

УДК 336.77(477)

МЕТОДИКА ОЦІНКИ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ В РЕГІОНІ**Спаських Н.М.**

Черкаський державний технологічний університет

Данная статья посвящена анализу методик и методов оценки стоимости недвижимости, в частности метода расходов, метода аналогов продажи, метода капитализации. Автором приведены их особенности, отличия, преимущества и недостатки. Наиболее приемлемой в современных условиях автор считает методику оценки недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.

This article is devoted to the analysis of policies and the methods of the real estate cost estimation, particularly the method of charges, the method of sale analogues, the method of capitalization. The author sets their features, differences, advantages and disadvantages. The author considers the method of the real estate estimation by the method of the money streams discounting to be the most acceptable in the modern conditions.

У сучасний період системної трансформації економіки відбувається формування і розвиток нового важливого сектору народного господарства – регіонального ринку нерухомості. Нерухомість відіграє значну роль в економічному житті – вона виступає в якості природно-просторового базису, на якому відбувається вся господарська діяльність, є складовою частиною активів підприємства, об'єктом угод, може розглядатися як самостійний об'єкт управління та інвестування.

Аналіз останніх джерел. 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. Кашенко, 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. Белих, С. Максимова, Г. Стерніка, І.Т. Балабанова, Е. Тарасевича, М. Федотової.

Мета. Основною метою роботи є аналіз методики оцінки нерухомості в регіоні.

Важливим моментом при оцінці нерухомості є розрахунок її вартості і на певну дату. Відомо, що в 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 [1, с. 29, 2, с. 90].

У практиці оцінки нерухомості існують ряд методів і підходів, але найтрадиційнішим є метод витрат, метод аналогів продажу, метод капіталізації.

Оцінку нерухомості на основі витрат найширше застосовують при оцінці нових об'єктів, які освоюють відповідно до найкращих і найефективніших їх використань.

При витратному методі оцінки найчастіше використовують таку схему:

- розрахунок вартості земельної ділянки;
- розрахунок відновлювальної вартості;
- розрахунок величини зносу (фізичного, функціонального);
- обчислення сумарної величини грошових фондів, розрахованих як втрати на відновлення оцінюваного об'єкта;
- сумування вартості земельної ділянки і витрат на відновлення будівлі з врахуванням зносу.

Таким чином, із наведеної вище схеми видно, що в даному методі вартість нерухомості включає в себе вартість земельної ділянки та вартість інших складових інвестицій. Тобто вартість інвестиції не буде коштувати більше, ніж вона коштувала б при умові її відтворення на тому самому місці з врахуванням зносу. До коштів відтворення нерухомості відносять витрати на проектні та будівельні роботи тощо.

Для визначення вартості будівлі на момент оцінки виходять з її будівельної вартості. При цьому під будівельною вартістю розуміють вартість зведення будівлі в даний час. Цю вартість визначають, виходячи з будівельної вартості кубометру типової одноповерхової будівлі, шляхом введення поправочних коефіцієнтів залежно від таких факторів:

- кількості поверхів;
- наявності централізованого опалення;
- наявності водопроводу і каналізації;
- наявності ліфтів.

Будівельну вартість мезонінів, мансард і прибудов визначають окремо. Оцінці підлягають також споруди на земельних ділянках, огорожі і заощення. Не оцінюють будівлі і споруди, тимчасово зведені на термін служби менше, ніж один рік, а також малоцінні. Будівлі, які з різних причин не можуть бути оцінені за типовими нормами, оцінюють індивідуально згідно з розцінками на окремі елементи або частини будівель.

При оцінці визначають відбудовчу та дійсну вартості на момент оцінки. Дійсною вартістю будівлі називають вартість її на момент інвентаризації, що визначають шляхом зменшення будівельної вартості на суму її знецінення, обумовленої зношенням будівлі, яке відбувається внаслідок її експлуатації та особливих причин [3, с. 100].

Вартість відтворення будівельних об'єктів W_B можна обчислити за формулою

$$W_B = \sum_{i=1}^n V_i C_i (1 + W_{KB}), \quad (1)$$

де V_i – значення оцінюваної одиниці (m^3 , m^2 , m);

C_i – ціна одиниці оцінюваного i -го елемента;

W_{KB} – затрати на виготовлення проектної документації та авторський нагляд.

Сумарну вартість об'єкта W_c на момент оцінки обчислюють за формулою

$$W_c = \sum_{i=1}^n g V_i C_i U_i \left(1 - \frac{Z_i}{100}\right) - K_P, \quad (2)$$

де n – кількість видів будівельних матеріалів;

g – кількість даного матеріалу в i -му об'єкті;

C_i – ціна одиниці оцінюваного елемента (матеріалу);

U_i – коефіцієнт, що виражає у відсотках кількість даного матеріалу;

Z_i – ступінь фізичного зносу будівлі;

K_P – коефіцієнт ліквідності робіт.

Визначення відбудовчої вартості B_n прибудови обчислюють за формулою

$$B_{II} = B_y O_{II} \left(1 - Y_{c\phi} \frac{I_{cm}}{II_{cm}}\right), \quad (3)$$

де B_y – відбудовча вартість одиниці вимірювання даного типу будівлі (прибудови);

O_n – об'єм прибудови;

$Y_{c\phi}$ – питома вага стін і фундаменту (для прибудови);

I_{cm} – довжина стіни (ділянки стіни) основної будівлі, до якої дотикається прибудова;

II_{cm} – повний периметр стін прибудови (включаючи стіну основної будівлі).

При нормальних умовах експлуатації оціночна вартість повинна бути зменшена на суму, яку необхідно затратити на ремонт будівлі по частковому або повному відновленню окремих елементів або її частин [4, с. 42].

Ненормальними умовами експлуатації вважаються особливі причини, які в минулому мали вплив на прискорене руйнування будівлі: пожежі, повені, зсуви, невиконання своєчасних ремонтів і інші несприятливі умови, вплив яких на міцність будівлі може одержати своє відображення в описі технічного стану. Технічний опис будівель виконують на основі даних обстеження в натурі.

Технічний опис включає:

- характеристику будівлі за її конструктивними елементами та матеріалами;
- характеристику технічного стану будівлі за окремими елементами;
- процент зносу окремих елементів відповідно до їх технічного стану;
- процент зносу будівлі загалом.

Множенням процента зносу кожного елемента на питому вагу цього елемента (після застосування цінового коефіцієнта) визначають знос елемента в об'ємі всієї будівлі, а сума цих добутоків визначає знос всієї будівлі загалом.

Процент зносу прибудов, службових будівель і споруд визначається для всієї будівлі або споруди в цілому без врахування питомої ваги окремих конструктивних елементів.

Дійсна вартість будівлі визначається шляхом зменшення відбудовчої вартості на суму знецінення, обумовлену фізичним зносом.

Під фізичним зносом конструктивного елемента і будівлі в цілому розуміють погіршення технічного стану (втрата експлуатаційних, механічних й інших якостей), в результаті чого відбувається відповідна втрата їх вартості.

В основу методики визначення фізичного зносу покладено закономірність співвідношення цього зносу до вартості об'єктивно необхідного капітального ремонту, щоб повернути будівлю до початкового стану, з врахуванням відбудовної вартості конструктивних елементів.

Фізичний знос визначають для відповідних конструктивних елементів, які мають різний знос за спеціальними таблицями. Знос усього конструктивного елемента підраховують сумуванням величин зносу окремих ділянок, зважених за питомою вагою в загальному об'ємі конструктивного елемента.

Середньозважений фізичний знос Φ_3 визначають за формулою

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^m \left(\frac{P_i Z_i}{100} \right), \quad (4)$$

де P_i – питома вага i -го елемента;

Z_i – відсоток зносу i -го елемента.

Визначення фізичного зносу будівлі в цілому виконують прийнятим у технічній інвентаризації методом сумування величин зносу окремих конструктивних елементів, зважених за питомою вагою відбудовної вартості кожного з них у загальній вартості будівлі.

Оцінка нерухомості методом аналогів продажу базується на безпосередньому порівнянні оцінюваної нерухомості з іншими подібними об'єктами, проданими або внесеними у списки для продажу.

Підставою дії такого методу є те, що ринкова вартість кожного об'єкта залежить від ціни конкуруючої нерухомості і залежить від ряду економічних факторів.

Порівняльний підхід може бути застосований до оцінки всіх типів нерухомості і прав на неї. Найчастіше цей метод використовується при оцінці об'єктів нерухомості, для яких є достатня кількість угод і на підставі яких з великою мірою достовірності можна визначити вартість оцінюваного об'єкта. До такого типу нерухомості можна віднести житло, об'єкти дрібної торгівлі, сфери послуг, малого та середнього підприємництва [2, с. 88].

При використанні порівняльного методу для оцінки нерухомості використовують таку схему:

1. Вивчають ринок нерухомості і вибирають об'єкти нерухомості, які найспівставніші з оцінюваним об'єктом.
2. Збирають і перевіряють інформацію про кожен відібраний об'єкт, ціну продажу і пропозиції, дату купівлі – продажу, фізичні характеристики розташування та інші особливі умови.
3. Аналізують і порівнюють кожний об'єкт з оцінюваним за часом продажу, місцеположенням, фізичними характеристиками і умовами продажу.
4. Корегують ціну продажу по кожному співставному об'єкта відповідно до різниці між даним і оцінюваним об'єктом.
5. Погоджують скориговані ціни співставних об'єктів нерухомості і визначають ціну оцінюваного об'єкта.

Вивчення ринку продажу нерухомості має на меті виявлення порівняльних об'єктів, які пропонують на продаж і подібні до оцінюваного об'єкта. Переважно, чим актуальніший порівняльний продаж і чим більш він подібний до оцінюваного, тим надійніше слугить об'єктивним критеріям вартості оцінюваного об'єкта. Мінімальна кількість порівняльних об'єктів повинна бути не менш ніж 3-5.

Особливе значення мають параметри та одиниці порівняння. Відрізняють дев'ять основних порівняльних атрибутів:

- права на нерухомість;
- умови трансакції;
- форми фінансування;
- ринкові умови;
- місцезнаходження об'єкта;
- фізичні характеристики;
- економічні характеристики;
- умови використання;
- рухоме майно, пов'язане з функціонуванням об'єкта оцінки.

Наведений перелік параметрів не вичерпує основні фактори, які впливають на вартість нерухомості, оскільки в окремих випадках може виникнути необхідність розширення цього переліку, наприклад, коли є певні обмеження на охорону довкілля тощо. Кожний з основних елементів порівняння може бути розділений на детальні складові.

В процесі аналізу перш за все встановлюють ціну за одиницю нерухомості, яка може бути об'єктом у цілому або його частиною.

Одиниці порівняння повинні виникати з аналізу ринку нерухомості і бути адекватними основній меті оцінки. Найчастіше в практиці за одиницю оцінки беруть квадратний метр житлової чи загальної площі будівлі, квадратний метр земельної ділянки, гектар сільськогосподарських угідь, кількість місць під паркування автомобілів тощо.

Кожен продаж, який використовується як співставлення, повинен бути перевірений, а дані про нього підтверджені покупцем, продавцем або брокером. Процеси перевірки дозволяють підтвердити не тільки точність і повноту отриманих даних, але й вивчити мотивацію угоди та її особливості.

Після того, як вибрано всі структурні елементи, згідно з якими ведеться порівняння оцінюваної нерухомості з вибраними еталонними об'єктами, необхідно зробити відповідний аналіз, щоб встановити грошову або відсоткову різницю вказаних об'єктів.

Якщо порівняльний об'єкт кращий, ніж оцінюваний, то в його ціну вносять від'ємну поправку, а якщо гірший – то додатну. Спочатку коректують ціни порівняльної нерухомості, наближаючи її до умов оцінювальної.

При виборі порівняльних характеристик і оцінці їх впливу на вартість нерухомості застосовують порівняльну модель цін продажу, черговість атрибутів, які беруть участь у коректуванні цін. Вартість об'єкта продажу прямо залежить від різниці порівнювальних елементів нерухомості.

На практиці використовують такі методи визначення поправок:

- регресивний;
- змішаний (відсотково-грошовий).

В методі зіставлення цін нерухомості важливим процесом є приведення ціни проданих уже об'єктів до ціни, яка відповідала б цінам на момент оцінки. Величина поправки, яка виникає в зв'язку з тим, що минув певний час, обчислюється методами аналізу пар продажу, аналізу повторного продажу, аналізу зміни темпу цін та аналізу багатоступеневої регресії [4, с. 42].

Суть методу "аналізу пар продажу" полягає в тому, що оцінку нерухомості визначають на підставі проданої іншої подібної нерухомості. Якщо за певний проміжок часу була продана нерухомість, подібна до оцінюваної, і між ними є незначні фізичні відмінності, то з врахуванням цих фізичних різниць коректують ціни проданих об'єктів, вводячи поправки за проміжок часу продажів.

Метод визначення поправок у відсотках найчастіше використовують тоді, коли необхідно детально врахувати місцеві умови ринку нерухомості, коли відбуваються зміни ринкових умов.

Застосування методу регресії для оцінки нерухомості дозволяє достовірніше визначити ціну, а також встановити взаємозв'язок між різними факторами, які впливають на оцінку.

Суть методу капіталізації до оцінки нерухомості ґрунтується на тому, що потенційний покупець платить за викуп прав розпорядження майбутніми прибутками. Даний прибуток може бути реалізований двома формами: циклічний приплив готівкових грошей від здачі в оренду нерухомості; перепродаж нерухомості. Отже, з такої точки зору, вартість нерухомості визначають як теперішню вартість з врахуванням майбутніх прибутків. Даний метод має свої підходи, моделі і математичні процедури, відповідно до яких аналізують можливість перетворення майбутніх прибутків у вартість нерухомості. Власне процес перетворення прибутку у вартість називають його капіталізацією.

При оцінці нерухомості отримують її ринкову вартість, і тоді найголовнішим стає капіталізація чистого прибутку (*netto*).

Найчастіше при використанні даного способу застосовують метод простої капіталізації або дисконтування грошових потоків.

Вартість нерухомості за способом простої капіталізації визначають за формулою

$$W = \frac{D}{R_0}, \quad (5)$$

де D – чистий прибуток *netto*;

R_0 – загальний ступінь капіталізації.

Загальний ступінь капіталізації встановлюють залежно від наявних даних та їх характеру. Якщо, наприклад, відомий прибуток D і ціна продажу C , то

$$R_0 = \frac{D}{C}. \quad (6)$$

Оцінка нерухомості методом дисконтування грошових потоків полягає в перетворенні майбутніх надходжень доходів у теперішню вартість. У цьому методі використовують таку залежність:

$$W = \frac{CF_1}{(1+k)} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{CF_t}{(1+k)^t} + \frac{RV}{(1+k)^t}, \quad (7)$$

де CF_t – фінансовий результат на кінець поточного року; 1, 2, ..., t – чергові прогнозовані роки;

RV – вартість нерухомості в останньому прогнозованому році;

k – величина дисконту;

$\frac{1}{(1+k)^t}$ – дисконтний коефіцієнт у поточному році прогнозу.

При реалізації даного методу слід виконати таку послідовність розрахунків: вибрати термін прогнозу; визначити джерела; визначити ступінь дисконту k ; розрахувати майбутні прибутки як теперішню вартість через дисконтування.

Висновки. Таким чином, важливою частиною оцінки нерухомості є аналіз і дослідження всіх факторів, які впливають на вартість оцінюваного об'єкта. Слід зазначити, що оцінка нерухомості – це не тільки оцінка фізичних характеристик даного об'єкта, а й оцінка відповідних прав власності на даний об'єкт. В одному випадку оцінка нерухомості може зводитися до представлення вартості всього оцінюваного об'єкта, а в іншому – до його окремої частини залежно від юридичних норм і правил. При цьому слід зауважити, що володіння нерухомістю можливе як індивідуальне, так і спільне (корпорації, фірми тощо). В цьому випадку оцінка нерухомості неможлива без вивчення юридичних документів на право управління чи власності частиною спільного майна.

ЛІТЕРАТУРА

1. Євнух О. Принципи оцінки вартості нерухомості: новий аспект // Інвестиції: Практика та досвід. – 2005. – № 3. – С. 24-30.
2. Євтух О. Оцінка нерухомості в Україні // Фінанси України. – 2006. – № 6. – С. 86-99.
3. Дратковський О., Іванова І. Практикум з оцінки міських земель. – К.: УАДУ, 1998. – 211 с.
4. Симонова Л.М. Особливості оцінки комерційної нерухомості // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2003. – № 6. – С. 41-43.