

УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСУ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ ЯК НЕОБХІДНА УМОВА РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Богінська Л.О., ст. викладач кафедри будівельного виробництва Сумського національного аграрного університету

***Анотація:** на основі комплексного теоретичного аналізу економічних відносин, що формуються на ринку нерухомості, обґрунтовано сутність оцінки нерухомості, яка розширює сферу дослідження і підкреслює її важливість.*

***Ключові слова:** процес оцінки, нерухомість, ринок нерухомості, ринкова економіка.*

Постановка проблеми. Перехід до ринкової моделі господарювання в Україні спричинив формування і розвиток ринку нерухомості, адже окремі його частини виступають одночасно як складові ринку споживчих товарів першої необхідності (житлова нерухомість) та ринку факторів виробництва або інвестиційних товарів (промислова, комерційна, земельна нерухомість). Стан і темпи розвитку ринку нерухомості є важливим чинником розвитку господарства країни в цілому. З огляду на це виникає необхідність практичного оцінювання та глибокого теоретичного вивчення об'єктів, суб'єктів ринку нерухомості, основних рис і наслідків їх прояву у господарській практиці, особливостей їх функціонування та модернізації.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Сьогодні в Україні тільки починає формуватися особливий напрям економічного вивчення процесів, що відбуваються на ринку, зокрема нерухомості. Поки що не існує спеціальних наукових досліджень закономірностей виникнення і функціонування останнього. Серед українських економістів, у працях яких тією чи іншою мірою порушуються питання економічної природи нерухомості й особливості її оцінювання та ринкового обороту, можна виділити таких фахівців, як В. Геєць, І. Геллер, О. Гуторов, А. Даниленко, О. Драпиковський, А. Дронь, О. Євтух, О. Каплій, О. Кашенко, Н. Лебідь, І. Малий, Я. Маркус, А. Моченков, О. Розенфельд, Б. Семененко, А. Третяк, Я. Усенко, А. Чупіс та ін.

Разом з тим багато аспектів досліджуваної проблеми, особливо економічної оцінки земель під забудовою, методів комплексного оцінювання, оптимізації використання оцінки нерухомості для різних цілей та поставлених перед оцінювачем задач залишаються невирішеними.

Мета статті - сформувані теоретичні та прикладні знання щодо проведення оцінних операцій в особливій сфері фінансового ринку - ринку нерухомості, сформувані уявлення про основні підходи та методи оцінки нерухомості.

Основна частина. Нерухомість як економічна категорія являє собою створені людиною об'єкти різного призначення у сукупності із землею, до якої жорстко прив'язані та такі, що мають вартість [6].

Об'єкти нерухомості – не лише важливий товар, що задовольняє різноманітні особисті потреби людей, але й капітал у речовій формі, що приносить дохід. Вкладення в них, як правило, є інвестуванням з метою отримання прибутку. Нерухомість є основою національного багатства, що має за кількістю власників масовий, усенародний характер [1].

Закони України: «Про планування і забудову територій» (стаття 18), «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» (стаття 44), «Про виконавче провадження» (статті 62, 64, 66), «Про оподаткування прибутку підприємств» (стаття 5), «Про правові засади цивільного захисту» (стаття 9), «Про недержавне пенсійне забезпечення» (стаття 49), Повітряний кодекс України (стаття 46) використовують термін «нерухомі об'єкти і споруди» та «об'єкт нерухомості». За Цивільним кодексом до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (частина перша статті 181).

Нерухомість як виробниче благо є формою існування капіталу, а нерухомість споживчого призначення є функцією доходу. У кожній країні з метою оподаткування існує своя особлива класифікація нерухомості. Так, наприклад, у США вся нерухомість поділяється на виробничу, інвестиційну, споживчу та спекулятивну. Щодо кожного з видів, складається особлива система вилучення податків. У Німеччині в системі оподаткування майна спеціально виділяється податок на нерухоме майно юридичних і фізичних осіб.

Наведені вище визначення та підходи до класифікації нерухомості дозволяють чітко визначити об'єкт оцінки, спростити розроблення методології оцінки різних об'єктів нерухомого майна та різних секторів ринку нерухомості [9].

Будь-який об'єкт нерухомості в реальній дійсності існує в єдності фізичних, економічних, соціальних та правових властивостей. Без заснування та розвитку ринку нерухомості, що є одним із базових елементів ринкової економіки, її ефективне функціонування є неможливим [5].

Оцінка об'єктів власності, що приносять дохід, - це впорядкований процес, в основу якого покладені принципи оцінки. Цей процес передбачає визначення завдання, збір інформації і її аналіз в цілях здобуття обґрунтованої оцінки вартості. Процес оцінки

ґрунтується на науковому методі і застосовний для вирішення широкого кола оцінних завдань. В ході проведення оцінки для обґрунтування використовуваних допущень і фактів, що ведуть до логічного і об'єктивного висновку, використовується ринкова інформація [3].

Процес оцінки може бути поділений на шість етапів: (рис.1.)

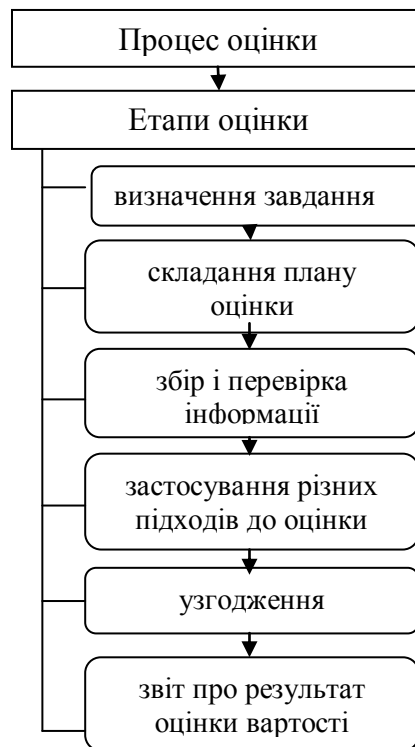


Рис.1 Етапи оцінки нерухомості

Зазвичай мета оцінки полягає у визначенні якої-небудь оцінної вартості, що необхідне для ухвалення рішення. Це вимагає від оцінювача визначити особливий вигляд вартості, оскільки різні потреби клієнтів. Корисність, заміщення і очікування є тими засадничими принципами, які допомагають аналітикові зрозуміти зміст поставленого завдання.

При оцінці важливо ідентифікувати реальний об'єкт власності і визначити пов'язані з ним юридичні права.

Після визначення завдання, увага аналітика буде направлена на пошук можливого напрямку її рішення. Досвід показує, що найбільш ефективний шлях до рішення задачі лежить через структурування процесу оцінки.

Порядок проведення оцінки розробляється таким чином, що оцінювач починає з розгляду загальних чинників, що визначають вартість об'єкту на національному і регіональному рівнях. Від розгляду цієї загальної інформації оцінювач потім переходить до аналізу більш специфічних чинників вартості на рівні ринку або сегменту ринку. Нарешті, оцінювач аналізує гранично конкретні чинники, що впливають на вартість даної ділянки, будівель і споруд, що знаходяться на ній [2].

Зазвичай оцінювач розробляє план, аби визначити, які дані будуть необхідні для вирішення поставленого завдання. У плані ідентифікується відповідний сегмент ринку. Цей крок важливий незалежно від того, який вид вартості визначається: інвестиційна вартість, ринкова вартість або інша.

Розглядається можливість використання трьох традиційних підходів до оцінки вартості. Прибутковий підхід є найбільш відповідною процедурою для аналізу власності, що приносить дохід, проте це не завжди вірно. Корисну інформацію здатні дати також ринковий і витратний підходи. З теоретичної точки зору можна стверджувати, що прибутковий і витратний підходи є частиною ринкового підходу. Кожен з них пропонує використання різних видів інформації, що отримується на ринку. Проте в практичному плані витратний і прибутковий підходи є самостійними методами, відмінними від ринкового підходу, в основу якого покладені дані про продажі порівнянних об'єктів.

Надійність обґрунтованого висновку оцінювача залежить від якості і об'єму даних, використаних ним у роботі. Зібрані дані мають бути проаналізовані в контексті вживаних до оцінки підходів.

В цілях аналізу оцінювач розглядає землю окремо від будівель і споруд. При оцінці землі застосовується принцип найкращого і найбільш ефективнішого використання [4].

При оцінці будівель і споруд до уваги беруться витрати на їх відтворення як нових об'єктів.

Етап узгодження оцінки - це процес, в ході якого для досягнення остаточної оцінки вартості виносяться певні логічні думки. Перед його початком оцінювач переглядає всі факти і достовірність обчислень. Узгодження називають "іспитом совісті". В ході цього процесу оцінювач перевіряє застосовність принципів оцінки на різних стадіях виявлення завдання, збору даних і аналізу - використовуючи кожен підхід до оцінки. Передивляються різні показники вартості. Заново аналізується вихідне завдання. Окреслюється діапазон, в межах якого повинна знаходитися передбачувана величина вартості [3].

Узгодження - це не процес механічного усереднювання результатів, отриманих з використанням трьох підходів. Це процес логічних міркувань і ухвалення рішення.

Як останній крок оцінювач складає звіт про свої висновки. Залежно від первинної домовленості з клієнтом цей звіт може бути складеним по повній стандартній формі або є детальною письмовою доповіддю [3]

З 1 листопад в Україні набув чинності новий порядок оцінки майна для цілей оподаткування та нарахування й сплати інших обов'язкових платежів, затверджений постановою Кабінету міністрів № 231. Згідно з новими правилами, тепер при здійсненні угод з рухомим і нерухомим майном потрібно обов'язково отримувати оцінку його вартості.

Оцінка має проводитися з використанням спеціального програмного продукту, який не дозволяє оцінювачу втручатися в хід виконання розрахунків. Звіти, виконані за новими правилами, велика частина українців буде отримувати поштою, а шукати компанії, які проводять таку оцінку, доведеться через Інтернет.

Згідно з наявними нормативно - правовими актами Кабінету Міністрів і Фонду Держмайна, в якості вартості для розрахунку бази оподаткування обрана "оціночна вартість", яка не має аналогів у світовій оцінній практиці і не пов'язана з ринковими механізмами формування вартості майна. Власне, це вартість, яка взагалі не має економічного сенсу, а, отже, її величина може бути якою завгодно. При цьому, відповідно до Податкового Кодексу України, базою оподаткування служить дохід, що отримується в якості компенсації за відчуження такого майна. Оплата податків повинна проводитися з величини доходу, який не може бути нижчим " оціночної вартості". Оскільки базою оподаткування служить саме дохід, оціночна вартість не може бути вище величини можливого доходу, який можна отримати за відчуження такого майна, тобто, вона не може бути вище за ринкову вартість такого майна. На нашу думку, продаж нерухомого майна за ціною, що перевищує ринкову вартість, є неможливим [7].

Таким чином, якщо оціночна вартість складе величину більшу, ніж ринкова вартість майна, тоді продавцям такого майна доведеться платити необґрунтовано завищену величину податків. Оскільки ринкова вартість є максимальною величиною можливого доходу, то і перевищення оціночної вартості над ринковою, повинно трактуватися, як типовий грабіж, оскільки призводить до насильницького, необґрунтованого збільшення суми виплаченого податку. Якщо ж оціночна вартість виявиться нижче ринкової, тоді не зрозуміло, про яке зростання надходжень до бюджету може вестися мова. Адже в такому випадку доходи до бюджету впадуть, а не зростуть: зменшиться база оподаткування. Залишається лише один законний варіант, відповідний вимогам Податкового Кодексу України - оціночна вартість повинна дорівнювати ринковій вартості майна [8].

Висновки. Нерухомість включає об'єкти, переміщення яких без невідповідного збитку їх призначенню неможливе, зокрема, ліси, багаторічні насадження, будівлі, споруди, що є невід'ємними від земельної ділянки.

Ринок нерухомості — це сукупність відносин навколо операцій з об'єктами нерухомості (продажі, покупки, оренда, застави і тому подібне). Розвитку ринку нерухомості сприяє вільний перехід прав власності на нерухомість. Практичний інтерес становить обґрунтування методологічних підходів до визначення соціально – економічної ефективності оцінки і використання нерухомості, що, зрештою, повинно сприяти економічному зростанню.

Література

1. Балабанов І. Т. Операції з нерухомістю / І. Т. Балабанов – М., 2002.– 253 с.
2. Бурханова Н. М. Экономика недвижимости. Шпаргалки / Н. М. Бурханова – М. : Издательство «Эксмо», 2008. – 32 с.
3. Григор'єв В. В. Оцінка об'єктів нерухомості : підручник/ В. В Григор'єв – К. : Вища школа, 2008.– 105 с.
4. Кудрявцев В. А., Кудрявцева Е. В. Основы организации ипотечного кредитования : учебное пособие/ В. А. Кудрявцев, Е. В. Кудрявцева – М. : Высшая школа, 2009. – 64 с.
5. Кулагин М. Т. Предпринимательство и право: опыт Запада /под ред. проф. Е. А. Суханова. – М., 2010.– 110 с.
6. Оксфордский толковый словарь по бизнесу. — М., 1995.– 543 с.
7. Оценка собственности и рынок недвижимости / под общ. ред. М. М. Ковалева, Н. Ю. Трифонова. – М., БГУ, 2010. – 177 с.
8. Рахман И. А. Методологические проблемы развития инвестиционно-строительной деятельности по формированию рынка объектов недвижимости (на примере жилищного строительства): диссертация на соискание учёной степени д.э.н. – М., 2012. – 178 с.
9. Харрисон Генри. С. Оценка недвижимости: учебное пособие / Харрисон Генри С.; пер.с англ. – М: РИО Мособлупролиграфиздат, 1994. – 231 с.

Аннотация: на основе комплексного теоретического анализа экономических отношений, формирующихся на рынке недвижимости, обоснована сущность оценки недвижимости, которая расширяет сферу исследования и подчеркивает его важность.

Ключевые слова: процесс оценки, недвижимость, рынок недвижимости, рыночная экономика.

Summary. Based on theoretical analysis of complex economic relationships that are formed in the property market, the essence of real estate appraisal, which expands the scope of research and emphasizes its importance. Estimation is the most common type of assessment activities and includes the determination of the purchase price (legal rights to it) for further transactions between seller and buyer. There are many classifications of the real estate market.

Assessment - a complex process that requires skilled appraiser understanding of the principles and methods of evaluation, free orientation on the real estate market, knowledge of the state and trends of supply and demand in different market segments, due to the large number of individual characteristics of the object being evaluated, and numerous factors affecting the real

estate valuation. The estimation process can be defined as a sequence of procedures used to obtain estimates. The process is usually completed drafting the evaluation report, which provides probative value appreciation.

Assessment is an objective market reality that has many components, among which may be speculative, and even psychological part. Usually depends on the following factors: the type of the property; location of the property; construction cost of premises; the general level of prices, market situations.

The most important for society natural resource and one of the most important elements of the national wealth is land, with its natural and historical landscape and soil. Society uses the earth as a territorial base for its development. Its main difference from other natural resources - is indispensable and spatial limitations.

Estimation of the ground, as part of the national wealth, is comparable quantitative and economic calculation of consumer characteristics and environmental and economic effects when using certain purpose.

The question of land, which relate almost all sectors of the economy and all citizens of Ukraine, is a priority of the state. The object of evaluation is not only the land and the value of a specified package of rights caused by quantitatively profit that is able to bring the area being included in the economic process. Assessment of current land use in Ukraine demonstrates the need to build targeted economic impact of the mechanism on various land owners who would be able to set a goal to profit from eco-oriented activities in the longer term (taxation, loans, subsidies, legal basis).

Economic evaluation of customer strategy based on the laws of macro and microeconomics.

Keywords: process evaluation, real estate, real estate market, the market economy, assessment, regulation, assessment, evaluation stage, approaches to assessment, evaluation stages.

Богинская Людмила Алексеевна, к.э.н., ст.преподаватель кафедры строительного производства, Сумской национальный аграрный университет

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ КАК НЕОБХОДИМОЕ УСЛОВИЕ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Моб. Тел. 0954237441, email: Luda341@rambler.ru

Boginskaya Lyudmila, Ph.D., senior lecturer of construction, Sumy National Agrarian University

IMPROVED ASSESSMENT PROPERTY AS A PREREQUISITE OF REAL ESTATE MARKET

Mob. Tel. 0954237441, email: Luda341@rambler.ru