

Отримано: 03.04.2013

УДК 69 003. 658

І. С. Нестеренко

ЧИННИКИ ВПЛИВУ НА ОЦІНКУ НЕРУХОМОСТІ ТА ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ

АНОТАЦІЯ

Оцінка нерухомості являє собою багатофакторну задачу. Складність оцінки полягає в тому, що основні чинники впливу на оцінку нерухомості : фізичні, соціальні, економічні, політичні та інші мають різні зв'язки між собою або зовсім їх не мають. Використання основних принципів оцінки, наведених в даній статті, дозволить отримати більш вірогідну оцінку вартості нерухомості.

Ключові слова : *принцип корисності, принцип заміщення, принцип очікування, прибуток, капіталовкладення економічні фактори, конкуренція, стабільність, фізична можливість, обґрунтування.*

АННОТАЦИЯ

Оценка недвижимости представляет многофакторную задачу. Сложность оценки заключается в том, что основные факторы влияния на оценку недвижимости : физические, социальные, экономические, политические и др. имеют различные связи между собой или вообще их не имеют. Использование основных принципов оценки, приведенных в данной статье, позволит получить более достоверную оценку стоимости недвижимости.

Ключевые слова : *принцип полезности, принцип замещения, принцип ожидания, прибыль, капиталовложения, экономические факторы, конкуренция, стабильность, физическая возможность, обоснования.*

ANNOTATION

Real estate appraisal is a multifactorial problem. The complexity of the evaluation is that the main factors influencing the assessment of real estate: physical, social, economic, political, etc. have different communication among themselves or do not have them at all. Using the basic principles of assessment described in this article will provide a more reliable estimate of the property value.

Key words: *the principle of utility, the substitution principle, the principle of expectations, earnings, capital expenditures, economic conditions, competition, stability, physical ability, the justifications.*

Чинники впливу на оцінку нерухомості та принципи оцінки

Нерухоме майно знаходиться під впливом навколишнього середовища і саме впливає на це середовище. Тому при оцінці визначають чинники середовища і нерухомості, що впливають на її вартість. Світова практика виділила такі чинники, що найбільше впливають на оцінку вартості : фізичні, що поділяються на природні (земля, клімат, ресурси, топографія, ґрунт) , і створені людиною (будинки, спорудження, дороги, комунальні об'єкти, форма ділянки й ін.); соціальні: тенденції зміни чисельності його омолодження або старіння, стиль і рівень життя, розмір сім'ї, тенденції зміни освітнього рівня і рівня злочинності, відношення до сусідніх об'єктів і їхнім власникам; економічні: тенденції зміни рівня прибутку, зайнятість, кредитна політика і доступність кредитних ресурсів, ставки відсотка, орендної плати, ріст або скорочення витрат на будівництво, ціни; політичні (адміністративні): обмежувальне або ліберальне зонування, обмежувальні або ліберальні будівельні норми і правила, послуги муніципальних служб, здоров'я і безпека, податкова політика, захист навколишнього середовища.

Місце розташування оцінюваного об'єкта. Усі перераховані вище чинники діють у сукупності і, як правило, відбивають місце розташування оцінюваного об'єкта в системі розселення. Розселення, як відомо з теорії містобудування, відбиває процеси суспільного розвитку, територіальну структуру виробництва і життєдіяльності товариства в цілому, є однією з найбільш важливих просторових форм взаємодії товариства і природи. Отже, місце розташування необхідно розглядати як якісну характеристику, обумовлену відповідністю фізичних параметрів ділянки прийнятому в даній місцевості типу землекористування і соціально-економічному середовищу.

Оцінюючи об'єкт нерухомості, необхідно прагнути до врахування всіх або основних принципів оцінки. Це необхідно, щоб одержати більш достовірну точну оцінку вартості об'єкта нерухомості.

До принципів, заснованих на уявленнях користувача, відносяться принципи корисності, заміщення і чекання.

Принцип корисності. Суть принципу корисності: всякий об'єкт нерухомості має вартість тільки в тому випадку, якщо він корисний інвестору і може бути використаний для реалізації визначених функцій або особистих потреб, наприклад устрою в ньому готельного господарства, кафе, офісу, музею й ін. Корисність - це спроможність об'єкта нерухомості задовольняти потреби користувача в даному місці і протягом даного періоду.

Принцип заміщення. Принцип заміщення говорить: раціональний (типовий) покупець не заплатить за об'єкт нерухомості більше мінімальної ціни, стягнутої за інший аналогічний об'єкт такої ж корисності, або, інакше, максимальна вартість оцінюваного об'єкта визначається найменшою вартістю, по якій може бути придбаний інший аналогічний об'єкт з еквівалентною корисністю. Принцип заміщення використовується у всіх трьох підходах до оцінки нерухомості: витратному, дохідному, порівняльному.

Принцип заміщення - основа для визначення терміна «ринкова вартість об'єкта нерухомості»: ринкова вартість об'єкта нерухомості відбиває вартість, що виникла на основі дій поінформованих покупців на ринку порівняної нерухомості, що має подібні фізичні характеристики і місце розташування. З принципом заміщення пов'язане поняття альтернативні витрати, тобто та, що загубить покупець, відмовившись від альтернативних варіантів вкладення засобів і вклавши їх саме в цей об'єкт нерухомості.

Принцип очікування. Принцип очікування говорить: вартість об'єкта, що приносить прибуток, визначається поточною вартістю майбутніх прибутків, які цей об'єкт принесе. Вартість об'єкта нерухомості, що приносить прибуток, визначається розміром грошового потоку, очікуваного від використання оцінюваного об'єкта, і сумою, очікуваної від перепродажу цього об'єкта. Важливо при цьому, за який період буде отриманий очікуваний прибуток, тому що долар, наявний в інвестора сьогодні, коштує більше, чим долар, що буде отриманий завтра. Даний принцип – основний при реалізації дохідного підходу до оцінки.

Принцип залишкової продуктивності землі. Принцип залишкової продуктивності говорить, що в основі вартості землі лежить її залишкова продуктивність. Щоб зрозуміти це положення, необхідно визнати, що будь-який вид діяльності, як правило, потребує наявності чотирьох складового виробництва: капіталу, праці, керування і землі.

Принцип граничної продуктивності (принцип внеску) говорить: у результаті інвестицій повинний бути отриманий прибуток, що залишається після покриття витрат.

Принцип зростаючої і зменшеної віддачі. Суть даного принципу: збільшення капіталовкладень в основні складові виробництва обумовлює пропорційне збільшення темпів зростання прибутку лише до визначеної межі, після якого приріст прибутку менший чим приріст капіталовкладень. Дана межа відповідає максимальній вартості об'єкта нерухомості. Будь-які додаткові капіталовкладення в нерухомість, здійснені після досягнення даної межі, не дадуть пропорційного збільшення прибутку.

Для визначення зазначеної граничної точки, коли прибуток (і вартість) від об'єкта нерухомості буде максимальною, експерту-оцінювачу необхідно проаналізувати різноманітні варіанти використання земельної ділянки, наприклад розрахувати прибуток від будівництва різноманітних типів об'єктів нерухомості або різноманітного числа об'єктів на цій ділянці, і тільки після цього робити остаточний вибір для оцінки типу об'єкта нерухомості. У процесі варіантного проектування різноманітних сполучень складового виробництва і визначення на цій основі максимального прибутку реалізується принцип зростаючої і зменшеної віддачі.

Принцип збалансованості. Принцип збалансованості (або принцип пропорційності) формулюється в такий спосіб: складові виробництва (або об'єкта нерухомості) повинні сполучитися між собою у визначеній пропорції. Якщо обсяги капітальних вкладень перевершують обсяги робіт у даний період, наприклад на будівництві об'єкта, то спостерігається «заморожування капіталу» і зниження загальної ефективності проекту. Зниження ефективності проекту спостерігається і тоді, коли в даний момент коштів недостатньо для будівництва об'єкта. Ці явища добре відомі інвесторам нового будівництва. У зв'язку з цим нормативними документами в складі проектної документації на будівництво об'єкта передбачається розробка календарних графіків будівництва і графіків капіталовкладень, щоб одержати найбільший ефект від реалізації проекту за рахунок скорочення втрати термінів будівництва.

Принцип оптимального поділу майнових прав говорить; майнові права на об'єкт нерухомості варто розділяти і з'єднувати такою уявою, щоб збільшити загальну вартість об'єкта нерухомості. Чинне

законодавство дозволяє розділяти і продавати по окремоті майнові права.

Принципи, пов'язані з ринковим середовищем. До даної групи принципів відносяться принципи залежності, відповідності, попиту і пропозиції, конкуренції і принцип зміни.

Принцип залежності. Принцип залежності (або принцип зовнішнього впливу) говорить: різноманітні чинники зовнішнього середовища впливають на вартість об'єкта нерухомості. У залежності від ступеня впливу на той або інший об'єкт чинники підрозділяються на основні і додаткові; у залежності від сфери впливу - на кліматичні, геологічні, регіональні, соціальні, економічні, екологічні, демографічні, юридичні, міжнародні, містобудівні, галузеві, технічні. У свою чергу, наприклад, економічні чинники можуть бути диференційовані по різноманітних критеріях - фінансовим, нормативним і ін. Експерту-оцінювачу необхідно пам'ятати, що основним чинником, що впливає на вартість об'єкта нерухомості, є його місце розташування. Воно у всіх випадках відноситься до основних, і з нього необхідно починати аналіз вартості об'єктів нерухомості. Інший основний чинник - близькість об'єкта нерухомості до розвитої інфраструктури: дорогам, торговим і культурним центрам і ін. Два цих чинники - місце розташування об'єкта і зв'язок його з ринком користувача і у сукупності складають поняття «економічне місце розташування нерухомості», що робить найбільший вплив на вартість об'єкта нерухомості.

Принцип відповідності. Принцип відповідності говорить: об'єкт нерухомості, що не відповідає існуючим у даний час ринковим стандартам (ринковим чеканням), має меншу вартість. Наприклад, у даний час на ринку нерухомості вартість «хрущовської» квартири менше, чим вартість квартири такої ж площі в будинку, побудованому по сучасних проектах.

Принцип попиту і пропозиції. Попит на об'єкти нерухомості - це реальна потреба в них. Пропозиція - це число об'єктів, наявних на ринку нерухомості і запропонованих по визначених цінах. Суть принципу попиту і пропозиції полягає у виявленні взаємозв'язку між потребою в об'єкті нерухомості й обмеженістю його пропозиції. Попит на об'єкт нерухомості обумовлений його корисністю (спроможністю задовольняти потреби користувача) і доступністю, але обмежений платоспроможністю потенційних споживачів. Чим вище попит і нижче пропозиція, тим вище вартість об'єкта нерухомості. І навпаки, чим нижче попит і вище пропозиція, тим нижче вартість об'єкта. Якщо на

ринку нерухомості попит і пропозиція урівноважені, у цей момент ринкова вартість об'єкта стабілізується. Співвідношення попиту і пропозиції, наприклад, житлових помешкань залежить від демографічного складу населення, рівня цін на об'єкти нерухомості, споживчі товари, інтенсивності рекламної кампанії, від уведення нових законодавчих актів і нормативних документів, вартості кредитів, оподаткування майна й інших чинників.

Принцип конкуренції. Конкуренція - це суперництво, змагання. Всі люди по своїй природі схильні суперництву, що значно зростає, коли мова йде про надприбутки в якомусь виді діяльності, наприклад на ринку нерухомості. Якщо підприємці бачать, що на ринку нерухомості витягаються понад прибутки, то вони ринуться потрапити на цей ринок. Загострення конкуренції призводить до росту пропозиції на ринку. Якщо попит при цьому не зростає, ціни на об'єкт нерухомості знижуються і зменшується прибуток підприємця. І навпаки, при ослабленні конкуренції пропозиція зменшується, і якщо попит не зменшується, то ціни на об'єкти нерухомості ростуть, як прибутки підприємця.

Принцип зміни. Усе тече, усе змінюється – ця крилата фраза дуже точно виражає суть даного принципу оцінки об'єктів нерухомості. Змінам схильний як самий об'єкт нерухомості (наприклад, фізичному зносу), так і всі чинники зовнішнього середовища, що впливають на вартість об'єкта, згадані вище.

Найбільш характерний тип змін - так звані цикли життя. Ці зміни стосуються самих об'єктів нерухомості, а також районів (міст), галузей, товариства в цілому.

Розрізняють чотири основних цикли (стадії) життя.

1. Зародження - відновлення (будівництво або проектування процесу, або формування (становлення) галузі, товариства, району й ін.).

2. Ріст (період зростання доходів від функціонування об'єкта нерухомості, швидкий розвиток району (міста), галузі, товариства й ін.).

3. Стабільність - зрілість - період рівноваги (стабільні прибутки, що сформувалися смаки споживачів об'єктів нерухомості, що сформувалася інфраструктура району й ін.).

4. Спад (період зменшення попиту на нерухомість, зменшення прибутку, спад виробництва в галузі, районі, місті й ін.). З урахуванням життєвих циклів необхідно аналізувати і прогнозувати реакцію ринку нерухомості на законотворчі, демографічні, міжнародні, науково-технічні,

містобудівні і соціальні процеси і враховувати їх при оцінці вартості об'єкта нерухомості.

Принцип найкращого і найбільше ефективного використання. Розглянуті вище принципи оцінки нерухомості пов'язані також з основним принципом оцінки - аналізом найкращого і найбільше ефективного використання.

Аналіз найбільш ефективного використання нерухомості дозволяє визначити її найбільш прибуткове використання, тобто таке, якому відповідає максимальна вартість об'єкта.

Використання нерухомості повинне відповідати чотирьом критеріям:

- фізична можливість;
- юридична обґрунтованість;
- економічна виправданість ;
- максимальна прибутковість.

Аналіз найкращого і найбільш ефективного використання виконується:

- а) для ділянки землі як вільної і
- б) для ділянки землі з існуючими поліпшеннями.

При остаточному виборі варіанта найкращого і найбільш ефективного використання конкретної власності керуються наступними положеннями:

- якщо вартість власності з поліпшеннями більше вартості ділянки без

поліпшень, найкращим і найбільш ефективним використанням буде використання власності з поліпшеннями;

- якщо вартість вільної ділянки перевищить вартість власності поліпшеннями, найкращим і найбільш ефективним використанням буде використання землі як вільної.

Фінансова обґрунтованість інвестиційного проекту - один з основних чинників реалізації принципу найкращого і найбільше ефективного використання земельної ділянки. У процесі фінансового обґрунтування вирішуються задачі фінансування інвестиційного проекту, визначаються грошові потоки і ставки дисконтування, що задовольняють вимогам інвестора. Особлива увага приділяється часу надходження і відтоку коштів, виторгу від реалізації продукції, витратам на експлуатацію устаткування, платежам по обслуговуванню боргу, виторгу від продажу об'єкта і рефінансування коштів. Суть принципу найкращого і найбільше ефективного використання землі полягає у

формуванні і зіставленні різноманітних варіантів освоєння земельної ділянки і виборі оптимального виходячи з розміру залишкової вартості землі. На першому етапі формуються варіанти освоєння Земельної ділянки, що відбираються виходячи з потенціалу місця розташування, можливостей ринку прийняти даний варіант освоєння, правової можливості реалізації даного проекту, фізичних, ґрунтових і ландшафтних особливостей ділянки, а також технологічної і фінансової обґрунтованості проекту. Наприклад, якщо затвердженим детальним планом районного планування на аналізованій земельній ділянці передбачена промислова забудова, то варіанти повинні передбачати організацію промислового виробництва. На другому етапі аналізу найкращого і найбільше ефективного використання земельної ділянки визначаються виторг, витрати, прибуток по кожному з обраних варіантів по роках прогнозного періоду з урахуванням передбачених нормативів організації будівельно-монтажних робіт (БМР). У процесі розрахунків провадиться поділ загального прибутку, отриманого від комплексу (земля + будинок), на дві частини, що відносяться до землі і будинків. Цей поділ здійснюється за допомогою різноманітних коефіцієнтів капіталізації, розрахованих виходячи з визначених розмірів ризиків, тривалості терміна відшкодування капіталу, структури фінансування й очікуваного підвищення або зниження вартості комплексу. Отриманий в такий спосіб прибуток, що відноситься до землі, капіталізується й утворюється залишкова вартість земельної ділянки. По найбільшій залишковій вартості земельної ділянки вибирається варіант інвестиційного проекту. Він і буде найкращим і найбільше ефективним із можливих.

Список літератури:

1. *Тарасевич Е. И.* Оценка недвижимости / Тарасевич Е. И. – СПб: ИТУ, 1997. - 422с.
2. *Фридман Дж.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости/ Фридман Дж. Ордуей Н. – М. : Дело ЛТД , 1995. - 461с.

Отримано: 03.04.2013