

*Thus, the provision of agricultural enterprises working capital is one of the main factors that directly affect the effectiveness and efficiency of enterprises, their financial stability. Therefore, companies need to conduct a balanced policy towards working capital, to seek alternative sources of recharge, solve problems effectively. Also, for a well-functioning production and sales require a stable structure of working capital, which is characterized by a sufficient level of liquidity of working capital, minimal losses during use and rational accommodation between the spheres of functioning.*

УДК: 631.162:658.153

*Поси́лаєва К.І., канд. екон. наук, доцент*

*Поси́лаєв В.В., канд. екон. наук*

*Шерстюк С.В., канд. екон. наук*

*Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва*

## **ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ: ТЕОРІЯ, МЕТОДИ, ПРОБЛЕМИ**

***Анотація.** Розглядається сутність поняття нерухомості, теоретичні основи та методичні підходи її оцінки. визначена система основних взаємопов'язаних принципів реалізації процесу оцінки .*

***Ключові слова:** нерухомість, об'єкт, оцінка, вартість, ціна, витрати, метод, дохід.*

**Постановка проблеми.** В умовах становлення ринкових відносин проблема оцінки нерухомості набуває великого значення як важлива складова теорії й практики обліку і аналізу, оскільки поняття «нерухомість» і «оцінка нерухомості» виникли у нашому суспільстві лише із процесом переходу до ринкової економіки.

У світовій практиці під терміном «нерухомість» розуміється земля як така, простір над поверхнею землі і простір під землею, а також усі об'єкти, що міцно пов'язані із землею і переміщення яких без невідтворюваного збитку їх призначенню неможливе, зокрема, ліси, багаторічні насадження, будівлі, споруди. До об'єктів нерухомості відносять також й організацію у цілому як майновий комплекс [1]. Проте у процесі оцінки під нерухомістю розуміють будови (будівлі, споруди) і земельні ділянки, розташовані як під цими об'єктами, так і окремо. Водночас при визначенні собівартості нерухомості у цьому випадку враховується не тільки економічне поняття нерухомості, а й юридичний аспект питання, тобто право власника на володіння,

розпорядження і користування даним об'єктом, оцінка і зміна кожного із цих прав, тому що вони по-різному впливають на вартість нерухомості.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Світова економічна наука представляє класичну теорію оцінки, яка базується на трьох основних поняттях: вартість, ціна і витрати.

Перший постулат цієї теорії характеризує гроші або грошовий еквівалент, який покупець готовий обміняти на якийсь предмет чи об'єкт, або міра того, скільки покупець буде готовий заплатити за вартість, що оцінюється. Але, щоб об'єкт мав вартість, він повинен мати корисність і обмежений характер пропозицій при наявності можливих платоспроможних покупців.

Друга складова – ціна відображає історичний факт, тобто скільки було витрачено на купівлю схожих предметів або об'єктів у минулих операціях і який використовується для визначення ціни, яку запрошує покупець.

Третя базова основа теорії оцінки являють собою міру витрат, що необхідні для створення предметів або об'єктів, які схожі на порівнянні. При цьому витрати можуть бути більше або менше вартості на дату оцінки [2].

Окремі автори [3,4,5] акцентують увагу на тому, що при проведенні оцінки слід визначати не тільки витрати, необхідні для відтворення об'єкту нерухомості, а й оцінювати вартість майбутніх вигод, оснований на володінні цією нерухомістю, що є невід'ємною умовою визначення ринкової вартості об'єкту. Якщо умови купівлі – продажу відрізняються від типових ринкових, то для визначення ринкової вартості приймають поправки на ці умови. М.А. Федотов [1] розглядає два види вартості нерухомості: вартість у використанні і вартість обміну.

Вартість у використанні частіше за все, на думку автора, є об'єктивною і відображає наміри власника, орендаря, які не пов'язані із купівлею - продажем об'єкту, здачею у суборенду та іншими подібними діями. Вартість у використанні оснований на ефективності використання нерухомості у формі доходу, корисності або зручностей і буде наближатися до ринкової вартості по мірі збільшення кількості покупців, які бажають і можуть придбати

нерухомість для подібних цілей. До вартості у використанні можуть бути віднесені: інвестиційна вартість (вартість для конкретної особи, а не вартості на ринку); балансова (вартість об'єкту нерухомості, обчислена з урахуванням результатів останньої переоцінки і зменшення на суму нарахованого зносу, а також вартості знов придбаних і побудованих об'єктів за звітний період); вартість для оподаткування.

Вартість обміну носить об'єктивний характер і служить проведенню операцій з нерухомістю на ринку: купівлі, продажу, передачі під залог, здачі в оренду тощо. До вартості обміну відносять: ринкову, страхову, ліквідаційну, орендну та іншу.

**Формулювання цілей статті.** Метою цієї статті є узагальнення теоретичних основ та обґрунтування методичних підходів оцінки нерухомості.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Для прийняття конкретних управлінських рішень щодо операцій з нерухомістю необхідно визначити оціночну вартість об'єкту. При цьому слід враховувати, що вартість нерухомості підвладна впливу значної кількості різноманітних факторів, основними з яких є: попит і пропозиція аналогічних об'єктів; теперішній і майбутній прибуток, що створює даний об'єкт нерухомості; витрати на створення подібних об'єктів; економічна кон'юнктура, стан податкового законодавства і політико-правової ситуації в країні; стан оточуючого середовища. Відповідно у проведенні оцінки зацікавлені як власники і менеджери організації, так й зовнішні його партнери по бізнесу, починаючи із державних структур і закінчуючи приватними особами [5].

Намагаючись реалізувати свої інтереси, сторони, зацікавлені у проведенні оціночних робіт, визначають цілі такої оцінки. Зокрема, оцінка нерухомості може проводитися з метою: підвищення ефективності управління організацією; купівлі – продажу цінних паперів організації на фондовому ринку, безпосередньо самої організації або її частини; встановлення частки одного із власників у випадку розриву договору або з інших причин; реконструкції організації, її ліквідації, злиття, розрахунків з акціонерами тощо.

Окрім означених цілей нерідко оцінку нерухомості здійснюють для розробки плану розвитку організації, оцінки майбутніх доходів, отримання кредиту під залог, страхування, передачі в оренду або вкладання у якості внеску в уставний фонд.

Методологічні засади теорії оцінки передбачають, що проведення такого процесу базується на базових взаємопов'язаних принципах, які за логікою і економічним змістом можна об'єднати у наступні групи:

- принципи, що основані на уявленнях власника;
- принципи, пов'язані із експлуатацією власності;
- принципи, які обумовлені дією ринкового середовища.

Перші дві групи принципів пов'язані із визначенням вартості використання, а третя група базується на вартості обміну. Проте узагальнюючим для усіх принципів є принцип найкращого і найбільш ефективного використання, суть якого полягає у знаходженні розумного, достатньо обґрунтованого, фізично можливого і фінансово здійсненого варіанту використання, який забезпечить об'єкту найвищу поточну вартість землі, визначену на дату оцінки [6].

Сучасна методологія оцінки цілісного майнового комплексу або його окремих елементів ґрунтується на концепції ринкової вартості. До найбільш поширених методів установлення ринкової вартості належать витратний, капіталізації доходу, дисконтування грошового потоку, порівняльний аналіз продажу.

Витратний метод часто використовують у випадку оцінки майна як неринкових видів вартості. За цим методом вартість нерухомості визначається витратами на придбання ділянки землі, її благоустрою і будівлі на ньому оцінюваного об'єкта нерухомості. Вартість нерухомості витратним методом може бути визначена як повна вартість відтворення або повна вартість заміщення плюс вартість ділянки землі як вільної. При цьому слід розуміти, що повна вартість заміщення буде відображати верхню межу вартості нерухомості, оскільки вона включає вартість будівництва за тими ж цінами, що й при

відтворенні, має еквівалентну корисність, але зроблена із нових матеріалів, за новими стандартами тощо. Тобто можна вважати, що при заміщенні буде створено нова будівля, на відміну від оцінюваної [4].

Проте витратному методу оцінки об'єкта нерухомості притаманні певні обмеження і недоліки. Зокрема, він не відображає вартості прогнозованих доходів; не враховує варіант найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта; його застосування затрудняє визначення зносу, особливо, якщо об'єкту понад десять років, а також балансова вартість об'єкту не відповідає ринкової. А головний недолік – при оцінці будівель не враховується вартість земельної ділянки, а враховується лише вартість активів.

Методи капіталізації доходу та дисконтування грошових потоків називають «дохідними», оскільки вони передбачають встановлення вартості підприємства шляхом розрахунку вартості очікуваних вигод, приведених до поточного моменту. Іншими словами, дохід від існуючого використання засобів і виручка від їх перепродажу капіталізуються у поточну вартість, яка і буде являти ринкову вартість засобів. Використання цього методу дозволяє враховувати як чистий прибуток, отриманий від експлуатації даного об'єкту оцінки, так й відшкодування капіталу, витраченого на його придбання.

Якщо йдеться про оцінку нерухомості при існуванні активного ринку спів ставних об'єктів, то найбільш доречно буде застосування методу порівняльного аналізу продажу. Цей метод побудовано на застосуванні принципу заміщення, згідно якого для порівняння обираються конкуруючі із оцінюваною власністю об'єкти. Існуючі між оцінюваними і обраними об'єктами розбіжності корегуються у відповідності до принципу внеску.

**Висновки.** Аналіз практики оціночних робіт нерухомості свідчать про те, що у сучасних умовах побудови ринкових відносин найбільш поширений витратний метод (хоча він й має низку недоліків), тому що використання інших методів оцінки вимагає обширної систематичної ринкової інформації, яка у теперішній час або повністю відсутня, або її явно не вистачає.

## Література

1. Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. Друри К. Введение в управленческий и производственный учет: Пер. с англ./ К. Друри. – М.: Аудит, ЮНИТИ, 1994.
3. Баранчев В.П. Анализ и оценка маркетингового потенциала предприятия / В.П. Баранчев, С.Г. Стрижов // Маркетинг. – 1994. - №3. – С. 42-50.
4. Велдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия / С.В. Велдайцев. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002.
5. Попов Е.В. Рыночный потенциал предприятия / Е.В. Попов. – М.: Экономика, 2002. – 559 с.
6. Крупка Я.Д. Прогресивні методи оцінки та обліку інвестиційних ресурсів / Я.Д. Крупка. - Тернопіль: Економічна думка, 2000. – 354 с.

### **Annotation**

**Statement of the problem.** *In conditions of market relations problem real estate appraisal is of great importance as an important component of the theory and practice of accounting and analysis, as the concept of "property" and "valuation" emerged in our society only with the process of transition to a market economy.*

**Analysis of recent research and publications.** *The adoption of specific management decisions regarding real estate transactions to determine the estimated value object. World economics presents classical theory evaluation, which is based on three key concepts: cost, price and costs. The current methodology for evaluation of the integral property complex or its individual elements based on the concept of market value. The most common methods of establishing market value are costly, income capitalization, discounted cash flow and comparative analysis of sales.*

**Conclusions.** *Analysis of real estate evaluation work suggests that in today's construction market relations is the most common cost method (although it also has several shortcomings) because other methods require extensive systematic assessment of market information in the present or completely absent, or it is clearly not enough.*

**Keywords:** *real estate, facility, score, cost, price, the method, returns.*