

АНАЛИЗ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Соколова Л.В., д.э.н., профессор,
Герасимчук Ю.В., студент магистратуры (ХНУРЭ)*

Активний розвиток українського ринку нерухомості останніми роками, що має на увазі, у тому числі і постійно зростаюча кількість операцій з об'єктами нерухомості, обумовлює необхідність вживання оцінних технологій для коректного визначення вартості об'єктів.

Ключові слова: *ринок нерухомості, коефіцієнт капіталізації, ринкова вартість.*

Постановка проблеми. Жизнь и деятельность людей в любой сфере бизнеса, управления или организации связана с функционированием недвижимого имущества, которое формирует центральное звено во всей системе рыночных отношений. Это объясняется тем, что объекты недвижимости представляют собой не только важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные потребности людей, но и капитал, приносящий доход. Вложения в недвижимость обычно представляют собой инвестирование с целью получения прибыли. Поэтому недвижимость — основа национального богатства страны.

Анализ последних исследований и публикаций показал, что существуют различные подходы к определению рынка недвижимости. Например, украинский экономист О. А. Гриценко дает следующее определение: «Рынок недвижимости представляет собой механизм взаимодействия (производителей и потребителей), способ соединения (покупателей и продавцов), устройство (экономической деятельности субъектов), совокупность институтов, которые координируют и осуществляют трансакции, обеспечивающие обмен материально-вещественных свойств недвижимости и полномочий, выгод, интересов, преимуществ, возникающих в связи с их присвоением» [2]. По определению В. А. Моченкова – генерального директора инвестиционно - консалтинговой компании (ИКК) «Проконсул» (г. Харьков): «Рынок недвижимости – это определенный набор институтов и механизмов, обеспечивающий сведение покупателей (предъявителей спроса) и продавцов (поставщиков) объектов недвижимости».

Выделение нерешенных частей общей проблемы. Развитию методики оценки недвижимости надо уделить еще не мало сил. Следует развивать публичность обсуждений методических вопросов по оценке недвижимости. Методика оценки должна быть понятной и принятой всеми оценщиками.

Цель статьи. Основная цель оценки недвижимости – определение рыночной или иной

стоимости объекта и согласование результатов с заказчиком. Постановка задания на оценку в соответствии с типом недвижимости и последующим применением результатов оценки определяет требования к информационному обеспечению и обработке данных. Анализ информации охватывает сведения от общего состояния экономики до конкретных характеристик оцениваемого объекта. Это позволяет оценщику установить взаимосвязь и взаимозависимость принципов, факторов и параметров, определяющих стоимость конкретной недвижимости. Сбор и обработка ретроспективной информации позволяет получить данные для прогнозирования рыночных тенденций, динамики доходности и стоимости недвижимости в обозримом будущем.

Степень правильности оценки недвижимого имущества во многом определяется выбором метода или методов его оценки. В настоящее время разработано три основных метода определения стоимости недвижимости:

– затратный метод, основанный на определении затрат на строительство объекта, с учетом износа в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится;

– метод сравнения продаж, заключающийся в сборе сведений о стоимости продаж, объектов сходных по своим характеристикам и анализе этих данных;

– доходный метод или капитализация дохода, заключающийся в расчете текущей стоимости будущих доходов, полученных от использования объекта, с помощью коэффициента капитализации [3].

Обязательным условием оценки недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, так как состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и на возможную цену реализации объекта недвижимости в определенный момент времени в будущем, т.е. на основные данные, используемые при оценке методами доходного подхода. Учет особенностей функционирования рынка

недвижимости позволит более обоснованно скорректировать данные ретроспективного периода для оценки недвижимости методами сравнительного подхода. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности недвижимости как объекта для инвестирования (если оценка заказывается потенциальным инвестором) требует обязательного учета текущего состояния рынка недвижимости и перспектив его развития в будущем [4].

Затратный метод базируется на подходе к оценке недвижимости, основанном на том, что покупатель не должен платить за объект больше, чем стоит его строительство заново по текущим ценам на землю, строительные материалы и работы. Такой метод к определению стоимости вполне оправдывает себя, когда речь идет о строительстве новых или относительно новых объектах недвижимости. Большинство экспертов признают, что затратный метод полезен для проверки расчетной стоимости, но полагаться на него можно очень редко.

При этом методе оценочную стоимость объекта недвижимости определяют как разность между стоимостью участка земли, их полного воспроизводства или полного замещения и суммой износа.

$$Ц_n = ПСВ - И + Ц_z \quad (1)$$

где $Ц_n$ – стоимость недвижимости по затратному методу;

$ПСВ$ – полная стоимость полного воспроизводства оцениваемого имущества;

$И$ – стоимость износа оцениваемого имущества;

$Ц_z$ – стоимость участка земли.

Расчет полной себестоимости воспроизводства ($ПСВ$) базируется на учете стоимости строительства точной копии здания в текущих ценах и с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, включая и все недостатки, присущие оцениваемому объекту.

К недостаткам затратного метода следует отнести следующее:

- не отражается стоимость прогнозируемых доходов, что является определяющим для недвижимости, приносящей доход;

- имеют место трудности и неопределенность в расчетах износа, особенно если зданию более 10 лет;

- отсутствует возможность применения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования участка;

- трудности в применении для оценки зданий с уникальными архитектурными и эстетическими характеристиками, имеющих историческую ценность, а также зданий с

чрезмерным физическим, функциональным и внешним износом.

В основе сравнительного метода лежит оценка стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым объектом после осуществления соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Стоимость объекта недвижимости ($C_{он}$) по данному методу определяется средневзвешенной ценой аналогичного объекта с учетом поправок, учитывающих его отличие от оцениваемого объекта:

$$C_{он} = \pm \sum_i^n D_i, \quad (2)$$

где $Р_{св}$ – средневзвешенная цена аналогичного объекта (совокупности однородных объектов аналогов);

D – суммарная поправочная корректировка.

Алгоритм реализации сравнительного метода оценки недвижимости включает следующие этапы:

а) выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке; при этом источниками информации являются:

- собственное досье оценщика;
- досье брокеров по недвижимости;
- страховые компании и т.д.;

б) проверка информации о сделках;

в) корректировка стоимости сопоставимых объектов; поскольку сложно найти два абсолютно похожих объекта, то поэтому для сопоставления необходимо скорректировать стоимость объектов.

Недвижимость обладает свойством приносить доход своему владельцу, что является одним из факторов мотивации покупки недвижимости. Доходный метод включает три основных его вида: метод прямой капитализации; метод капитализации дохода (метод дисконтирования денежных потоков); метод валовой ренты. Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации. Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов являются стабильными положительными величинами;

- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует применять в случае нестабильности потоков, в ситуации нахождения объекта недвижимости в состоянии незавершенного строительства или реконструкции, а также в случаях отсутствия информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости,

эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}} \quad (3)$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

R_{кап} – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Рекомендуется осуществлять процедуру оценки объектов недвижимости методом капитализации в такой последовательности:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;

- расчет ставки капитализации;

- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации. Следует отметить, что метод капитализации доходов целесообразно использовать в случае заключения договора с фиксированной арендной ставкой.

Правомерным является применение метода прямой капитализации применительно к оценке стоимости нематериальных активов, предполагающего капитализацию (означающую деление на соответствующую ставку доходности) постоянного или постоянно меняющегося экономического дохода за конкретный период времени.

Первым этапом применения метода прямой капитализации является в определении надлежащей меры экономического дохода, которая должна быть использована в ходе оценке или экономического анализа. Так же, как и в методе капитализации дохода, в анализе на основе метода прямой капитализации могут быть использованы многочисленные альтернативные меры экономического дохода.

На втором этапе применения метода прямой капитализации осуществляется оценка последующего предполагаемого срока прогноза экономического дохода, ожидаемого последующего срока полезного использования оцениваемого нематериального актива.

На третьем этапе проводится обоснование прогноза экономического дохода. Для использования метода прямой капитализации прогноз экономического дохода должен быть:

- постоянность при конечном или бесконечном количестве периодов;

- постоянно изменяющимся (то есть изменяющимся с постоянным темпом в каждом периоде) при конечном или бесконечном количестве периодов.

Если изменения в прогнозе дохода не происходит с постоянным темпом, то метод прямой капитализации не может быть использован.

На четвертом этапе применения метода прямой капитализации проводится оценка соответствующей ставки прямой капитализации. Ставка прямой капитализации используется для приведения прогнозируемого экономического дохода к текущей стоимости.

Завершающий этап заключается в установлении показателя стоимости оцениваемого нематериального актива. Показатель стоимости определяется с помощью вычисления текущей стоимости прогнозируемого потока экономического дохода за ожидаемый срок получения экономического дохода по выбранной ставке прямой капитализации.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (GRM), также известный как мультипликатор валового дохода (GIM).

Метод валовой ренты считается методом рыночного подхода, поскольку данный показатель учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. Он не принимает во внимание коэффициент операционных расходов как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

В общем виде алгоритм применения метода валовой ренты состоит из следующих этапов.

Этап I. Расчет валового рентного мультипликатора (GRM). На этом этапе формируется перечень объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом, недавно проданным и сданным в аренду. После составления перечня сопоставимых объектов производится расчет валового рентного мультипликатора (GRM) по формуле:

$$\text{GRM} = \text{PV} / \text{PGR}, \quad (4)$$

где: GRM - валовой рентный мультипликатор;
PV - цена продажи (предложения) сопоставимого объекта;

PGR - потенциальная валовая рента соответствующего сопоставимого объекта.

Рассчитав несколько значений валового рентного мультипликатора, согласовываются полученные значения для выведения единого значения или диапазона значений, которые могут быть применены к оцениваемому объекту.

Этап II. Расчет величины потенциальной валовой ренты (PGR) для оцениваемого объекта недвижимости. На данном этапе по сопоставимым объектам определяется величина арендной платы

(потенциальной валовой ренты) для оцениваемого объекта с внесением необходимых поправочных коэффициентов в сопоставимые объекты.

Этап III. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости путем перемножения расчетной величины потенциальной валовой ренты для оцениваемого объекта недвижимости и соответствующего значения валового рентного мультипликатора.

На завершающем этапе оценки формулируется оценочное заключение, в котором итоговая стоимость объекта недвижимости может быть представлена в виде однозначного результата или диапазона значений стоимости [1].

Вывод. Таким образом, по результатам проведенных исследований было установлено следующее: каждый из рассматриваемых подходов и, соответственно, методов характеризуется определенными преимуществами и недостатками, которые учитываются оценщиками в каждом конкретном случае оценки объекта недвижимости.

В последнее время получили распространение комбинированные методики, включающие статистические и экономические модели. Выбор методов зависит от оценочной задачи, состояния

рынка, на значения оценки и других факторов. Поэтому в конкретной ситуации возможно использование максимального числа методов, что позволяет оценить стоимость с различных позиций. Вместе с тем в ряде случаев по объективным причинам целесообразно применение всего лишь одного метода стоимостной оценки объекта недвижимости.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Экономика недвижимости: учебное пособие/ А.Н. Асаул, А.В. Карасев, М.: «Дело ЛТД», 2001 – 365с.
2. Гриценко Е. А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии). – Х.: Бизнес Информ, 2002. – 284 с.
3. Есипов В. Е., Маховикова Г. А., Терехова В. В. Оценка бизнеса. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2007. – 464 с.
4. Фридман Дж., Ордуй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.

Аннотация. Активное развитие украинского рынка недвижимости в последние годы, подразумевающее, в том числе и постоянно растущее количество операций с объектами недвижимости, обуславливает необходимость применения оценочных технологий для корректного определения стоимости объектов.

Ключевые слова: рынок недвижимости, коэффициент капитализации, рыночная стоимость.

Summary. Active Ukrainian market of the real estate development the last years, implying, including constantly growing amount of operations with the objects of the real estate, the necessity of application of evaluation technologies stipulates for correct determination of cost of objects.

Keywords: market of the real estate, coefficient of capitalization, market value.

Експерт редакційної колегії к.е.н., доцент УкрГАЗТ Полякова Е.Н.

УДК 323.28:656.2.08

ОБГРУНТУВАННЯ ЗАХОДІВ ЩОДО ПРОТИДІЇ ТЕРОРИСТИЧНИМ ПРОЯВАМ В ТРАНСПОРТНІЙ ГАЛУЗІ

Чередниченко О.Ю., к.е.н., доцент (УкрДАЗТ)

У статті розглянуто питання транспортної безпеки, досліджено ситуацію щодо проявів тероризму на транспорті, проведено аналіз досвіду протидії тероризму зарубіжних країн, подано пропозиції щодо протидії передумовам і проявам терористичного характеру на залізницях.

Ключові слова: транспортна галузь, безпека, тероризм.

Постановка проблеми у загальному вигляді. За останні роки транспортний комплекс став привабливим об'єктом для терористичних актів і кримінальних діянь різного роду угруповань (сьогодні в світі налічується біля 500 нелегальних терористичних організацій, якими лише з 1968 по 1980 рр. було скоєно 6700 терористичних актів, в результаті чого загинуло 3668 і поранено 7474