

**Корнило І.М.**

Одеська державна академія будівництва та архітектури

## СИСТЕМА МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО ОЦІНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

*У статті досліджуються методичні підходи до оцінки житлової нерухомості. В теорії оцінки, ринкову вартість, яка оцінюється, розуміють як найімовірнішу ціну угоди, яку прагне визначити оцінювач. Вона є компромісною між цінами пропозиції та попиту. Відомі підходи до оцінки переважно зорієнтовані або ціну пропозиції, або ціну попиту. Щоб моделювати цей компроміс, при індивідуальній оцінці житлової нерухомості, оцінювачу доводиться застосовувати методи різних підходів та шляхом узгодження отриманих результатів підходити до можливої ціни угоди, тобто, до ринкової вартості.*

*Методи оцінки об'єктів, які застосовуються у будівництві, дають у кінцевому результаті великий розкид даних, що зумовлює великому діапазону результатів оцінки, які потім доводиться коригувати сторонам, що торгують. Ця проблема показує той факт, що не існує механізму справедливої оцінки вартості навіть готової будови, не кажучи про об'єкт житлового будівництва.*

*Методи, що розглядаються в роботах економістів (В. Резніченко, С. Ларіна, Ю. Суханова, В. Клакоцкого), – передбачають оцінку нерухомості на основі єдиного інформаційного підходу, що забезпечує необхідну повноту, взаємозв'язок і універсальність використовуваної системи документації. Основою цієї системи є баланс прогнозованих прибутків і збитків, а також аналітичні матеріали: модель руху грошових коштів, аналіз беззбитковості та аналіз відхилень. Предметом купівлі-продажу на ринку нерухомості і послуг можуть бути комплекти документів: економічних, організаційно-управлінських, технологічних і т.п.*

*У статті відбита розмаїтість варіантів оцінки об'єктів житлової нерухомості, можливість про підвищення ефективності підприємств будівельної галузі. Охарактеризовано загальний рівень розвитку житлової нерухомості в країні й будівельній галузі. Аналізуються можливі доходи: від продажу або передачі нерухомості в оренду, і від експлуатації нерухомості з господарською метою.*

**Ключові слова:** система методичних підходів, оцінка житлової нерухомості, ефективність, будівельна галузь, продаж, оренда та експлуатація нерухомості, страхування, ризик.

**Постановка проблеми.** Ефективне використання організаційно-економічних механізмів розвитку житлової нерухомості стає нагальним питанням для більшості населення нашої держави. Справедливе обурення у людей викликає зростання цін на житло, неплатоспроможність через низькі доходи переважної більшості населення. Дана проблема ґрунтується на припущенні, що для стабільного розвитку інвестицій у ринок нерухомості, особливо в сегмент об'єктів житлового будівництва, потрібне застосування адекватних методів оцінки об'єктів житлового будівництва, що дозволить розрахувати справедливу вартість об'єктів.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Діяльність на ринку нерухомості України регулюється Законами України, Постановами Верховної Ради України і Кабінету Міністрів України, методичними вказівками, положеннями, іншими відомчими нормативно-правовими актами, виданими та зареєстрованими у встановленому

порядку центральними та місцевими органами виконавчої влади.

Визначальним документом врегулювання питань фінансування будівництва житла покладений стаття Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 року. Цей Закон визначає загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла та особливості управління цими коштами [3].

**Постановка завдання.** На підставі даних літературного огляду сформулювати низку проблем і завдань, які пов'язані зі створенням сучасної системи методичних підходів до оцінки житлової нерухомості. У результаті поставлено завдання щодо оцінки об'єктів. Завдяки дії закону «Про фінансово-кредитні механізми...» у людей, охочих придбати квартиру в новобудові, з'явилася можливість зробити це за допомогою фонду

фінансування будівництва – спеціального рахунку, куди люди вносять гроші на споруду певного будинку, де вони хочуть мати квартири. А розпоряджається даними коштами фінансова структура (керівник), яка виступає посередником між тими, хто хоче вкласти кошти в будівництво житла, і компанією-забудовником. Причому головне завдання керівника – захист інтересів громадян-учасників фонду фінансування будівництва, що довірили йому управління своїми грошима. Тобто керівник повинен належним чином організувати процес будівництва і забезпечити отримання учасниками фонду фінансування будівництва квартир певної якості і в чітко обумовлені терміни. Вартість даних послуг в даний час складає 2-5 відсотків від загальних витрат на зведення будівлі. Певні цифри залежать від самого проекту і встановлюються індивідуально. Керівник фонду фінансування будівництва здійснює нагляд за будівництвом, яке він фінансує. І якщо забудовник не виконує свої зобов'язання при будівництві, керівник має право вимагати повернення всіх грошових коштів або може доручити добудову даного об'єкту іншому забудовнику.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Важливою складовою механізму фонду фінансування будівництва є страхування. Зокрема, страхуються ризики, пов'язані з виконанням будівельно-монтажних робіт. Тобто якщо з будинком щось трапиться в процесі будівництва, страхова компанія відшкодує збиток. Всі учасники фонду фінансування будівництва страхуються і на випадок невчасної здачі будівлі в експлуатацію, а також неякісного виконання будівельно-монтажних робіт. Ну і, нарешті, ще один принциповий момент: страхується ризик недостатнього залучення коштів на будівництво будівлі. Таким чином, якщо забудовнику не вистачатиме грошей на добудову, фінансування продовжуватиме страхова компанія.

Діяльність керівника фонду фінансування будівництва в період будівництва житлового будинку контролює Державна комісія по регулюванню ринків фінансових послуг: керівник щомісячно звітує, скільки грошей зібрано, скільки перераховане забудовнику, скільки грошей той освоїв і т. д.

Важливим для подальшого розвитку ринку житлової нерухомості є оцінка ефективності механізмів, які залучаються до процесу житлового будівництва. Отже, існуючі механізми оцінок об'єктів нерухомості житлового призначення націлені на кінцевий економічний результат, але

при цьому не враховуються резерви ефективності як додаткові аргументи, можливі при використанні різноманітних варіантів оцінки об'єктів. Виходячи з цього, методика оцінки об'єктів нерухомості повинна:

- враховувати соціальну ефективність об'єктів нерухомості з погляду сьогоденних потреб;
- включати місцеві, тимчасові і суб'єктивні особливості об'єкту: тобто матеріальні ресурси, час розробки проекту з погляду нормативної бази, а також можливості репрофілювання, модернізації, реконструкції;
- забезпечувати можливість дослідження допустимості багатоваріантного використання об'єкту в одній системі показників і критеріїв, а також на основі різних критеріїв залежно від стадії життєвого циклу.

Найбільш поширеними є наступні підходи і методи оцінки нерухомості: витратний підхід; дохідний підхід; підхід прямого порівняння продажів (аналогів).

В практиці застосовуються всі три підходи до оцінки, за наслідками яких виводиться остаточна оцінка вартості об'єкту нерухомості. Дана оцінка не повинна бути усередненою, вона залежить від суб'єктивної думки оцінювача, який може вибрати як остаточну величину, наприклад, оцінку поодиноці або за двома методами.

В той же час кожний з цих методів повинен бути доповнений системою загальних критеріїв і локальних показників, заснованих на аналізі, систематизації і класифікації нормативів або (при їх відсутності) узагальненні відповідних показників, що відносяться до часу споруди (проектвання) оцінюваного об'єкту або аналога [5,6].

Витратний підхід – базується на припущенні, що покупець не заплатити за готовий об'єкт більше, ніж за створення об'єкту аналогічної корисності, тобто це ринкова ціна, яку необхідно заплатити, аби придбати нерухомість, що характеризується тими ж параметрами і таким же ступенем зносу, як і оцінюване майно.

Витратний підхід складається з таких етапів: оцінка відновної вартості оцінюваної будівлі; оцінка величини підприємницького прибутку (прибутки інвестора); розрахунок виявлених видів зносу; оцінка ринкової вартості земельної ділянки; розрахунок підсумкової вартості об'єкту оцінки шляхом коригування відновленої вартості [2].

В процесі застосування витратного підходу використовується інформація про: рівень заробітної плати; величину накладних витрат; витрати на

устаткування; норми прибутку будівельників в даному регіоні; ринкові ціни на будівельні матеріали.

Перевагами витратного підходу є те що, при оцінці нових об'єктів саме такий підхід є найбільш надійним і є доцільним або єдино можливим при:

- техніко-економічному аналізі вартості нового будівництва;
- аналізі ефективності використання землі;
- вирішенні задач страхування об'єкту;
- вирішенні задач оподаткування;

Недоліки витратного підходу полягають у тому, що:

- витрати не завжди еквівалентні ринковій вартості;
- прагнення до більш точного результату оцінки супроводжуються зростанням витрат праці;
- існує проблематичність розрахунку вартості відтворення старих будов;
- необхідна окрема оцінка земельної ділянки під будовою.

Визначальним моментом вибору методу визначення вартості є точність результатів вартості, отриманих за іншими підходами (доходним та порівняльним), за якими точність визначення вартості складає 15-20%. В цьому випадку підвищення точності при визначенні вартості будівництва за витратним методом стає неадекватним витратам і недоцільним [4].

Слід враховувати також те, що точність оцінки при витратному методі залежить від кваліфікації оцінщика, наявності кошторисно-нормативної бази ціноутворення та нормування будівництва.

Метод (підхід) капітальних доходів (income approach to value) заснований на теоретичному положенні про те, що поточна вартість майна рівна приведеній вартості очікуваних в майбут-

ньому доходів від його експлуатації або продажу. Метод доходів вважається найбільш прийнятним з погляду інвестиційних мотивів, оскільки під вартістю акцій в ньому розуміється не вартість набору активів (будівлі, споруди, машини, устаткування, нематеріальні цінності і т.д.), а оцінка потоку майбутніх доходів. Метод доходів припускає, що потенційний інвестор не заплатить за даний бізнес суму, більшу, ніж поточна вартість майбутніх доходів від цього бізнесу. У межах дохідного підходу розрізняють метод прямої капіталізації та капіталізації за нормою віддачі на капітал. Інвестор, вкладаючи капітал у майно, має на меті отримати дохід за надані грошові кошти та повернути їх.

Загальна норма грошової компенсації (норма доходу) за вкладений капітал складається з норми прибутку (віддачі) на капітал та норми повернення капіталу. Норма, яка складається з прибутку (поточна віддача) на капітал, є компенсацією за цінність грошей за фактором часу, ризиків та інших факторів, що пов'язані з конкретним капіталом (грошовими інвестиціями), тобто це процент за користування капіталом (табл. 1).

Норма доходу відображає залежність між річним доходом, що випадає на певний інтерес, та вартістю частини власності, що відноситься до даного інтересу.

До норм доходу відносять коефіцієнти капіталізації (табл. 2):

В основі методу капіталізації лежить принцип очікування майбутніх вигод протягом періоду економічного існування. Тобто, з моменту придбання, власник реалізує свої майнові права, отримуючи вигоду (доходи) від його існування на двох етапах:

- використання нерухомого майна (отримання доходів від володіння ним);

Таблиця 1

**Норми віддачі (прибутку)**

Норми віддачі		
Процента	$Y_m$	Застосовується до позикового капіталу і визначається відношенням вартості плати за використання кредиту до суми кредиту
Дисконту	$Y$	Застосовується до власного капіталу для переведення майбутніх платежів або надходжень в теперішню (поточну на дату оцінки) вартість
Внутрішня	$IRR$	Дисконтує значення усіх майбутніх вигод та прирівнює їх теперішню вартість до вартості початкових інвестицій
Загальна	$Y_o$	Норма віддачі на весь інвестований капітал. Враховує зміну загального доходу упродовж періоду володіння та у кінці володіння. Проте, не враховує ефект позикового фінансування; доцільно розглядати як об'єднану норму на позиковий та власний капітал
Власного капіталу	$Y_E$	Враховує дохід, отриманий від вартості всіх майбутніх вигод, який випадає на власний капітал упродовж всього строку володіння, включаючи реверсію

\* – розроблено автором за джерелами [1; 4].

## Норми доходу

Норми доходу (коефіцієнт капіталізації)		
Загальний	$Y_m$	Для всього капіталу Відношення між ЧОД за рік та загальною вартістю або ціною власності
Власного капіталу	$Y$	Відношення річного грошового доходу до виплати податків до власного капіталу
Позикового капіталу	$IRR$	Відношення суми за обслуговування боргу за рік до основної суми кредиту
Землі	$Y_o$	Відношення річного грошового доходу від орендної плати за землю (або доходу, що приходиться на землю) до вартості землі
Будівель	$Y_E$	Відношення частини річного доходу, що приходиться на будівлю до вартості будівлі

\* – розроблено автором за джерелами [1; 4]

• ліквідація (у розумінні перепродажу у кінці строку володіння та отримання доходу від продажу) нерухомого майна.

Вибір певного методу залежить від обсягу наявної ринкової інформації щодо очікуваних доходів від володіння (користування) нерухомим майном, стабільності їх одержання, мети оцінки тощо.

Капіталізація доходу – процес перерахунку майбутніх доходів у загальну суму теперішньої (поточної на дату оцінки) їх вартості [4].

Базова формула доходного підходу (1):

$$C = \frac{ЧД}{K} \quad \text{або} \quad V = \frac{I}{R} \quad (1)$$

$C(V)$  – вартість нерухомості;

$ЧД(I)$  – очікуваний дохід від оцінюваної нерухомості. Під доходом мається на увазі чистий операційний дохід, який здатна приносити нерухомість за період;

$K(R)$  – норма доходу або прибутку – це коефіцієнт або ставка капіталізації.

При застосуванні цього методу необхідно враховувати такі умови, як нестабільність потоків доходів та перебування нерухомості в стадії реконструкції або незавершеного будівництва.

Основні проблеми даного методу полягають у тому, що його, по-перше, не слід використовувати, якщо об'єкт нерухомості потребує значної реконструкції або знаходиться в стані незавершеного будівництва, тобто, коли немає чіткого уявлення про реальний вихід на рівень стабільності доходів. І, по-друге, коли існує інформаційна непрозорість ринку нерухомості, тобто, коли відсутня інформація по реальних угодах продаж і оренди об'єктів нерухомості, експлуатаційних витратах, відсутня статистична інформація по коефіцієнту завантаження на кожному сегменті ринку в різних регіонах.

Метод непрямой капіталізації доходу застосовується у випадках, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта нерухомості є неоднаковими за величиною або непостійними протягом періоду прогнозування.

Грошовий потік – показник досягнутих результатів як для самого власника, так і для зовнішніх сторін і контрагентів – клієнтів, кредиторів, постачальників і т.д., оскільки відображає постійну наявність певних грошових коштів на рахунках власника.

Порівняльний підхід до оцінки – це сукупність методів оцінки вартості, заснованих на порівнянні об'єкту оцінки з аналогами, відносно яких є інформація про ціни операцій з ними.

Процес використання цього методу досить простий: підбирається об'єкт нерухомості аналогічний оцінюваному об'єкту, який вже має відому ринкову ціну; потім після порівняння їх техніко-економічних параметрів фіксуються відмінності і вносяться відповідні поправки у вартісному вигляді, визначається базова вартість.

З позицій порівняльного підходу раціональний покупець не заплатить за об'єкт нерухомості більше, ніж ціна об'єкта аналогічної корисності. Підхід порівняльного аналізу продаж – це метод оцінки ринкової вартості нерухомого майна на підставі даних про нещодавні угоди [4].

Процес узгодження результатів оцінки включає попередню і завершальну стадії.

У завершальній стадії оцінювач наново повертається до початкової проблеми, за допомогою статистичного аналізу, виробляє вірогідні величини вартості об'єкту, визначає її очікувані граничні значення. Потім з урахуванням свого досвіду і знань представляє замовнику єдину суму оцінки вартості нерухомості.

Підхід до оцінки вартості на основі порівняння продажів ґрунтується на прямому порівнянні

оцінюваного об'єкту з іншими об'єктами нерухомості, які були продані або включені в реєстр на продаж. Покупці часто засновують свої висновки про вартість головним чином на об'єктах нерухомості, пропонованих на продаж. Оцінювачі також використовують цю інформацію поруч з відомостями про продані або зданих в оренду об'єктах.

Цей підхід заснований на принципі заміщення, який свідчить: за наявності декількох товарів або послуг схожої придатності, той з них, який має найнижчу ціну, має найбільший попит і має найширше розповсюдження. Стосовно житла це означає: якщо на ринку його може бути відмічено (що звичайно і відбувається), то його вартість звичайно встановлюється на рівні витрат на придбання житла рівного ступеня привабливості, що не знадобиться багато часу на здійснення заміни.

Масова оцінка нерухомості – це спеціальний підхід до спрощеної оцінки великої групи однорідних об'єктів (квартир). Така оцінка проводиться по певній методиці: для оцінюваного об'єкту визначається відповідний набір значень фіксованої безлічі його параметрів, а потім за незмінними для всіх об'єктів правилами формується значення його оцінки.

**Висновки.** Для підвищення точності оцінки слід прагнути до того, щоб розрахункові величини були повною мірою підтверджені фактичними даними. Ми вважаємо що необхідно використати

кваліметричний підхід, сутність якого полягає в тому, щоб врахувати фактори непрямих ознак як частки цілого тобто ціни квартири. Найчастіше до цих факторів відносять: місце розташування квартири (місто, район, віддаленість житла від торгових центрів, поверх), тип будинку (панельний, цегляний та ін.), рівень шуму та додаткові «цінності» житла (будинок нової споруди, якість ремонту, стан комунікацій, наявність балкону або лоджії, вид з вікна, якість подвір'я, близькість або відсутність автостоянки, зупинок громадського транспорту, незадовільний стан будівлі і під'їзду, та ін.). Ці фактори можуть змінюватися залежно від соціальних та кліматичних умов, розвитку будівництва та надання комунальних послуг. При цьому варто мати на увазі, що чим більше враховується факторів, тим більше точним виявиться результат. Складність методів оцінки житлової нерухомості викликана специфічними особливостями, такими, як тривалістю будівництва і довгостроковістю функціонування житлової нерухомості, а також високою вартістю. Ці особливості впливають на вибір інформаційних джерел при оцінці нерухомості і на алгоритм оціночних процедур.

Об'єктивне визначення вартості житла є необхідною передумовою регіонального розвитку житлової нерухомості. Оцінка житла дає змогу виявити особливості експертних і нормативних оцінок його стану.

#### Список літератури:

1. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості : підручник. Київ: «Лібра», 2004. 304 с.
2. Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І., Павліха Н.В., Кривов'язюк І.В. Ринок нерухомості : навч. посібник. Київ : Кондор, 2006. 336 с.
3. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003р. № 978 – IV. *Урядовий кур'єр*. 2003 р., 2 липня, с. 4.
4. Воротіна Л.І., Воротін В.Є., Лісняк В.Г., Поліщук В.М. Оцінка майна в Україні. *Нерухоме майно*. Київ : Вид-во Європ. ун-ту, 2005. Том 1. 217 с.
5. Чалий І. Довірче управління коштами в системі фінансування будівництва. Харків : Фактор, 2007. 400 с.
6. Чистов Л.М. Економіка строительства. СПб : Питер. 2001. 384 с.

#### **Kornylo I.M. SYSTEM OF METHODOLOGICAL APPROACHES TO THE ASSESSMENT OF RESIDENTIAL REAL ESTATE**

*The article investigates methodological approaches to the valuation of residential real estate. In valuation theory, the market value being valued is understood as the most probable transaction price that the valuer seeks to determine. It is a compromise between supply and demand prices. Known approaches to valuation are mainly focused on either the supply price or the demand price. To model this trade-off, in the individual assessment of residential real estate, the appraiser has to apply methods of different approaches and by coordinating the results to approach the possible price of the transaction, ie. to market value. The valuation methods used in construction ultimately give a large scatter of data, resulting in a wide range of valuation results, which then have to be adjusted by the trading parties. This problem shows the fact that there is no mechanism for a fair assessment of the cost of even the finished building, not to mention the object of housing*

*construction. The methods considered in the works of economists (V. Reznichenko, S. Larina, Y. Sukhanov, V. Klakotsky) – provide for the assessment of real estate on the basis of a single information approach that provides the necessary completeness, interconnection and universality of the documentation system used. The basis of this system is the balance of projected profits and losses, as well as analytical materials: cash flow model, break-even analysis and analysis of deviations. The subject of purchase and sale in the real estate market and services may be sets of documents: economic, organizational and managerial, technological, etc. The article reflects the variety of options for assessing residential real estate, the possibility of improving the efficiency of construction companies. The general level of development of residential real estate in the country and construction industry is characterized. Possible incomes are analyzed: from the sale or transfer of real estate for rent, and from the operation of real estate for economic purposes.*

**Key words:** *system of methodical approaches, estimation of residential real estate, efficiency, construction branch, sale, rent and operation of real estate, insurance, risk.*