Лекція 10 Оцінка різних видів нерухомості

Розглянуті вище підходи та методи можуть застосовуватись до оцінки різних об’єктів нерухомості, у тому числі і до таких, що мають деякі особливі властивості: об’єктів незавершеного будівництва, об’єктів нерухомості культурної спадщини, нерухомого майна в 285 складі підприємств тощо. Слід зважати на те, що зокрема оцінка нерухомого майна державної, комунальної власності, військового майна з метою приватизації, здавання в оренду, застави, страхування, у випадках виконавчого впровадження вимагає застосування додаткових положень нормативно-методичної бази. 11.1. Особливості оцінки різних видів нерухомості Нерухомість дуже різноманітна, і тому оцінка її вимагає застосування різних методик оцінки, які залежать як від виду нерухомості, так і від обраної мети оцінки. Найпростішими об’єктами оцінки є житлова нерухомість із розвиненим ринком, до оцінки якої як правило застосовують методи порівняльного підходу. Поширеними об’єктами оцінки є також комерційна та промислова нерухомість, що оцінюють переважно за допомогою дохідного та порівняльного методичного підходу. Та є і досить специфічні об’єкти нерухомості, оцінка яких вимагає застосування комбінацї методичних підходів оцінки. Особливими об’єктами, які вимагають поєднання підходів оцінки є об'єкти незавершеного будівництва – будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані, не мають на ринку відповідних об’єктів порівняння. Ринкова вартість об'єктів незавершеного будівництва має відображати очікування учасників ринку щодо вартості об’єкта після завершення будівництва мінус витрати, необхідні для завершення проекту та необхідні коригування на ризик щодо завершення будівництва та отримання прибутку. Для оцінки об’єктів незавершеного будівництва, земельних ділянок під забудовою, їх поліпшень застосовують метод залишку. Він ґрунтується на врахуванні принципу внеску. Вартість об’єктів незавершеного будівництва визначається як різниця між прогнозованою ринковою вартістю об’єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання після введення в експлуатацію та приведеними до поточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об’єкта в експлуатацію. Тому об’єкти незавершеного будівництва оцінюють, як правило, комбінацією дохідного та витратного або порівняльного та витратного підходів. У випадку впливу часу на вартість об’єкту застосовують дисконтування грошових потоків при добудові, введенні в експлуатацію, отриманні доходу від експлуатації та продажу об’єкта. Коли добудова та продаж об’єкта тривають недовгий час (протягом одного року), ринкову вар286 тість об’єкта незавершеного будівництва визначають як різницю визначеної порівняльним підходом вартості будівлі після введення в експлуатацію та витратами, пов’язаними з добудовую та продажем. У звіті з оцінки необхідно розкривати джерела інформації щодо планів, припущень та витрат для завершення будівництва. Звіт з оцінки має містити коментарі до таких положень: - заява про те, що проект знаходиться у стадії будівництва; - вихідні дані та прийняті припущення; - опис проекту та стадії будівництва, очікувані витрати на завершення будівництва та джерела їх фінансування; - визначення у кількісному виразі ризиків, пов’язаних із завершенням проекту роздільно по отриманню прибутку та по завершенню будівництва; - аналіз невиконаних проектів нерухомості, що знаходяться у стадії будівництва (у разі потреби). Оцінка об'єктів незавершеного будівництва може проводитись з використанням моделі неявного зростання, яка використовує дані щодо поточних витрат і вартості, або моделі явного зростання, яка використовує дані щодо прогнозованих майбутніх витрат і вартості. Обидві моделі застосовують для визначення ринкової вартості нерухомості у поточному стані, однак вихідні дані у моделях різні. Якщо використовується модель неявного зростання, то вартість нерухомості визначається так, ніби об’єкт на дату оцінки вже побудований відповідно до наявних проектних характеристик. Якщо використовується модель явного зростання, це буде відображати прогнозовану вартість об’єкта після завершення будівництва, тобто очікувану вартість на дату, коли об’єкт планується закінчити будівництвом. Застосовані вихідні дані залежать від використаної моделі оцінки у відповідністю із метою та датою оцінки, ринковими даними. Під час застосування дохідного підходу оцінки при розрахунках орендної плати у разі, коли орендарі після завершення будівництва ще не визначені, необхідно враховувати витрати грошей та часу на досягнення довгострокового рівня заповнення приміщень. Крім того, слід враховувати витрати на утримання будівлі та земельної ділянки, заробітну платню, податки, маркетинг, юридичні послуги та обслуговування. Прогнозований дохід від орендних платежів базується на поточних ринкових орендних ставках у разі використання моделі неявного зростання та на очікуваних у майбутньому орендних ставках при застосуванні моделі явного зростання. 287 Уже здійснені платежі за виконані роботи з будівництва за конкретними договорами були здійснені у минулому і не стосуються поточної вартості. Натомість суми, що підлягають оплаті згідно з чинними договорами підряду на будівництво, що існують на дату оцінки є часто кращим доказом витрат на завершення будівництва. Але коли існує значний ризик невиконання контракту на підставі суперечок або неплатоспроможності однієї із сторін, більш доцільним є розгляд можливості залучення іншого підрядника для завершення робіт. Для моделі явного зростання у разі відсутності конкретних контрактів на завершення будівництва можна застосувати дані, які відображають очікування від учасників ринку про витрати на завершення будівництва, які ймовірно будуть понесені в майбутньому. Витрати на фінансування проекту від моменту отримання кредиту до моменту його очікуваного погашення розраховуються окремо для кожного періоду з огляду на те, що кредитор може сприймати ризики до завершення будівництва іншими, ніж після його закінчення. Включаються також витрати на юридичні та інші професійні послуги. Проте витрати, які були б понесені при фактичній передачі майна на дату оцінки не слід враховувати. Норма прибутку інвестора об’єкту незавершеного будівництва на даному ринку повинна відображати ризики, пов’язані із завершенням будівництва в строк та досягнення очікуваного доходу або вартості на дату оцінки. Норма прибутку інвестора може бути виражена як очікувана сума прибутку або як відсоток від понесених витрат чи вартості нерухомості