, порівняльного методу, дохідного методу. Надано алгоритм вибору оптимального підходу в оцінці нерухомості.*

*Аннотация. Усовершенствованно понятие "оценка недвижимости". Проведен анализ методов оценки рыночной стоимости недвижимости, в частности метода расходов, метода аналогов продажи, доходного метода. Приведен алгоритм выбора оптимального подхода при оценке недвижимости.*

*Annotation. The paper advanced the concept of "assessment of the property." The methods to assess the market value of real estate, in particular, the method of cost, of analogues sales, the income method were analysed. An algorithm for selecting the optimal approach to real estate appraisals was proposed.*

*Ключові слова: оцінка, вартість, нерухомість, методи.*

Актуальністю теми є вибір оптимального методу оцінки нерухомості, що і зараз залишається однією з актуальних проблем, які продовжують досліджуватися та мають важливе значення для оцінювачів.

Процеси функціонування ринку нерухомості постійно перебувають у центрі уваги науковців. Серед вітчизняних авторів, праці яких присвячено зазначеним питанням, слід назвати І. Геллера, О. Гриценко, Т. Качалу, О. Євтух, О. Кащенко, А. Монченкова, В. Назарову, В. Прорвича,  
А. Третяка. Серед зарубіжних праць слід звернути увагу на теоретико-методологічні дослідження Дж. К. Еккерта, Дж. Фрідмана, Н. Ордуея, Г. Харісона, Л. Бєлих, С. Максимова, Г. Стерніка, Балабанова І. Т., Е. Тарасевича, М. Федотової та ін.

Основною метою дослідження є удосконалення поняття "оцінка нерухомості" та проведення аналізу існуючої методики оцінки ринкової вартості нерухомості.

Відповідно до мети поставлені такі основні завдання:

висвітлити сутність поняття "оцінка нерухомості";

провести аналіз методології оцінювання ринкової вартості нерухомості;

вдосконалити процес вибору оптимального методу оцінки ринкової вартості.

Об’єктом дослідження є теоретичні основи поняття "оцінки нерухомості" та методи оцінки ринкової вартості нерухомості.

Предмет дослідження – це процес вибору методу оцінки ринкової вартості нерухомості.

Результати дослідження полягають у тому, що термінологія, як відомо, є базовою складовою кожної науки. Сукупність термінів певної галузі знань (термінологія) формує її словесне забезпечення і становить передумову її подальшого розвитку.

Визначення термінів сприяє розвитку науки, оскільки вони є найважливішими факторами у досягненні взаєморозуміння. З приводу цього відомий французький письменник і філософ Франсуа Вольтер писав: "Розпочинаючи дискусію на будь-яку тему, не забувайте визначити термінологію, яка в подальшому буде використовуватися".

Усе наведене прямо стосується оцінної діяльності та теоретичної бази, що забезпечує її проведення – сфери діяльності, що має важливе значення в сучасному ринковому середовищі. З огляду на це розглянемо поняття "оцінка нерухомого майна" та пов’язані з ним терміни.

Великий тлумачний словник української мови дає таке визначення оцінки: "визначення якості, цінності кого-, чого-небудь..." [1]. Таким чином, оцінку в загальному розумінні можна охарактеризувати як процес визначення цінності.

У межах ринку для кількісного вимірювання цінності будь-якого блага використовують поняття "вартість".

Професор О. Гриценко з цього приводу дає методологічне визначення вартості: "...вартість є те, на основі чого здійснюється вибір. Це критерій для надання переваги. Якщо такою підставою виступає корисність, то зміст вартості визначається через корисність благ, а якщо затрати праці – то, відповідно, саме вони і визначають цей зміст" [2, с. 47].

В оцінній діяльності в основу визначення вартості покладено усереднену цінність конкретного блага для покупців і продавців на конкретному ринку. Так, у Міжнародних стандартах оцінки (МСО) закріплено такий погляд на природу вартості: "Вартість є економічним поняттям, що встановлює взаємовідносини між товарами і послугами, що доступні для придбання, з одного боку, і тими, хто їх купує чи продає, – з іншого. Вартість є не історичним фактом, а оцінкою цінності конкретних товарів чи послуг в конкретний момент часу відповідно до вибраних понять вартості. Економічне поняття вартості виражає ринковий погляд на вигоду, яку має власник даного товару чи клієнт, якому надають дану послугу на момент оцінки вартості" [3].

В основу поглядів на вартість покладені погляди щодо цінності блага покупців і продавців, що взаємодіють на ринку. Таким чином, має існувати деякий інструмент, який створив би можливість виміру вартості.

Так, при розгляді будь-якого предмета (явища) ми схильні характеризувати його словами, які відображають його з якихось сторін. Як критерій, за яким характеризується цей предмет (явище), можуть виступати різні поняття (еталони).

Очевидно, що одним із таких еталонів може бути універсальний інструмент, який мусить задовольняти певні об’єктивні вимоги суб’єктів ринку [4]. Такі вимоги, як наведено в роботах Євту­ха О. О., повинні бути:

1) значимість. Поняття має характеризувати явище (предмет) з такого боку, щоб ця характеристика давала можливість отримати про предмет більше інформації, необхідної для практичної діяльності;

2) точність характеристики. Поняття має допускати однозначну оцінку. Так, неприйнятними як еталон є поняття, що можуть допускати різні характеристики предмета (явища) залежно від обставин чи інтересів якихось сторін;

3) зрозумілість. Поняття, що використовується як еталон, має легко передаватися і розумітися іншими людьми. Так, недоцільно застосовувати еталони, важкодоступні для розуміння, ті, що вимагають спеціальних знань (наприклад, технічні характеристики), чи ті, що є важкими у використанні (вимагають проведення трудомісткого аналізу, розрахунків та ін.).

Загальновизнаним еталоном, на який орієнтуються всі суб’єкти ринку, стали гроші, які визнаються всіма членами суспільства, що забезпечує їх абсолютну ліквідність. Тому гроші використовують як універсальний інструмент для виміру вартості.

Таким чином, вартість в оцінній діяльності необхідно розглядати як цінність товару, що виражена в грошах. Залежно від фінансових умов, мотивів чи особливих інтересів покупця ціна, сплачена за товари чи послуги, може не відповідати вартості, що приписується цим товарам чи послугам іншими людьми. Але ціна в принципі є індикатором відносної вартості, що приписується товарам чи послугам конкретним покупцем та/чи конкретним продавцем при конкретних умовах. Відповідно "ціна" є терміном, що позначає грошову суму, що вимагається, пропонується чи буде сплачена за деякий товар або послугу. Вона є історичним фактом, тобто стосується до визначеного моменту часу та місця, незалежно від того, чи була вона оголошена відкрито, чи залишилась у "таємниці". Таким чином, на відміну від вартості ціна стосується окремої угоди. Вона становить категорію, що відображає факт, який реально відбувся, тобто результат угоди.

Легкість проведення числових операцій, однозначність числової оцінки дають можливість легкого освоєння операцій з грошима, забезпечують точність операцій. Тому сутність оцінки в економіці полягає у грошовому вимірі вартості майна, майнових прав. Але, незважаючи на універсальність грошей, при вимірі вартості можуть виникати певні труднощі. Це стосується, перш за все, оцінки вартості основного капіталу і, особливо, нерухомості.

Особливості ринку нерухомості суттєво впливають на визначення її вартості. Найбільш суттєвими характеристиками нерухомого майна у зв’язку з цим є такі [4]:

1. Нерухомість як товар не має такої характеристики, як стандартизованість. Об’єкти нерухомості відрізняються між собою безліччю ознак, найсуттєвішою з яких, у даному випадку, є місце розташування. Навіть якщо два об’єкта нерухомості виконані за одним проектом і мають однаковий ступінь зносу, їх вартість може різко відрізнятися залежно від території, на якій вони розташовані, оточуючих об’єктів, наявності під’їзних шляхів тощо.

2. Ринок нерухомості є відносно інформаційно закритою системою. Угоди носять особистий характер. Відповідно отримання вихідної інформації – матеріалу проведення оцінки – стає досить складною проблемою. Ситуація ускладнюється тим, що інформація щодо угод на ринку, яка відображена в документах, часто спотворюється з метою зменшення оподаткування.

3. Вартість об’єктів нерухомого майна не є стійкою величиною. Вона підвладна впливам багатьох факторів. Серед них основними є: загальна макроекономічна ситуація в регіоні, доступність фінансових ресурсів для фінансування угод щодо об’єктів нерухомості, сезонна активність на ринку, вплив на вартість нерухомості економічної перспективи певної території, фактори державного регулювання ринку нерухомості.

4. Обмежена кількість контрагентів на ринку, що обумовлюється високою вартістю об’єктів, їх унікальністю та складними юридичними правами, характерними для кожного об’єкта.

5. Низька еластичність пропозиції на ринку, в той час як попит на ньому може досить швидко змінюватися.

Зменшення цих труднощів можливе при використанні певних принципів, методів оцінки, що накопичила сучасна теорія і практика оцінки. З наведеного, поняття оцінки нерухомості можемо визначити таким чином. Оцінка нерухомості є процес виміру грошового еквівалента цінності нерухомого майна з використанням певних принципів, методів і процедур.

Важливим моментом при оцінці нерухомості є розрахунок її вартості на певну дату. У ринковій економіці вартість нерухомості може змінюватись кожного дня.

Наступним важливим чинником оцінки нерухомості є призначення і мета самої оцінки. В одному випадку, оцінка нерухомості – це, насамперед, оцінка відповідних прав на даний об’єкт нерухомості, а в іншому – оцінка пов’язана з проблемами ринку, тобто купівлею-продажем або кредитуванням. Однак у всіх випадках оцінки нерухомості необхідно чітко визначити мету оцінювання [5].

У практиці оцінки нерухомості існує ряд методів і підходів, але найтрадиційнішими є: метод витрат, метод аналогів продажу, дохідний метод.

Вибір методів залежить не лише від характеру отриманої інформації, ступеня її точності, а й від навиків і суб'єктивності оцінювача.

Дані підходи можна порівняти за такими критеріями [6]:

здатність методів урахувати кон'юнктурні коливання і вартість грошей;

якість інформації, на основі якої здійснюється аналіз;

можливість відобразити дійсні наміри продавця і покупця.

Оцінка здійснюється залежно від мети, тому відповідно до виконуваних завдань виділяють різні види вартості. Серед усіх видів вартості найбільш уживаною є ринкова вартість. Ринкова вартість – це розрахункова сума, на яку майно було б обміняне на дату оцінки вартості комерційної угоди між непов’язаними особами – добровільним покупцем і добровільним продавцем – після адекватного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла б зі знанням справи, помірковано й без примусу [3].

Цей вид вартості використовують у більшості випадків оцінювання майна і в Україні, і за кор­доном.

Оцінювачі найчастіше мають справу зі спеціалізованим майном, наприклад, нерухомістю виробничого призначення, спеціалізованим обладнанням, іншими подібними об’єктами, які або мало продаються на ринку, або є різнорідними. Оцінювання такого майна шляхом порівняння продажів унаслідок нестачі інформації є дуже ускладненим або взагалі не можливим, і тому оцінювачі змушені визначати ринкову вартість не на основі коректування цін фактичних угод, а знаходити інші методи. Зокрема, оцінювачі у цій ситуації мають визначати вартість, спираючись на думку лише однієї зі сторін угоди – продавця або покупця, й моделювати той процес, за допомогою якого сторони угоди визначають прийняту для себе ціну пропозиції на продаж чи пропозиції на купівлю.

Кожен з двох цих підходів (дохідного і витратного) враховує думку або покупця (дохідний під­хід), або продавця (витратний підхід). На рис. 1 зображено як це відбувається [7].

Ціна пропозиції = витрати + прибуток – зниження вартості

Ринкова

вартість

Ціна попиту = очікувані доходи, приведені до поточного часу

Рис. 1. **Оцінка ринкової вартості за доходами й витратами**

Дохідний підхід розраховує ринкову вартість майбутніх доходів, що отримує власник від експлуатації активів. Цей підхід моделює точку зору потенціального покупця: покупець при встановленні ціни, яку згоден заплатити за актив, орієнтується на доходи, які очікує отримати в майбутньому, – і не заплатити більше. Зрозуміло, що застосування підходу можливе лише тоді, коли оцінювач має достовірні дані про доходи власника від використання майна (найчастіше – це доходи від надання в оренду).

Витратний підхід, у свою чергу, моделює точку зору продавця нового активу: в яку суму обійдеться створення подібного об’єкта майна плюс достатній прибуток. Зрозуміло, що жоден продавець не запропонує об’єкт за ціну, меншу ніж витрати плюс прибуток, який відповідає середньоринковому рівню рентабельності [7].

З наведених двох підходів дохідний підхід має низку переваг перед витратним. По-перше, дохідний підхід дає можливість визначати усереднену ціну попиту будь-якого активу, який використовується для отримання доходів, тоді як витратний підхід у його класичному вигляді дає змогу оцінити лише усереднену ціну пропозиції на нове майно. Якщо актив використовувався упродовж певного часу, оцінювач повинен врахувати зменшення його ринкової вартості внаслідок зносу.

Стосовно алгоритму вибору оптимального підходу в оцінці нерухомості можна зробити висновок, який зображено на рис. 2.

Порівняльний підхід

Чи можна використовувати

порівняльний підхід?

Чи має власник об'єкта дохід

у грошовій формі?

Чи використовується об'єкт

для здавання в оренду?

Витратний підхід

Дохідний підхід

Чи може бути виділений з сукупного доходу від реалізації продукції (послуг) дохід від об'єкта

Дохідний підхід

Витратний підхід

ні

так

так

так

так

ні

ні

ні

Рис. 2. **Алгоритм вибору оптимального підходу в оцінці нерухомості**

Дохідний підхід оцінювач може застосовувати з використанням двох альтернативних способів розрахунку [7].

Перший – спираючись на дані про фактичні доходи з порівнюваних об’єктів і реальні дані щодо цін купівлі-продажу об’єктів нерухомості. Оптимальний метод оцінки в цьому разі – метод прямої капіталізації.

Другий – спираючись на прогнозні дані доходів. Об’єкт нерухомості оцінюється як об’єкт інвестування. Оцінювач, маючи недостатньо ринкових даних, змушений відтворювати (моделювати) думку й розрахунки власника потенціального об’єкта. Дуже важливо, щоб він спирався при цьому на методику й інформацію, які використовує потенціальний покупець, адже лише в цьому разі отримана величина вартості відповідатиме вимогам ринку. Метод оцінки має відображати ринкову культуру й залежати від ситуації на ринку.

У дослідженні запропоновано поняття оцінки нерухомості, основна сутність якої є процесом виміру грошового еквівалента цінності нерухомого майна з використанням певних принципів, методів і процедур. Проаналізовано методи оцінки нерухомості. За точністю оцінки та необхідною для оцінювання інформацією вони є нерівноцінними. Проаналізовано алгоритм вибору оптимального методу оцінки ринкової вартості нерухомості. Показано, що дохідний підхід слід розглядати в розрізі двох складових, що відрізняються за своєю природою: оцінка на основі фактичних даних про доходи й оцінка на основі прогнозування доходів, яка становить моделювання поведінки потенціального покупця. Перший спосіб забезпечує більшу точність. Тому що спирається на дані про фактичні доходи з порівнюваних об’єктів і реальні дані щодо цін купівлі-продажу об’єктів нерухомості, а не на прогнозні дані, що дає більш точну оцінку ринкової вартості нерухомості.

*Наук. керівн. Єфремова Л. В.*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Література:** 1. Великий тлумачний словник сучасної української мови / укл. і гол. ред. В. Т. Бусел. – К. : Ірпінь : ВТФ "Перун", 2002. 2. Гриценко О. Еволюція вартості / О. Гриценко // Економіка України. – 2001. – № 4. – С. 45–55. 3. Международные стандарты оценки (МСО 2003). – М. : РОО, 2003. – 214 с. 4. Євтух О. О. Оцінка нерухомості: сутність поняття / Євтух О. О. // Науковий вісник Волинського державного університету імені Лесі Українки. Серія "Економічні науки". – 2005. 5. Спаських Н. М. Методика оцінки вартості нерухомості в регіоні / Н. М. Спанських // Збірник наукових праць ; Черкаський державний технологічний університет. – 2007. – № 22. 6. Пашюв В. І. Нерухомість в Україні : підручник для студ. вищ. навч. закл. / В. І. Пашюв, І. І. Пи­липенко, І. В. Кривов'язюк. – К. : Державна академія статистки обліку та аудиту, 2008. – 765 с. 7. Євтух О. О. Вибір методів оцінки ринкової вартості нерухомості / О. О. Євтух // Наукові дослідження. – 2010. – С. 8–10.