

УДК 332.62(075.8)

к.т.н., доцент Васильєва Г.Ю., Лютіков А.А.,
Маляр В.А., Усова О.С., доцент Чередніченко П.П.,
Київський національний університет будівництва та архітектури

МЕТОДИ І МОДЕЛІ ОЦІНЮВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Розглянуто навчальний посібник «Методи і моделі оцінювання нерухомого майна» авторів: Драпиковського О.І., Іванової І.Б., Терещенко Н.О., рекомендований до видання Вченою радою Київського національного університету будівництва та архітектури, як навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів.

Ключові слова: методи, моделі, оцінка нерухомого майна.

У видавництві ПАТ «ВІПОЛ» вийшов в світ навчальний посібник «Методи і моделі оцінювання нерухомого майна» [1] авторів: Драпиковського О.І., Іванової І.Б., Терещенко Н.О., рекомендований до видання Вченою радою Київського національного університету будівництва та архітектури, як навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів. Рецензентами виступили: завідувач кафедри земельного кадастру Національного університету біоресурсів і природокористування України, доктор економічних наук, старший науковий співробітник Заяц В.М., завідувач кафедри кадастру територій Інституту геодезії Національного університету «Львівська політехніка», доктор технічних наук, професор Перович Л.М. та Заслужений економіст України, доктор технічних наук, професор кафедри міського господарства Київського національного університету будівництва і архітектури Ключниченко Є.Є.

У навчальному посібнику розкриті основні методи та моделі оцінювання нерухомого майна та наведені приклади їх застосування. Посібник орієнтований на опанування читачем різних способів визначення вартості і містить численні задачі для самостійної роботи. Призначений для студентів вищих навчальних закладів, які готують фахівців в галузі знань «Управління та адміністрування», «Природничі науки» та «Архітектура та будівництво», а також і для тих, хто цікавиться методичними основами оцінки нерухомого майна. Він є логічним продовженням навчального посібника «Оцінка нерухомості» [2] авторів: О.І. Драпиковського, І.Б. Іванової та Ю.В. Крумеліса.

Вступна частина посібника, присвячена предмету, меті та завданню оцінки нерухомого майна, як процесу пізнання дійсності, в якій втілюються ціннісні установки, світогляд, інтереси, смаки, переваги особистості та суспільства та яка дозволяє визначити корисність тієї чи іншої речі.

Перша тема присвячена методам дослідження при оцінюванні. В ній оцінювання розглядається як вид дослідження, основна мета якого полягає у встановленні найбільш ймовірної ціни купівлі-продажу майна та майнових прав на основі аналізу динаміки попиту на них та їх пропозиції на відповідному сегменті ринку. Серед методів різних рівнів дослідження розглянуті: наукові, емпіричні, теоретичні та методи, що застосовують в емпіричному і теоретичному дослідженні. Всі методи розкриті і відповідно проілюстровані на рисунках.

Загальновизнані підходи до визначення вартості розкриті в другій темі, в якій наведений методичний інструментарій визначення вартості. Розглянуті підходи до оцінки: ринковий, дохідний та витратний. Теж вдало розкрито ці поняття і проілюстровано на відповідних рисунках.

Подібність об'єктів та порівнянні дані розглянуті в третій темі. Автори підкреслюють, що оцінювання ґрунтується на спостереженні та аналізі даних про численні угоди з купівлі-продажу та з надання в оренду об'єктів нерухомості. Тому вирішення цієї задачі не можливе без порівняння, яке лежить в основі будь-якого оціночного судження, що спрямоване на отримання об'єктивних та обґрунтованих результатів.

У рамках цієї теми розглянуті ознаки об'єктів спостереження, за якими може відбуватись порівняння, способи вимірювання цих ознак, види шкал вимірювання, а також підходи до визначання ступеню подібності об'єктів.

В першому підрозділі цієї теми розглянуті одиниці спостереження та їх ознаки. У другому - види шкал вимірювання, а в третьому – визначення ступеню подібності об'єктів.

Методи аналізу рівня цін та їх динаміки розглянуті в четвертій темі, у рамках якої розглянуті методи визначення статистичних показників, як метод середніх величин, аналіз розподілу одиниць сукупності за цінами угод, метод аналітичного групування та індексний метод.

В п'ятій темі викладено методи аналізу зв'язку між ціною та факторними ознаками. У рамках цієї теми розглянуті основні властивості зв'язків між ціною, як результативною ознакою, та тією чи іншою характеристикою угоди або об'єкту, як факторною ознакою, та методи їх дослідження, зокрема методи кореляційного та регресійного аналізу, необхідні для побудови статистичної моделі оцінювання.

Статистичні моделі оцінювання викладені в шостій темі. У рамках цієї теми розглянуті питання розробки структури моделі множинної регресії, визначення її параметрів та оцінки якості і надійності побудови моделі. Показана процедура побудови оціночних моделей, їх специфікація,

калібрування, тестування, її використання для визначення вартості об'єкту нерухомості.

Зіставлення продажів розглянуто в п'ятій темі, як найбільш адекватного методу для визначення ринкової вартості, що безпосередньо пов'язано з цінами на подібні, конкуруючі на одному ринку об'єкти і оперує конкретними, не усередненими, ринковими даними і на відміну від статистичних моделей оцінювання не вимагає формування значної за обсягом вибірки.

В цій темі також викладено загальні засади методу зіставлення продажів, техніка побудови таблиць коректувань, застосування апарату лінійної та матричної алгебри в методі зіставлення продажів.

Восьма тема розглядає капіталізацію доходів. В ній розкриті загальні засади прямої капіталізації доходів, питання аналізу доходів і витрат, властивих нерухомості, основні способи визначення показників рівня дохідності – рентних мультиплікаторів та ставок капіталізації, а також особливості застосування прямої капіталізації в інвестиційному методі та методі зисків. Конкретно автори приділяють увагу аналізу доходів і витрат при оренді нерухомості та нерухомості з комерційним потенціалом, способам визначення показників рівня дохідності, застосуванню прямої капіталізації в методі зисків.

Обчислення залишкової вартості заміщення викладено у дев'ятій темі. В ній розглянуто загальні засади методу залишкової вартості заміщення, методам оцінки землі, складовим земельних поліпшень, методам оцінки зміцнення земельних поліпшень.

Моделювання грошових потоків розглянуто в десятій темі, в якій приділено увагу процесам накопичення і дисконтування, розподіленню грошових потоків у часі, стандартним функціям відсотку, базовим моделям грошових потоків нерухомості.

Моделі грошових потоків для нерухомості, що підлягає розвитку, викладені в одинадцятій темі. Тут розглянуті компоненти моделі грошових потоків для нерухомості, що підлягає розвитку, визначення вартості розвиненої нерухомості при заданій нормі прибутку девелопера, обчислення прибутку девелопера, прийнятого з точки зору учасників ринку, застосування моделей розвитку нерухомості при встановленні найбільш ефективного використання, метод опціонів в оцінці нерухомості, що підлягає розвитку.

Дванадцяті темі присвячено моделям грошових потоків для нерухомості, що функціонує. В ній розкрито компоненти моделі грошових потоків для нерухомості, що функціонує, визначення вартості функціонуючої нерухомості на стадії досягнення ринкового рівня вакантності, моделювання грошових потоків протягом строку економічного життя земельних поліпшень, визначення вартості інтересів у праві оренди нерухомості та інтересів у праві іпотеки.

До кожної теми авторами запропоновано контрольні запитання, завдання для самостійної роботи, конкретні приклади, питання, що можуть бути винесені на семінарські заняття, література. В додатках наведено словник термінів, основні символи до розрахункових формул та відповіді на завдання.

Посібник добре ілюстрований, написаний доступною для сприймання мовою. Посібник пройшов апробацію при читанні лекцій та проведенні семінарських та практичних занять з оцінки нерухомого майна на кафедрі «Міське господарство» будівельного факультету Київського національного університету будівництва та архітектури. Він зацікавить і фахівців з оцінки нерухомого майна, і слухачів які мають намір підвищити свою компетентність і кваліфікацію з даного питання.

Навчальний посібник «Методи та моделі оцінювання нерухомого майна» апробований в навчальному процесі кафедри міського господарства Київського національного університету будівництва та архітектури при викладанні дисципліні «Оцінка нерухомого майна» для студентів спеціальності «Міське будівництво та господарство» та в Інформаційно-консультативному центрі Українського товариства оцінювачів. Там же можна його придбати для індивідуального користування. Адреса центру і контакти: м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/7; assetuto@i.kiev.ua, тел.: 044 501 27 76.

Література.

1. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна. Навч. посіб. / О.І. Драпиковський, І.Б. Іванова, Н.О. Терещенко. – К.: ПАТ «Віпол», 2016. – 512 с.
2. Оцінка нерухомості: Навч. посіб. / О.І. Драпиковський, І.Б. Іванова, Ю.В. Крумеліс. – К.: ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. – 402 с.

Аннотація

Рассмотрено учебное пособие «Методы и модели оценки недвижимости» авторов: Драпиковского О.И., Ивановой И.Б., Терещенка Н.О., рекомендованого к изданию Ученым советом Киевского национального университета строительства и архитектуры, как учебное пособие для студентов высших учебных заведений.

Ключевые слова: методы, модели, оценка недвижимости.

Annotation

The textbook "Methods and models of real estate valuation" by authors: Drapikovsky O.I., Ivanova I.B, Tereshchenko N.O., recommended for publication by the Academic Council of the Kiev National University of Construction and Architecture, as a textbook for students of higher educational institutions .

Keywords: methods, models, real estate valuation.