

УДК 657.92(075.8)

доцент Чередніченко П.П.,  
Київський національний університет будівництва і архітектури**НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК «ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ».**

*Розглянуто навчальний посібник викладачів кафедри міського господарства Київського національного університету будівництва і архітектури к.т.н., професора Крумеліса Ю.В., доцентів Драпіковського О.І. та Іванової І.Б. «Оцінка нерухомості».*

*Ключові слова: нерухомість, оцінка нерухомості, правові засади, оціночна діяльність, стандарти оцінки, принципи оцінки.*

У видавництві ТОВ «СІК ГРУП Україна» у 2015 році обсягом 424 сторінки вийшов в світ навчальний посібник викладачів кафедри міського господарства Київського національного університету будівництва і архітектури к.т.н., професора Крумеліса Ю.В., доцентів Драпіковського О.І. та Іванової І.Б. «Оцінка нерухомості» [1], виданий за власні кошти авторів.

Посібник схвалений вченою радою КНУБА і рекомендований до видання міністерством освіти і науки України. Його рецензентами виступили: ректор Міжнародного Соломонова університету, доктор економічних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України Розенфельд О.І. та завідувач кафедри міського будівництва КНУБА, доктор архітектури, професор, член-кореспондент Академії мистецтв України, Народний архітектор України Дьомін М.М.

В посібнику викладено теоретичні та практичні питання оцінки нерухомого майна, методичні та організаційно-правові аспекти здійснення оціночної діяльності.

Призначено посібник для студентів вищих навчальних закладів, які навчаються за спеціальностями «Оціночна діяльність» та «Оцінка землі та нерухомого майна», та слухачів спеціалізованих курсів, які навчаються за програмами базової підготовки оцінювачів, а також на всіх, хто вивчає дисципліну «Оцінка нерухомості».

Оцінка нерухомості як вид професійної діяльності і як учбова дисципліна є однією з самих затребуваних галузей ринкової економіки. Як основа національного багатства, нерухоме майно бере участь в ринкових процесах в найрізноманітніших аспектах: і як частина активів підприємства, і як самостійний об'єкт інвестицій, і як товар тривалого користування.

Нерухоме майно є об'єктом оціночних послуг з багатьох причин. Перед усім це пов'язано з передачею прав власності чи його складових на нерухомі

речі, включаючи їх приватизацію і націоналізацію; з фінансовою звітністю та оподаткуванням, з інвестиційною діяльністю. Надійна оцінка нерухомості необхідна для раціонального використання власності, забезпечення доступу до фінансових ресурсів та взаємодіє з іншими ринками.

В передмові автори відмічають, що основна мета посібника – викласти теоретичні і практичні питання оцінки нерухомого майна, а також сформулювати уявлення про методичні та організаційно-правові аспекти здійснення оціночної діяльності.

У навчальному посібнику розглядаються:

- основні поняття і принципи оцінки нерухомості;
- загальновизнані в оціночній практиці способи визначення вартості;
- вимоги до проведення оцінки об'єктів нерухомого майна і документування її результатів;
- приклади типових оціночних ситуацій, що виникають при визначенні вартості нерухомості і пов'язаних з нею прав.

Викладений в навчальному посібнику матеріал допоможе:

- оволодіти професійною термінологією і методичним інструментарієм, необхідним для визначення ринкової та інших видів вартості нерухомого майна;
- зрозуміти зміст, функції та завдання оціночної діяльності;
- набути знання стосовно підходів, методів, технік оцінювання та їх практичного застосування;
- виявляти особливості різних оціночних ситуацій та засобів їх вирішення.

В даному посібнику автори використали свій досвід практичної діяльності в даному напрямку та багаторічний досвід викладання дисципліни «Оцінка землі і нерухомості» для студентів спеціальності «Міське будівництво і господарство» КНУБА. Посібник був готовий до видання ще десять років тому. Але негаразди з фінансуванням вищої школи не дозволили його видати вчасно. Сьогодні він вийшов в світ за кошти авторів та частково за кошти спонсора. За цей час автори посібник доопрацювали з врахуванням нових підходів до оціночної діяльності в нашій державі, а також сучасний зарубіжний досвід.

В частині першій посібника розглядаються основні поняття та принципи оцінки нерухомості.

Перший розділ цієї частини розглядає питання оцінки нерухомості як виду професійної діяльності, її призначення, функції, правові засади, державне та громадське регулювання, методичне забезпечення, міжнародні і національні стандарти оцінки, етичні норми професійної оціночної діяльності.

Визначення та класифікація нерухомого майна розглянута в другому розділі цієї частини. Визначено особливості нерухомого майна як об'єкту оцінки, його поняття, види прав, інтересів і зобов'язань у нерухомому майні, зроблена класифікація об'єктів нерухомості.

В третьому розділі автори зупинились на поняттях види вартості, як економічної категорії, її взаємозв'язок з ціною, витратами і ринком, ринкової вартості, базах оцінки та особливості їх застосуванні.

Принципи оцінки нерухомості викладені в четвертому розділі. Розглянуто принципи засновані на уявленні користувача, пов'язані з природою нерухомості, пов'язані з ринковим середовищем та принцип найбільш ефективного використання нерухомості.

Процес оцінювання викладено в п'ятому розділі. Розглянуто етапи: підготовчий, оціночний та післяоціночний.

Основні риси ринку нерухомості, процедура його дослідження та його активність розглянуті в шостому розділі.

В сьомому розділі розглянуто аналіз місця розташування земельних ділянок, як ключовий чинник у дослідження об'єктів нерухомого майна, їх фізичні характеристики, характеристики району розташування, юридичний дозвіл на їх використання.

Характеристикам земельних поліпшень присвячено восьмий розділ. В ньому розглянуто техніко-економічні показники будівель, їх конструктивне вирішення, капітальність та архітектурний стиль.

Вибору найбільш ефективного використання нерухомості присвячено дев'ятий розділ. Розглядаються мета, завдання і сутність вибору найбільш ефективного використання, найбільш ефективно використання вільних ділянок та поліпшеної нерухомості, особливі ситуації при виборі найбільш ефективного використання.

Друга частина присвячена способам оцінювання нерухомого майна.

В десятому розділі висвітлено оціночні підходи: порівняльний (ринковий), дохідний та витратний.

Наступні розділи присвячені цим конкретним підходам.

Одинадцятий розділ розглядає порівняльний підхід на методах зіставлення продажів. В ньому розкрито загальні засади порівняльного (ринкового) підходу, показано методика оцінки нерухомого майна за ступенем подібності, техніку побудови необхідних таблиць коректування та техніку побудови системи відповідних лінійних рівнянь.

Метод статистичного аналізу ринку при порівняльному аналізі розкрито в дванадцятому розділі. Наведено моделі парної лінійної регресії та моделі множинної лінійної регресії.

Загальним засадам капіталізації доходів, питанням аналізу доходів і витрат, властивих ринку оренди нерухомості, способам визначення ставок капіталізації та особливостям застосування прямої капіталізації в інвестиційному методі та методі зисків присвячено тринадцятий розділ. Показано аналіз регулярних доходів і витрат, способи визначення показників рівня дохідності, принципи застосування прямої капіталізації в інвестиційному методі та методі зисків.

Дохідний підхід та дисконтування грошових потоків викладено в чотирнадцятому розділі.

Викладено сутність техніки дисконтних грошових потоків, застосування функцій складного відсотку для визначення їх вартості, вимоги до побудови їх моделі, визначення ставки дисконтування, застосування дисконтних грошових потоків в інвестиційному методі та методі зисків.

Витратний підхід та методи оцінки вартості землі розглянуто в п'ятнадцятому розділі. Показано загальні засади оцінки землі, методи оцінки вакантних земельних ділянок (метод капіталізації земельної ренти, інвестиційний метод, метод зіставлення продажів, метод розвитку поділом (об'єднанням), метод статистичного аналізу ринку). Розглянуто методи оцінки землі як складової поліпшеної нерухомості (метод екстракції (економічний метод), метод розвитку (передбаченого використання), метод співвіднесення, метод залишку для землі, метод розподілення доходу).

В шістнадцятому розділі розглянуто витратний підхід та способи визначення вартості земельних поліпшень. Розглянуто визначення відновної вартості поліпшень, розрахунок кошторисної вартості будівництва, розрахунок з використанням вартості одиночного показника будівельного аналога, метод визначення вартості по укрупненим конструктивним елементам чи видам робіт, метод розбивки по компонентам, метод об'єктів-аналогів, прибуток підрядника і забудовника, урахування супутніх витрат. Також розглянуто оцінку знецінення земельних поліпшень (метод розбивки та метод строку життя), розрахунок залишкової вартості поліпшень і загальної вартості нерухомості.

Оцінювання часткових прав розглянуто в сімнадцятому розділі. Викладено види прав у нерухомому майні, право оренди (оцінка інтересу орендодавця та орендаря), право іпотеки (оцінка інтересу заставодержателя та заставодавця), оцінювання права постійного та тимчасового користування землею, оцінка об'єкту сервітуту.

Документування результатів оцінки показано у вісімнадцятому розділі. Наведено загальні вимоги до змісту звіту, форму і структуру звіту про оцінку, рекомендації до розділів звіту.

Кожний розділ завершується питаннями для самостійної роботи.

Розділ рекомендованої літератури складається з нормативно-довідкових документів та навчально-методичної літератури. Серед її джерел низка зарубіжних монографій та навчальних посібників.

В додатку до посібника наведено основні символи використані авторами в його тексті. Посібник ще більше виграв би коли б в додатках був розміщений термінологічний словник з поясненнями і посиланнями на відповідні сторінки, на яких суть цих термінів як найкраще розкрита.

Зрозуміло що авторам в межах даного посібника не було можливості викласти більше матеріалу, але в подальшому це можна буде продовжити в іншій його частині, пов'язаній з методами та моделями оцінювання і технічною експертизою нерухомості.

Посібник «Оцінка нерухомості» буде дуже корисним і для студентів ВНЗ зі спеціальностей «Архітектура та містобудування», «Будівництво та цивільна інженерія», «Геодезія та землеустрій», а також для науковців і спеціалістів з проблем містобудування, містобудівного кадастру, землевпорядкування та оцінки нерухомості, ріелторської діяльності. Крім обов'язкової розсилки, посібник по одному примірнику надісланий в бібліотеки вищих навчальних закладів України, в яких ведеться підготовка фахівців за напрямками «Архітектура», «Будівництво» та «Геодезія і землевпорядкування».

### **Література**

1. Оцінка нерухомості. Навч. посіб. / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова, Ю.В. Крумеліс. – К.: ТОВ «СІК ГРУП УКРАЇНА», 2015. - 424 с.

### **Аннотація**

Рассмотрено учебное пособие преподавателей кафедры городского хозяйства Киевского национального университета строительства и архитектуры к.т.н., профессора Крумелиса Ю.В., доцентов Драпиковского А.И. и Ивановой И.Б. «Оценка недвижимости».

Ключевые слова: недвижимость, оценка недвижимости, правовые положения, оценочная деятельность, стандарт оценки, принципы оценки.

### **Annotation**

The tutorial "The real estate assessment" by the professor Y.Krumelis, associate professor A. Drapikovsky, associate professor I. Ivanova, who are lecturers of the Urban construction department of the Kiev National University of Construction and Architecture, is examined.

Key words: real estate, real estate assessment, legal regulations, assessment activity, assessment standart, assessment basics.