

## ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ З МЕТОЮ ВСТАНОВЛЕННЯ ІПОТЕЧНОЇ ГАРАНТІЇ

© Малолєпши П., 2010

**Розглянуто елементи механізму оцінювання нерухомого майна, яке є гарантією формування системи відносин з іпотечного кредитування.**

**There is considering the mechanism of evaluation of immovable property, which guarantees the formation of relationships with mortgage lending.**

Питання, що стосуються оцінки нерухомості, мають розглядається як основа для формування кредитоспроможності позичальника й отримання, насамперед, іпотечних кредитів. Знання цієї проблематики сприяє відповідному розумінню ринку нерухомості і принципів надання забезпечуваних ними кредитів. Для фізичних і юридичних осіб, зацікавлених в таких кредитах, оцінка є важливим чинником, який полегшує рішення, що стосуються вибору джерел залучення необхідних фінансових ресурсів, а також чинником формування гармонійної співпраці з кредиторами. Поряд з цим, необхідними є відповідні знання на тему сутності і методів оцінки нерухомості, а також наслідків їх застосування та впливу на можливість залучення кредитів і ризику кредитування, який виникає, з одного боку, для кредитора, а з іншого – для позичальника.

**Постановка проблеми.** Проблематика оцінки є дуже складною, що часто стає джерелом гострих розбіжностей на цю тему, передусім між позичальниками і кредиторами, адже не існує єдиного поняття щодо вартості нерухомості. Зауважимо також, що оцінка як нерухомості, так і цілісних майнових комплексів підприємств має міждисциплінарний характер в економічних науках. Різноманітність ситуацій, в яких може з'являтися необхідність оцінки вартості нерухомості, спричиняє те, що ця проблематика стосується достатньо широкого кола учасників ринку: власників нерухомості, потенційних інвесторів, а також і фахівців, що обслуговують ці сектори: економістів, юристів, банківських працівників, а також майнових експертів.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Сферу іпотечного кредитування та розвитку іпотечного ринку досліджують такі вітчизняні науковці, як – О.Т. Євтух, О.О. Євтух, О.І. Кірєєв, К.В. Паливода, О.Л. Гринько, Г.І. Андрєєва та інші. Враховуючи недостатність законодавчого регулювання, відсутність активного іпотечного ринку через наявність кризових явищ в економіці України реально загальмована потреба в повноцінній інфраструктурі, проте чіткі налагоджені механізми навіть іпотечного ринку, що частково функціонує є запорукою позитивних тенденцій в економіці і стрімкого розвитку іпотечного ринку в посткризовий період.

**Формулювання цілей статті.** Метою статті є систематизація теоретичних засад і практичних розробок, що стосуються забезпечення найефективнішого оцінювання нерухомості з метою встановлення іпотечної гарантії.

Задля розкриття поставленої мети статті ми розглянули такі питання:

- склад та зміст функцій оцінки нерухомості;
- зміст різноманітних категорій, а також типів вартості,
- визначили принципи, на яких має ґрунтуватися оцінка;
- проаналізували основні методичні підходи із методами оцінки задля об'єктивного визначення вартості об'єкта нерухомості.

**Виклад основного матеріалу.** Необхідність оцінки нерухомості з'являється у зв'язку з дією різноманітних причин, зокрема правових, економічно-фінансових, суспільних, випадкових. До ситуацій найтипівіших, в яких необхідною є оцінка нерухомості, належить, зокрема, банківське кредитування і залучення зацікавленими особами додаткових джерел капіталу, передусім через отримання іпотечних кредитів. Однак цілі оцінки нерухомості можуть бути різнорідними, що виникає з власницьких, управлінських, контрольних, а також облікових і податкових функцій. Різноманітність ситуацій, в яких є необхідною оцінка, спричиняє те, що вихідним пунктом в кожній оцінці повинно бути точне визначення цілей її проведення і функцій, які повинна виконувати. Адже це проектується на відбір методів і процедури оцінки, а це, своєю чергою, має вплив на результати оцінки. Необхідним елементом кожної оцінки майна є відповідь на такі, основні питання:

1. Для кого виконується оцінка (хто є замовником і якими є його переваги)?
2. Які цілі є істотними для замовника оцінки?
3. Чого хоче він уникнути і на що ставить акцент?

Відповіді на вказані питання пов'язуються з основними функціями оцінки, з яких найважливішими слід назвати:

- інформаційно-консультативну;
- прийняття рішень;
- неогоціанну;
- розв'язання конфліктів інтересів, які виникають між сторонами трансакції (зокрема сторонами кредитної угоди).

Інформаційно-консультативна функція оцінки полягає у оцінюванні вартості нерухомості з урахуванням усіх можливих чинників (як внутрішніх, так і зовнішніх), які впливають на результат. Знання цих чинників є необхідним елементом раціоналізації інвестиційних рішень.

Функція прийняття рішень полягає у наданні сторонам, зацікавленим трансакцією купівлі-продажу, інформації, необхідної для прийняття рішення щодо доцільності й ефективності напрямів інвестування, вибору варіантів інвестицій і джерел їх фінансування, з урахуванням альтернативних рішень.

Неогоціанна функція оцінки зводиться до надання зацікавленим сторонам угоди (також кредитної угоди) аргументів, що обґрунтовують пропонувану в трансакції оцінку.

Наявність функції розв'язання конфліктів інтересів зумовлена тим, що оцінка вартості кожного ринкового активу, зокрема нерухомості, стосовно різних інтересів сторін трансакції є за природою конфліктним питанням. Однією з найважливіших умов запобігання конфліктам є прозорість прийнятих принципів і методів оцінки вартості нерухомості, а також, відповідно, рання ідентифікація причин ймовірних розбіжностей.

Зазначимо, що вказані функції є взаємопов'язаними, взаємообумовленими, перебувають у взаємодії і взаємозв'язку.

Оцінка нерухомості концентрується на вартості в економічному значенні. Є багатий теоретичний доробок на тему вартості і вказує на складність цієї категорії. Не розглядаючи теоретичні відмінності і складності, можна вказати на головні визначення вартості, які найістотніші в оцінці нерухомості:

– економічна вартість (economic value) – вартість, можлива для повернення, яка відповідає ціні продажу нетто (із вирахуванням витрат ліквідації) складових активів або їх споживчій вартості (*value in use*). Економічною вартістю визнається вища з двох названих (ціни продажу нетто і вартість “у споживанні”);

– ринкова вартість і справедлива вартість. Справедлива вартість – це вартість, акцептована добре обізнаними в ринковій ситуації сторонами трансакцій, які укладаються в умовах повної добровільності. Справедлива вартість стосується як об'єктів, що є, як і таких, що не є предметом ринкового обороту. Однак в першому випадку справедлива вартість і ринкова вартість не завжди є тотожними. Ринкова вартість об'єкта може бути вищою, ніж справедлива, наприклад, у монополістичній ситуації або коли сильно домінує позиція продавця, або також нижчою, наприклад, у ситуації домінування покупця. Розходження можуть виникати також у випадку екстремальних ринкових змін і криз (випадкових катастроф, різкого падіння попиту або пропозиції);

– відновлювальна вартість відображає еквівалент витрат виготовлення об'єкта в технічному стані, який відповідає нинішньому;

– вартість заміщення відображає споживчі функції, а не технічні параметри об'єкта.

Інші категорії вартості пов'язані з подальшим функціонуванням об'єкта й оцінкою об'єкта, що призначені для ліквідації або для подальшого функціонування. У випадку ліквідації об'єкта застосовується ліквідаційна вартість, а для подальшого функціонування об'єкта на ринку адекватною є категорія вартості бізнесу (*going concern value*). Істотним є відрізняння цієї категорії від "вартості для бізнесу" (*value to the business*), що відображає користі від диспонування цими складовими активів, а також негативні наслідки, що виникають від позбавлення чи втрати цих складових – вартість позбавлення. Вартість позбавлення – це категорія, яка рішуче більшою мірою повинна враховуватися в судових процесах, що стосуються втрати, крадіжки майна тощо.

Поряд із названими категоріями вартості, в оцінці майна враховуються, зокрема, такі, відмінні між собою поняття вартості, як:

- податкова вартість, яка є підставою для визначення величини оподаткування трансакції;
- банківсько-іпотечна вартість і вартість гарантії, яка є підставою надання кредитів і їх забезпечення на випадок банкрутства або економічної невдачі заходу, на який був наданий кредит;
- балансова вартість – вартість, згідно з якою об'єкт показують у балансі суб'єкта господарювання.

Об'єктивна вартість нерухомості – це вартість, визначена ринком, через її порівняння на цьому ринку із цінами подібних об'єктів. Підставою оцінки є тут не індивідуальні преференції покупця чи продавця, а ринкові ціни порівняльних об'єктів. Об'єктивна вартість може бути рівнозначною з ринковою вартістю, але тільки в умовах вільного, конкурентного ринку, де для величини цін вирішальними є передусім розміри попиту на нерухомість і їх пропозиція, що, своєю чергою, впливає з кон'юнктурних трендів і загальної господарської ситуації в локальному і глобальному аспектах.

Враховуючи прогресуючі процеси глобалізації і довгостроковий характер інвестування в нерухомість, в її оцінку, а також оцінку ефективності інвестування в неї, повинні бути взяті до уваги найновіші тренди в локальній, вітчизняній і світовій економіці, тренди, які ідентифікуються як теоріями економіки, так і господарською практикою. Наслідками можуть бути як позитивні, так і негативні для інвестора (власника і того, хто управляє нерухомістю). Істотним є при цьому факт, що негативним наслідком важко запобігти через те, що в міру зростання складності господарського середовища разом зі швидкими цивілізаційними змінами зростають бар'єри для точного прогнозування. Це стосується також прогнозів у сфері нерухомості, які є невід'ємним елементом оцінки вартості нерухомості. Також швидкий розвиток інформаційних технологій впливає на ринок і оцінку нерухомості (наприклад, розвиток електронної торгівлі й Інтернет-послуг, таких, зокрема, як *home banking*, зменшує потребу у банківських, складських, офісних приміщеннях тощо). Вартість нерухомості, сформована в суб'єктивний або об'єктивний спосіб, слугує основою визначення вихідної ціни нерухомості, але це не означає, що трансакція буде здійснена саме за тією ціною. Адже дійсна ціна може значно відрізнятись, вгору або вниз, як від суб'єктивної оцінки, так і від об'єктивної. Залежить це від різного виду чинників, таких, зокрема, як кількість потенційних покупців, спосіб, умови і атмосфера здійснення трансакції, а також інших, загальних і специфічних умов продажу. Дійсна ціна, за якою буде здійснена трансакція купівлі-продажу нерухомості, переважно не відома ані продавцю, ані покупцю. Під час переговорів, що передують укладанню угоди, кожна сторона подає свою оцінку тієї самої нерухомості, при цьому ці оцінки переважно відрізняються. Адже різними є, як правило, погляди і калькуляції покупця та продавця. Це калькуляції, обтяжені суб'єктивізмом сторін, але ринок здатен їх привести до об'єктивності. Вартість нерухомості, отриману в результаті суб'єктивної або об'єктивної оцінки, слід відрізнити від ціни, за якою буде здійснена трансакція покупки-продажу. Ця ціна є результатом переговорів між стороною, яка продає і яка купує, тобто результатом зіткнення суб'єктивних оцінок з об'єктивними передумовами оцінки. Отже, не слід ототожнювати вартість нерухомості з її ціною. Ціна – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно [2]. Проблема суб'єктивізму частково пом'якшується з впровадженням спеціальних правових норм і стандартів, що стосуються оцінки нерухомості.

Вартість – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей [2]. У [2] визначаються такі види вартості: поточна вартість, ринкова вартість, ліквідаційна вартість, вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість ліквідації, спеціальна вартість, інвестиційна вартість, вартість у використанні, оціночна вартість, дійсна вартість майна для цілей страхування, вартість реверсії. До неринкових видів належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оцінювальна вартість та інші види, порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами. Неринкові види вартості як база оцінки визначаються за допомогою методів та оцінювальних процедур, які ґрунтуються на результатах аналізу корисності або призначення об'єкта оцінки, а також вивчення впливу умов використання або способу відчуження об'єкта оцінки [2].

Оцінка майна повинна виконуватися з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найефективнішого використання, які зазначені у національному стандарті №1 [2]. Принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу. Принцип попиту та пропонування відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно. Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої самої корисності, яке продається на ринку. Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним. Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним до їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності. Принцип найефективнішого використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найефективнішого використання. Під найефективнішим використанням розуміють використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними [2].

Для коректної оцінки нерухомості слід користатися напрацьованим механізмом, який репрезентований у національних стандартах [2, 3]. Вказані стандарти передбачають, що оцінювання майна виконують із застосуванням методичних підходів, методів оцінки, які є складовими частинами методичних підходів або є результатом комбінування кількох методичних підходів, а також оцінювальних процедур.

Метод оцінки – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оцінювальних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід [2].

Для оцінки майна застосовуються такі основні методичні підходи:

- витратний (майновий – для оцінки об'єктів у формі цілісного майнового комплексу);
- дохідний;
- порівняльний.

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів у разі наявності необхідної інформації.

Витратний підхід доцільно застосовувати для оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, зокрема нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової

вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне. Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення [3].

У разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найефективнішого використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку такого нерухомого майна. Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування такого майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оцінювальних процедур:

- збирання і виконання аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;
- вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;
- зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з подальшим коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння;
- визначення вартості об'єкта оцінки з урахуванням величини коригувальних поправок до вартості об'єктів порівняння;
- узгодження отриманих результатів розрахунку [3].

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у матеріальній формі із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям:

- умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що ставляться для визначення ринкової вартості;
- продаж такого майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;
- умови на ринку такого майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані [2].

Основними елементами порівняння є характеристики такого майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості подібного майна здійснюється додаванням або вирахуванням грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна або за допомогою їх комбінування.

Методи виконання оцінки, що застосовуються під час визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у разі використання порівняльного підходу, повинні ґрунтуватися на результатах аналізу цін продажу (пропонування) на подібне майно.

Оцінку виконують із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передуює укладанню договору на оцінку майна. Для визначення ринкової вартості враховується найефективніше використання об'єкта оцінки.

**Висновки і перспективи подальших досліджень.** Визначення вартості нерухомості полягає у визначенні вартості права власності або інших прав на нерухомість. Це вимагає аналізу ринку нерухомості, особливо аналізу цін, ставок орендних плат, а також умов укладання трансакції. У країнах з розвинутою ринковою економікою оцінку нерухомості здійснюють через визначення її ринкової, відновлювальної та кадастрової вартості, застосовуючи, переважно, змішані методичні підходи, тобто елементи витратного, дохідного і порівняльного.

Ринкова вартість визначається для нерухомості, яка може бути предметом ринкового обороту, а відновлювальна вартість – для нерухомості, яка через нинішнє використання не є або не може бути предметом ринкового обороту, а також якщо вимагають цього особливі правила. Кадастрова вартість встановлюється для нерухомості, яка підлягає загальному оподаткуванню податком на нерухомість.

Кадастрова вартість пов'язується з кадастром нерухомості, тобто службовою, стандартизованою системою інформації про різні види нерухомості, про її власників і користувачів, а також – про вартість нерухомості, що є базою для визначення податку на нерухомість. Запровадження механізму визначення кадастрової вартості нерухомості в Україні посилить надійність економічних процесів в країні, оскільки, поряд із податковою функцією, кадастр нерухомості може виконати важливі функції, а саме:

- 1) додатково створить умови захисту права власності на нерухомість;
- 2) надаватиме інформаційні дані про нерухомості в одиничному і статистичному вигляді;
- 3) стане основною та однорідною базою даних про ознаки, які формують ринкову вартість нерухомості, і про ціни на нерухомість, що, тим самим, буде джерелом даних для індивідуальних оцінок, а також – для встановлення кадастрової вартості, що може слугувати як цілям оподаткування, так і іншим службовим процедурам, які вимагають знання вартості нерухомості;
- 4) становитиме базу даних, необхідну для управління нерухомістю, раціональної просторової економіки і використання земель;
- 5) виступатиме засобом захисту інтересів і безпеки сторін, пов'язаних оборотом з нерухомістю, і тим самим створюватиме умови, що сприятимуть розвитку ринку нерухомості;
- 6) слугуватиме підставою для активізації капіталу, який інвестований у нерухомість, зокрема розвитку іпотечного кредиту.

*1. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За заг. ред. канд. екон. наук О.І. Кіреєва. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с. [Електронний ресурс]: Режим доступу: [http://www.bank.gov.ua/Publication/research/Centre\\_S\\_S/Ipoteka.pdf](http://www.bank.gov.ua/Publication/research/Centre_S_S/Ipoteka.pdf). 2. Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. [Електронний ресурс]: – Режим доступу: <http://www.nau.ua/>. 3. Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна”, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. [Електронний ресурс]: Режим доступу: <http://www.nau.ua/> 4. Євтух О.О. Оцінка нерухомості в іпотечному кредитуванні: Автореф. дис. канд. екон. наук: 08.04.01 “Фінанси, грошовий обіг і кредит”/ Інститут економічного прогнозування НАН України. – К., 2005. – 19 с. [Електронний ресурс]: Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/ard/2005/05eoonik.zip>.*