Лекція 4 Особливості оцінки нерухомості

Цивільний кодекс України відносить до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Нерухоме майно (нерухомість) визначено Національним стандартом №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" як земельну ділянку без поліпшень або земельну ділянку з поліпшенням, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна. Національні норми не регламентують розбіжність у використанні термінів «нерухомість» та «нерухоме майно». Але традиційно, як і в зарубіжній практиці, термін «нерухомість» (real estate) використовують, коли мова йде про матеріальну, фізичну властивість поняття, а «нерухоме майно» (real property) – коли йдеться про його юридичне значення. Окрім того, термін «ринок нерухомості» є сталим словосполученням [4]. Розділ 4. Особливості оцінки нерухомості Нерухомість, як правило, складається із унікальних об’єктів або сама є таким унікальним об’єктом. Навіть у багатоквартирних типових будинках приміщення відрізняються за оздобленням, плануванням, видом з вікна тощо. Нерухомість найбільш довговічне майно. Земля взагалі вічна, а будови мають тривалий нормативний термін експлуатації – до 200 років, існують історичні будови і зовсім поважного віку, який нараховує кілька сотень років. Ось чому втрата споживних якостей нерухомості протікає дуже повільно. А внаслідок обмеження земельних ресурсів та бурхливого розвитку цивілізації ринкові ціни нерухомості, на відміну від іншого майна, з часом, як правило, зростають, за винятком періодів економічних та політичних криз. Сезонні коливання ринку виявляються в збільшенні угод купівлі-продажу житла перед Новим роком та зменшенні відносно середнього рівня літом під час відпусток. Активізується ринок житлової нерухомості на початку навчального року, а дачної нерухомості – навесні. На відміну від інших видів майна нерухомість не можна сховати, тому у всьому світі вона є основним джерелом оподаткування та наповнення місцевих бюджетів. 73 4.1. Міжнародний досвід оцінки нерухомості За чинним законодавством України розроблення нормативноправових актів з оцінки майна здійснюється на засадах Міжнародних стандартів оцінки (International Valuation Standard, IVS), які розроблені Міжнародною радою стандартів оцінки (International Valuation Standard Council). Ця неприбуткова організація, створена у 1981 році, зареєстрована у Сполучених Штатах Америки із штабквартирою в Лондоні, включає 74 члени із 54-х держав, у тому числі Українське товариство оцінювачів, що є асоційованим членом цієї організації з жовтня 1996 року. До складу Міжнародної ради стандартів оцінки входять професійні оціночні організації, регулятори оціночної діяльності та академії. Організація формулює загальні для світової економіки принципи та правила оцінки з урахуванням думок національних комітетів різних країн. Міжнародні стандарти оцінки 2013 (International Valuation standards) регулярно оновлюються і доповнюються. Вони набули чинності з 1 січня 2014 року і замінили попередню редакцію дев’ятого видання 2011 р. Стандарти складаються із таких елементів. Розділ «Визначення МСО» містить терміни та визначення. Три загальні стандарти застосовуються для всіх типів активів та цілей оцінки: - МСО101 Обсяг робіт; - МСО 102 Виконання оцінки; - МСО 103 Складання звіту. Шість стандартів оцінки активів доповнюють вимоги до оцінки певного виду майна та майнових прав: - МСО 200 Бізнес та інтереси у бізнесі; - МСО 210 Нематеріальні активи; - МСО 220 Машини та обладнання; - МСО 230 Права в нерухомому майні; - МСО 233 Інвестиційна нерухомість у стадії будівництва; - МСО 250 Фінансові інструменти. Два застосування оцінки містять певні доповнення та надаються для загальних цілей: - МСО 300 Оцінка для фінансової звітності; - МСО 310 Оцінка прав у нерухомому майні для забезпечення позики.