

**ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ДЛЯ ЦІЛЕЙ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ:
НОРМАТИВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ***Проаналізовано переваги та недоліки методів оцінки нерухомості відповідно до національних стандартів оцінки, запропоновано алгоритм оцінки об'єктів нерухомого майна*

Постановка проблеми. Розвиток ринкових відносин в Україні, зміни форм власності, формування ринку нерухомості, створення нового правового простору ставлять ряд задач, пов'язаних з розробкою, удосконаленням або адаптацією методологічних та науково-методичних підходів до оцінки вартості об'єктів нерухомості. Оцінка будь-якого об'єкта – це досить складний процес, який вимагає високої кваліфікації оцінювача, розуміння принципів і методів оцінки, вільної орієнтації на ринку нерухомості, знання стану і тенденцій попиту і пропозиції на різних сегментах ринку, обумовлений наявністю великої кількості індивідуальних характеристик оцінюваного об'єкта, а також численних факторів, що впливають на оцінку нерухомості. Процес оцінки можна визначити як послідовність процедур, що використовуються для одержання оцінки, який звичайно завершується складанням звіту про оцінку, який і надає доказову силу оцінці вартості.

В першу чергу оцінка часто виконується для таких об'єктів, як квартири, кімнати, офісні приміщення і будівлі під офіси, приміські житлові будинки з земельними ділянками. Об'єкти нерухомості можуть входити в цілісні майнові комплекси підприємств та організацій, що суттєво відображається на їх вартості.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Дослідженням практичного застосування методів оцінки нерухомості присвячені праці таких науковців, як Базілінська О.Я. [1], Грибовський С.В. [2], Грязнова А.Г. [3], Мирзоян Н.В. [4], Симонова Н.Е., Шеина С.Г. [6], Татарова А.В. [7], Туранова А. [8], Тэпман Л.С. [9]. Автори досліджують особливості застосування, переваги та недоліки методів оцінки ринкової вартості нерухомості, однак залишається невирішеним питання щодо комплексного їх використання для забезпечення точної та достовірності обчисленої вартості нерухомого майна в сучасних умовах господарювання.

Мета дослідження – визначити існуючі методи оцінки ринкової вартості нерухомості відповідно до національних стандартів оцінки та розробити алгоритм їх використання для забезпечення достовірності вартості об'єктів нерухомого майна, відображених в бухгалтерському обліку.

Викладення основного матеріалу дослідження. Сьогодні можна визначити різні види вартості, та фактори, що впливають на вартість нерухомості. Ринкова вартість об'єкта оцінки – найбільш ймовірна ціна, за якою об'єкт оцінки може бути відчужений на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють розумно, використовуючи всю необхідну інформацію, а на величині ціни угоди не відбиваються будь-які надзвичайні обставини [7].

Для визначення ринкової вартості не можна прийняти ціни продажів аналогічних об'єктів без проведення додаткового аналізу, так як ціна угоди не характеризує мотиви продавця і покупця, відсутність або наявність будь-яких зовнішніх впливів. Ринкова вартість нерухомості може бути визначена лише за наявності таких умов рівноважної угоди:

– ринок є конкурентним і надає достатній вибір майна для взаємодії великого числа покупців і продавців;

– покупець і продавець вільні, незалежні один від одного, добре інформовані про предмет угоди і діють тільки з метою максимального задоволення власних інтересів – збільшити дохід або повністю задовольнити потреби;

– термін експозиції об'єкта оцінки.

На вартість об'єкта нерухомості впливають наступні фактори:

– співвідношення попиту і пропозиції на аналогічні об'єкти (попит – кількість даного товару або послуг, що знаходяться на ринку платоспроможних покупців.

Найбільш потенційний попит – на ринку житла; дефіцитність – обмеженість пропозиції. Як правило, при збільшенні пропозиції визначеного товару ціни на нього починають падати, при зменшенні пропозиції – рости);

– корисність – здатність майна задовольняти деякі потреби людини. Корисність спонукає бажання придбати певну річ. Корисність житла – комфортність проживання. Для інвестора, діючого на ринку нерухомості, найбільшою корисністю буде володіти земельна ділянка без обмежень на використання та забудову.

– можливість відчуження об'єктів – це можливість передачі майнових прав, що дозволяє нерухомості переходити з рук в руки (від продавця до покупця), тобто бути товаром. Раніше на землю була єдина державна власність, тому земля не вважалася товаром;

– поточний і прогнозний дохід бізнесу, що оцінюється;

– ступінь ризику не отримання доходів;

– ступінь контролю над бізнесом і ступенем ліквідності активів.

Таким чином, вартість не є характеристикою, яка сама по собі властива нерухомості: наявність вартості залежить від бажання людей, необхідна наявність купівельної спроможності, корисності і відносній дефіцитності [7].

Необхідно також розглянути принципи, за якими відбувається процес оцінки. Так, Грязнова А.Г. стверджує, що процес оцінки нерухомості базується на таких оціночних принципах, які в свою чергу поділяються на наступні групи:

1) принципи, засновані на уявленнях потенційного власника (користь, заміщення, очікування);

2) принципи, обумовлені процесом експлуатації нерухомості (вклад, остаточна продуктивність, збалансованість, розподіл);

3) принципи, які обумовлені діями ринкового середовища (попит і пропозиція, конкуренція, відповідність, зміна внутрішнього середовища);

4) принципи кращого і найбільш ефективного використання [3, с. 141].

Існують три підходи до оцінки нерухомості, які розкривають різні аспекти його користі.

3 точки зору порівняльного підходу раціональний покупець не заплатити за об'єкт нерухомості вище ціни співставленого об'єкта, які володіють такою ж користю.

3 позиції витратного підходу за об'єкт, який продається, не доцільно платити більше, ніж коштуватиме будівництво нового об'єкта з аналогічною користю в потрібні строки.

3 точки зору доходного підходу вартість об'єкта нерухомості визначаються можливостями інвестування в інші об'єкти з аналогічною користю, тобто в об'єкти, які приносять приблизно однаковий потік доходів.

Основними етапами оцінки нерухомості є наступні:

1) постановка мети оцінки, визначення виду оцінки та дати, на яку її слід здійснити; 2) складання договору на проведення оцінки; 3) збір інформації, перевірка її достовірності, аналіз і обробка; 4) вибір найбільш ефективного використання об'єкта оцінки; 5) розрахунок оціночної вартості на основі трьох підходів; 6) співставлення отриманих результатів та виведення остаточної вартості об'єкта; 7) складання звіту про оцінку.

Вибір методу оцінки нерухомості – це складний процес, оскільки залежить від ряду факторів, у тому числі від характеру об'єктів оцінки, цілі й функції оцінки, від наявної інформації для її проведення тощо. Важливою частиною оцінки нерухомості є аналіз і дослідження всіх факторів, які впливають на вартість оцінюваного об'єкта.

Розглянемо детальніше кожен з наведених підходів та методів оцінки нерухомості та визначимо, які з них доцільно застосовувати для визначення ринкової вартості нерухомості.

Як зазначає Л.С. Тепман дохідний підхід до оцінки нерухомості відображає мотивацію типового покупця дохідної нерухомості: очікувані майбутні доходи з необхідними характеристиками [9, с. 93].

Дохідний підхід оцінює вартість нерухомості у даний момент як поточну вартість майбутніх грошових потоків. Таким чином можемо зазначити, що даний підхід може застосовуватись для оцінки інвестиційної нерухомості у разі відсутності інформації про ринкові ціни.

У межах дохідного підходу автори виділяють можливість використання одного з двох методів: прямої капіталізації доходів та дисконтування грошових потоків (непрямої капіталізації доходу). Дані методи базуються на різних підходах до очікуваного повернення капіталу та відрізняються характером зв'язку між очікуваним доходом та вартістю.

При визначенні доходу, як правило, здійснюють ретроспективний аналіз. У зарубіжній практиці з метою аналізу використовується п'ятирічний період. Проте, в умовах нестабільної політичної та економічної ситуації, що склалася в Україні, для аналізу доцільно використовувати трирічний період, адже більш тривалий період може призвести до хибних результатів.

Проте, як зазначає О.Я. Базилінська методи дохідного підходу мають певні обмеження для застосування в Україні. Це спричинено тим, що для їх застосування необхідно мати значення майбутніх грошових потоків підприємства. Якщо майбутні грошові потоки підприємства були розраховані у детальних бізнес-планах розвитку підприємства з чітким обґрунтуванням усіх показників, то безперечно методи дохідного підходу є найкращими для здійснення оцінки вартості підприємства. Однак, в реальності більшість українських підприємств не має детальних планів розвитку. Тому, методи дохідного підходу можуть використовуватись тільки для оцінки вартості тих підприємств, які мають детальні обґрунтовані плани розвитку на майбутній період з розрахунком майбутніх фінансових показників [1].

Перевагами дохідного підходу до оцінки нерухомості є наступні: врахування перспектив і майбутніх умов діяльності підприємства (умов формування цін на продукцію, майбутніх капітальних вкладень, умов ринку, на якому функціонує підприємство, та ін.); враховує майбутні очікування щодо витрат, цін, інвестицій та інших ринкових тенденцій; включає в себе ринковий аспект, оскільки необхідна ставка дисконту визначається ринком; доцільність застосування при прийнятті рішень про фінансування, аналіз доцільності інвестування, обґрунтуванні рішень про купівлю-продаж об'єкту нерухомості.

Недоліками дохідного підходу до оцінки нерухомості є наступні: заснований на прогнозах даних; застосування, у деяких випадках, сумнівної інформації щодо можливого доходу; труднощі при здійсненні довгострокового прогнозу доходу у результаті нестійкої економічної ситуації у країні; складність розрахунку ставок капіталізації і дисконтування; в процесі прогнозування грошових потоків або ставок дисконтування встановлюються різні припущення та обмеження, що носять умовний характер; вплив факторів ризику на прогнозований дохід; багато підприємств не показують у звітності реальний дохід, на аналізі якого базується дохідний підхід, або ж показують збитки.

Витратний підхід базується на твердженні, що витрати, необхідні для створення об'єкта нерухомості в його існуючому стані або відтворення його споживчих властивостей, відповідають ринковій вартості даного об'єкту.

Необхідною умовою застосування даного методу є достатньо детальна оцінка витрат на будівництво аналогічного об'єкту з наступним обліком зносу об'єкта нерухомості, що оцінюється.

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення. Метод прямого відтворення, як правило, застосовується для проведення оцінки об'єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню. Метод заміщення, як правило, застосовується для визначення вартості заміщення об'єкта, що побудований (будується) за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді.

Вибір, яку з цих двох вартостей прийняти для визначення вартості оцінюваного об'єкта, робиться виходячи з можливостей реалізації того чи іншого методу розрахунку в кожній конкретній ситуації.

Визначення відновної вартості або вартості заміщення об'єкту нерухомості, що оцінюється засновано на включенні у вартість нового будівництва прямих та непрямих витрат.

Визначення загального накопиченого зносу будівель та споруд при оцінці за допомогою витратного підходу використовується для врахування відмінностей в характеристиках нового об'єкту та об'єкту нерухомості, що оцінюється. Існує три види зносу: фізичний, функціональний (моральний) та зовнішній (економічний).

На останньому етапі визначається загальна вартість шляхом сумування вартості об'єкту нерухомості з урахуванням зносу та вартості земельної ділянки, отриманої на першому етапі реалізації витратного підходу.

Аналізуючи застосування витратного підходу для оцінки нерухомості, можемо виділити його основні переваги та недоліки. Так, перевагами витратного підходу до оцінки нерухомості є наступні: найбільш ефективний при оцінці нових об'єктів; даний підхід є найбільш доцільним або єдиним у наступних випадках: при аналізі найбільш ефективного використання земельної ділянки; при проведенні техніко-економічного аналізу нового будівництва та його поліпшень; при оцінці реконструйованих об'єктів, незавершених будівель, загальнодержавних та спеціальних об'єктів; при оцінці об'єктів у "пасивних" секторах ринку; при оцінці для цілей страхування та оподаткування; при узгодженні вартостей об'єкту нерухомості, отриманих за допомогою інших методів оцінки. Недоліками витратного підходу до оцінки нерухомості є наступні: 1) витрати не завжди є еквівалентними ринковій вартості; 2) необхідність проведення окремо оцінки земельної ділянки та будівель; 3) невідповідність витрат на придбання об'єкта нерухомості, що оцінюється витратам на нове будівництво аналогічного об'єкту, так як у процесі оцінки з вартості будівництва вираховується накопичений знос; 4) проблематичність розрахунку вартості відтворення старих будівель; 5) складність визначення величини накопиченого зносу старих будівель та споруд.

При застосуванні порівняльного підходу оцінки можливе застосування методу співвідношення ціни і доходу. У даному випадку у якості одиниць порівняння використовують валовий рентний мультиплікатор та загальний коефіцієнт капіталізації. Валовий рентний мультиплікатор (ВРМ) розглядається, як співвідношення ціни продажу або до потенціального валового доходу, або ж до реального валового доходу. Недоліком даного методу є: можливість застосування тільки в умовах розвинутого й активного ринку нерухомості; у повній мірі не враховується різниця у ризиках чи нормах повернення капіталу між об'єктом оцінки та його аналогом; не враховується можлива різниця у чистих операційних доходах порівнюваних об'єктів.

Загальний коефіцієнт капіталізації застосовується до чистого операційного доходу об'єкту нерухомості та визначається як відношення чистого операційного доходу об'єкта-аналогу нерухомості до його ціни.

Таким чином, розглянувши порівняльний (ринковий) підхід до оцінки нерухомості та його основні методи можемо виділити переваги та недоліки даного підходу. Переваги порівняльного підходу до оцінки нерухомості: оцінка ґрунтується на аналізі фактичних цін купівлі-продажу аналогічних об'єктів нерухомості, які відображають зміни фінансових умов та інфляції; даний підхід є статистично обґрунтованим; вносить коригування на відмінності порівнюваних об'єктів; забезпечує дані для інших підходів до оцінки; є достатньо простим у застосуванні та надає надійні результати.

Недоліками порівняльного підходу до оцінки нерухомості є наступні: вимагає наявності активного ринку; порівняльні дані не завжди є наявними та їх збір є достатньо складним процесом; залежність від достатності ринку; вимагає внесення великої кількості поправок, які потребують серйозного обґрунтування та мають великий вплив на достовірність результатів; заснований на минулому подіях, не враховує в процесі розрахунку майбутні очікування.

Послідовність застосування різних методів оцінки до нерухомості для визначення її ринкової вартості наведено на рис. 1.

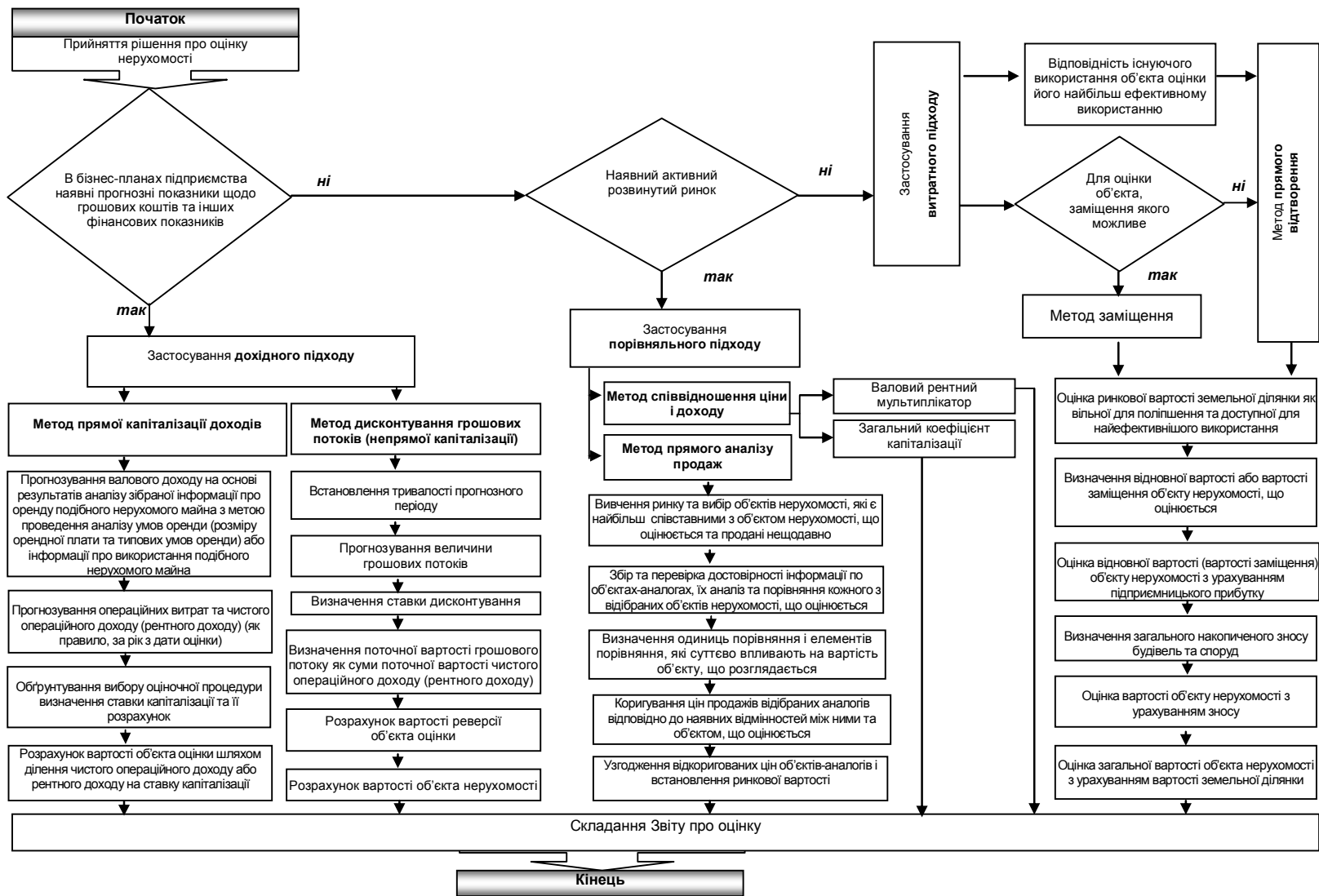


Рис. 1. Алгоритм застосування різних методів оцінки до нерухомості

На виконання вимог чинного законодавства та Національних стандартів оцінки, проводячи оцінку майна, необхідно застосовувати кілька методичних підходів, що найповніше відповідають визначеній меті оцінки за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення. Крім того, оцінка майна проводиться із застосуванням окремих методичних підходів і методів, комбінуванням кількох методичних підходів, а також оціночних процедур.

Отже, розрахунки з використанням різних підходів та методів оцінки нерухомості є досить складними та трудомісткими і вимагають від суб'єктів, що здійснюють оцінку, досконалого визначення і аналізу фінансової документації стосовно об'єкту оцінки, передбачень на мікротамакrorівнях.

Висновок про величину ринкової вартості об'єкта нерухомості здійснюється після ретельного порівняльного аналізу результатів по кожному з використаних підходів, враховуючи специфіку та пріоритетність методів, які є найбільш логічними та прийнятними у кожному конкретному випадку.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Дослідження нормативного регулювання оцінки нерухомого майна для цілей бухгалтерського обліку дозволяє зробити наступні висновки:

1. Вивчення особливостей застосування методичних підходів до оцінки нерухомості дозволило з'ясувати їх переваги та недоліки, етапи та умови реалізації. Неможливо розробити універсальну формулу, за якою можна було б розрахувати вартість нерухомого майна, однак за умови комплексного використання витратного, доходного та порівняльного підходів буде забезпечено точність та достовірність обчисленої ринкової вартості нерухомого майна в сучасних умовах господарювання. Основними факторами, які визначають вартість об'єкта нерухомості, є наступні:

– співвідношення попиту і пропозиції на аналогічні об'єкти (попит – кількість даного товару або послуг, що знаходиться на ринку платоспроможних покупців. Найбільш потенційний попит – на ринку житла; дефіцитність – обмеженість пропозиції. Як правило, при збільшенні пропозиції визначеного товару ціни на нього починають падати, при зменшенні пропозиції – зростати);

– корисність – здатність майна задовольняти деякі потреби людини. Корисність спонукає бажання придбати певну річ. Корисність житла – комфортність проживання. Для інвестора, діючого на ринку нерухомості, найбільшою корисністю буде володіти земельна ділянка без обмежень на використання та забудову.

– можливість відчуження об'єктів – це можливість передачі майнових прав, що дозволяє нерухомості переходити з рук в руки (від продавця до покупця), тобто бути товаром. Раніше на землю була єдина державна власність, тому земля не вважалася товаром;

– поточний і прогнозний доход бізнесу, що оцінюється;
– ступінь ризику не отримання доходів;
– ступінь контролю над бізнесом і ступенем ліквідності активів.

2. Об'єкти нерухомості значно відрізняються один від одного, тому оцінка є досить складним процесом, основними етапами якого є наступні: 1) постановка мети оцінки, визначення виду оцінки та дати, на яку її слід здійснити; 2) складання договору на проведення оцінки; 3) збір інформації, перевірка її достовірності, аналіз і обробка; 4) вибір найбільш ефективного використання об'єкта оцінки; 5) розрахунок оціночної вартості на основі трьох підходів; 6) співставлення отриманих результатів та виведення остаточної вартості об'єкта; 7) складання звіту про оцінку.

3. Для того щоб оцінити об'єкт нерухомого майна, потрібно обрати найоптимальніший підхід та достовірно оцінити вартість відповідного об'єкта нерухомості, тому розроблено алгоритм застосування різних методів оцінки до нерухомості, що дозволяє здійснювати оцінку нерухомості за умови наявності або відсутності активного ринку.

Перспективами подальших досліджень є удосконалення методики внутрішнього контролю операцій з нерухомим майном.

Список використаної літератури:

1. *Базилінська О.Я.* Вартість підприємств: методи підвищення вартості вітчизняних підприємств: [Електронний ресурс] / О.Я. Базилінська // Вісник Чернігівського державного технологічного університету. Серія "Економічні науки". – 2010. – № 41. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vcndtu/2010_41/6.htm
2. *Грибовский С.В.* Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА. – 2003. – 704 с.
3. *Грязнова А.Г.* Оценка недвижимости / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, Н.В. Агуреев: под. ред. проф. А.Г. Грязновой, проф. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 492 с.
4. *Мирзоян Н.В.* Оценка стоимости недвижимости / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 195 с.
5. Національний стандарт №2 "Оцінка нерухомого майна" № 1442 від 28 жовтня 2004 року.
6. *Симонова Н.Е.* Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. [Учебное пособие]. – М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. – 448 с.
7. *Татарова А.В.* Оценка недвижимости и управление собственностью: [Учебное пособие]. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. – 70 с.
8. *Туранова А.* Методичні підходи до оцінки об'єктів нерухомості: [Електронний ресурс] / А. Туранова // Наукові записки. – 2006. – № 15. – Режим доступу: http://www.library.tane.edu.ua/images/nauk_vydannya/0s1oJV.pdf.
9. *Тэлман Л.С.* Оценка недвижимости: [учебн. пособие для вузов] / Л.С. Тэлман: под. ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 303 с.

ЮХИМЕНКО-НАЗАРУК Ірина Анатоліївна – здобувач кафедри бухгалтерського обліку Житомирського державного технологічного університету

Наукові інтереси:

- методика бухгалтерського обліку нерухомості;
- оцінка ефективності інвестиційних проектів