

ОСОБЛИВОСТІ ЕКСПЕРТНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ЗВІТНОСТІ ПРО ВИКОНАННЯ РОБІТ У БУДІВНИЦТВІ

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

План:

- 1 Основні засади оцінювання нерухомості
- 2 Оцінка за доходним підходом
- 3 Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом
- 4 Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу
- 5 Особливості використання нормативних підходів в процесі оцінки нерухомості
- 6 Комбіновані методи оцінки нерухомості
- 7 Особливості оцінки вартості будівель і споруд

ОСНОВНІ ЗАСАДИ ОЦІНЮВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна" є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна та проводять державну експертизу звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу.

Поняття, що вживаються у Стандарті № 2 "Оцінка нерухомого майна", використовуються у такому значенні:

— **земельна ділянка** - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної

поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень;

– **земельне поліпшення** - результати будь-яких заходів, що приводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо);

– **невід'ємне поліпшення нерухомого майна** - результати заходів, спрямованих на покращання фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень;

– **надлишкове поліпшення нерухомого майна** - результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких не призведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки та (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) та приростом ринкової вартості, що зумовлений такими витратами;

– **будівлі** - земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;

– **приміщення** - частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу;

– **вбудовані приміщення** - приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі;

– **прибудовані приміщення** - приміщення, що прибудовані до основної будівлі та мають з нею хоча б одну спільну стіну;

– **вбудовано-прибудовані приміщення** - приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина - прибудованою;

– **споруди** - земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо);

– **передавальні пристрої** - земельні поліпшення, створені для виконання спеціальних функцій з передачі енергії, речовини, сигналу, інформації тощо будь-якого походження та виду на відстань (лінії електропередачі, трубопроводи, водопроводи, теплові та газові мережі, лінії зв'язку тощо);

– **об'єкти незавершеного будівництва** - будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані;

– **функціональний аналог** - нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки;

– **існуюче використання** - фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки;

– **альтернативне використання** - можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;

– **строк економічного життя земельних поліпшень** - період, протягом якого дохід, що отримується або передбачається отримати від земельних поліпшень, перевищує операційні витрати, пов'язані з отриманням цього доходу. Строк економічного життя земельних поліпшень відображає строк, протягом якого витрати на підтримання земельних поліпшень у придатному для експлуатації стані є такими, що окуповуються;

– **залишковий строк економічного життя земельних поліпшень** - строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень;

– **фактичний вік земельних поліпшень** - період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки;

– **валовий дохід** - сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки;

– **операційні витрати** - прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу. До операційних не належать витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, отриманого від використання об'єкта оцінки, єдиного податку, фіксованого податку;

– **чистий операційний дохід** - дохід, що визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами;

– **рентний дохід (земельна рента)** - дохід, що може бути отриманий із землі як засобу виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отримуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

– **відновна вартість для цілей оренди** - залишкова вартість відтворення (заміщення) або ринкова вартість земельних поліпшень, що застосовуються та визначаються в порядку, встановленому Національним стандартом № 1 та Стандартом № 2 "Оцінка нерухомого майна";

– **об'єкт оцінки** - нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством;

– **об'єкт порівняння** - подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.

Об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їх частини), що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їх частини), що містять

земельні поліпшення, і земельні поліпшення. У певних випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень.

Оцінка обладнання, що нерозривно пов'язане із земельними поліпшеннями і відокремлення якого призведе до зменшення ринкової вартості земельних поліпшень, проводиться у складі таких земельних поліпшень, якщо інше не передбачено законодавством або договором.

Оцінка обладнання, формування цін на яке відбувається за системою ціноутворення у будівництві, проводиться з урахуванням вимог Стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна".

Вибір бази оцінки нерухомого майна здійснюється відповідно до вимог, установлених Національним стандартом № 1.

Так, національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» визначено, що «вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог».

Поряд із традиційними об'єктами і цілями оцінки розрізняють такі спеціальні **цілі оцінки**:

- визначення застави при отриманні кредитів;
- визначення вартості нерухомості страхових, пенсійних та інвестиційних трастових фондів;
- визначення вартості підприємств будівельної галузі;
- визначення вартості підприємств, компаній, бізнесу при їх купівлі, продажу, об'єднанні;
- визначення вартості спільних підприємств і товариств з обмеженою відповідальністю;
- визначення вартості нерухомості, що знаходиться в різних країнах;
- складання фінансової звітності.

Серед інших факторів, що впливають на вибір бази, а, відповідно, і на методи оцінки, необхідно враховувати такі фактори:

- тип об'єкта нерухомості (майно державного сектора, комерційна нерухомість);
- можливості і напрямки використання об'єкта в майбутньому;
- добровільність і компетентність продавця і покупця;
- строковість (дата) проведення оцінки;
- ушкоджена та не завершена будівництвом нерухомість;
- несприятливі фактори навколишнього середовища (наявність отруйних речовин, близькість сміттєзвалищ, складів, що загрожують здоров'ю людей і речей).

Відповідно до складу факторів для конкретних ситуацій із нерухомістю визначаються і базиси їх оцінки. Так як практичні ситуації оцінки нерухомості за змістом можуть бути різноманітними, то і в оціночній діяльності використовується велика кількість базисів оцінки. Оцінювач визначає один або ж декілька видів вартості об'єкта нерухомості:

- **ринкова вартість** – найвірогідніша вартість при продажу об'єкта на відкритому ринку;
- **відновна вартість** – сумарні витрати в поточних ринкових цінах на створення об'єкта, ідентичного оцінюваному;
- **ліквідаційна вартість** – вартість об'єкта у тому випадку, коли об'єкт оцінки передбачається продати в строк, менший за звичайний термін експозиції для аналогічних об'єктів;
- **інвестиційна вартість** – вартість, яка визначається виходячи з потенційної прибутковості об'єкта за наявності додаткових умов продажу, інвестування і т. д.

Незважаючи на велику кількість баз оцінки, національними і міжнародними документами визначальна роль належить ринковій вартості.

Тому методично важливо визначити зміст поняття «ринкова вартість» як бази оцінки. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Національні Стандарти № 1 і № 2 ви-значення «ринкової вартості» як бази оцінки не наводять. В практичній оціночній діяльності використовується зміст поняття «ринкова вартість» як бази оцінки, що наводиться в Міжнародних стандартах оцінки і Європейських стандартах ЕСО. Цими документами «ринкова вартість» визначається таким чином.

Ринкова вартість – це розрахункова величина, яка дорівнює грошовій сумі, за яку передбачається перехід майна із рук в руки на дату оцінки в результаті комерційної угоди між добровільними покупцем і продавцем після адекватного мар-кетингу; при цьому вважається, що кожна зі сторін діяла компетентно і без примусу.

Ринкова вартість розуміється як вартість майна, розрахована без торгових витрат і без врахування супутніх податків.

Кожен із ключових елементів цього визначення має своє концептуальне розуміння.

1. «Розрахункова величина» – це є найбільш висока із реально можливих для продавця і найбільш низька із реально можливих для покупця ціна. При розрахунках не враховуються ціни завищені або занижені за рахунок умов чи обста-вин угоди.

2. «на дату оцінки» – відображає прив'язку розрахункової ринкової вартості у часі до конкретної дати. В зв'язку з тим, що стан об'єкта, а також ринкові умови можуть зміню-ватися, розрахункова величина вартості для іншого періоду часу може мати інше значення.

3. «між добровільним покупцем» – відображає мотиви покупця. В цьому випадку це є маргінальний покупець, який не заплатить ціну, вищу від тієї, що сформувалася у певний період часу на ринку нерухомості.

4. «і добровільним продавцем» – відображає мотиви продавця. Добровільний продавець зацікавлений продати об'єкт за максимально можливою на відкритому ринку ціною.

5. «в результаті комерційної угоди» – означає, що між продавцем і покупцем немає ніяких особливих, специфічних взаємовідносин, які б могли проявитися в нетиповій ціні. Покупець і продавець не пов'язані між собою особливими сто-сунками і діють відповідно до своїх власних інтересів.

6. «після адекватного маркетингу» – означає, що об'єкт повинен бути представлений на ринку до продажу по максимальній із реально можливих цін. Тривалість маркетингу повинна бути достатньою, щоб привернути до себе увагу адекватної кількості покупців.

7. «кожна зі сторін діяла компетентно» – передбачає, що як добровільний покупець, так і добровільний продавець повно інформовані про предмет угоди, стан ринку аналогічної нерухомості на дату оцінки. Крім того, кожна зі сторін діє обачливо, намагаючись із точки зору власних інтересів досягти найбільшої для себе вигоди і відповідної ціни угоди.

8. «і без примусу» – означає, що кожна зі сторін зацікавлена в угоді, діє самостійно, без зовнішнього чи внутрішнього примусу, тиску.

У другій редакції Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» під ринковою вартістю розуміється найбільш імовірна ціна, за яку об'єкт оцінки на дату оцінки може бути проданий на відкритому конкурентному ринку за умови, що:

- покупець і продавець мають бажання відповідно купити і продати об'єкт з метою отримання найбільшої вигоди;
- відсутній будьякий зовнішній тиск на покупця і продавця;
- покупець і продавець використовують законні джерела фінансування;
- покупець і продавець повністю проінформовані щодо всіх характеристик об'єкта і пов'язаних із ним інтересів;

– покупець і продавець мають наміри проводити розрахунки за об'єкт грошима в порядку, визначеному законодавством, що діє в місці платежу, а також проводити розрахунки на дату переходу прав на об'єкт оцінки;

– строк реалізації об'єкта є найбільш ефективним для ринкових умов, що склалися на дату оцінки.

Крім ринкової, в стандартах та спеціальних публікаціях наводиться велика кількість інших баз оцінки. Визначення основних із них такі (за даними стандартів, вітчизняних публікацій).

1. Повна вартість відтворення (відтворювальна вартість) – це визначена в поточних цінах вартість сукупних витрат, необхідних для відтворення повної копії об'єкта нерухомості (матеріальної і функціональної копій, виготовлених із тих самих чи аналогічних матеріалів).

2. Повна вартість заміщення – це поточна вартість нового об'єкта нерухомості, що є за своїми функціональними характеристиками повним або найбільш наближеним аналого-гом об'єкта нерухомості, що оцінюється.

3. Залишкова вартість відтворення – це визначена в поточних цінах вартість відтворення оцінюваного об'єкта з врахуванням всіх форм його знецінення, зносу, старіння (будівельного, фізичного, морального) з моменту створення до часу проведення оцінки.

4. Залишкова вартість заміщення – це повна вартість заміщення з врахуванням всіх форм зносу, знецінення, старіння (будівельного, фізичного, морального).

Сферою використання повної та залишкової вартості відтворення, повної та залишкової вартості заміщення є спеціалізована нерухомість. Спеціалізована нерухомість (власність спеціального призначення або спеціальної конструкції) – це об'єкти, які через свою специфіку мають корисність, обмежену конкретним видом використання або конкретними користувачами. Ринок таких об'єктів нерухомості незначний.

5. Вартість діючого підприємства (вартість у використанні) – це вартість підприємства як єдиного функціонального цілого (вартість як єдиної функціональної цілісності). Вартість таких об'єктів визначається через алгоритми капіталізації прибутку підприємства з врахуванням обороту всіх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю підприємства.

6. Інвестиційна вартість – це вартість нерухомості для конкретного інвестора для досягнення визначених ним конкретних цілей інвестування. Поняття інвестиційної вартості має суб'єктивне наповнення, так як зіставляє конкретний об'єкт власності із конкретним інвестором, що має відповідні цілі і власні критерії інвестування.

7. Споживча вартість є вартістю споживчих властивостей об'єкта нерухомості, які конкретний власник хоче використовувати при визначеному ним варіанті користування. Розмір споживчої вартості визначається з врахуванням суб'єктивних тестів інвестора.

8. Страхова вартість – це вартість суб'єкта нерухомості, визначена положенням страхового контракту або полісу.

9. Оподатковувана вартість – це вартість, розрахована на базі норм і правил відповідних законодавчих і нормативних документів, що визначають оподаткування певного виду власності.

10. Ліквідаційна вартість – це сума грошових коштів, які реально можуть бути отримані від продажу об'єкта нерухомості в короткі терміни без проведення адекватного маркетингу.

11. Утилізаційна вартість – це поточна ціна матеріалів об'єкта нерухомості, що підлягає ліквідації (без вартості земельної ділянки).

Оцінку нерухомості в більшості випадків проводять при:

- продажу;
- здачі в оренду;
- банківській заставі;
- судових спорах;
- внесенні до статутного фонду;

- страхуванні будівлі;
- визначенні бази оподаткування;
- передачі в управління;
- ухваленні будь-яких інших господарських рішень.

Оцінка об'єктів нерухомості може бути необхідна при:

- операціях купівлі-продажі або здачі в оренду;
- страхуванні об'єктів нерухомості;
- кредитуванні під заставу об'єктів нерухомості;
- внесенні об'єктів нерухомості як вклад у статутний капітал підприємств;
- розробці інвестиційних проектів і залученні інвесторів;
- ліквідації об'єктів нерухомості;
- інших операціях, пов'язаних з реалізацією майнових прав на об'єкти нерухомості.

Оцінка вартості нерухомості – складний трудомісткий творчий процес, що складається з декількох **стадій і етапів:**

1. Постановка завдання (визначення проблеми).
2. Попередній огляд об'єкта й укладання Договору на оцінку об'єкта.
3. Збір і аналіз даних.
4. Вибір методології оцінки.
5. Оцінка права користування або володіння земельною ділянкою.
6. Оцінка покращень (будинків, споруджень і т. д.) із застосуванням декількох підходів.
7. Узгодження результатів оцінки, отриманих за допомогою різних підходів.
8. Складання Звіту й Експертного висновку про оцінку і передача їхньому замовникові.

Міжнародні стандарти оцінки і Норми професійної діяльності оцінювача в Україні передбачають застосування при оцінці нерухомості трьох

загально визнаних у професійній оцінній практиці підходів: дохідного, витратного і порівняльного.

ОЦІНКА ЗА ДОХОДНИМ ПІДХОДОМ

Основа дохідного підходу – уява про вартість об'єкта як про еквівалент усіх очікуваних доходів, які цей об'єкт здатен принести своєму власнику у майбутньому при його розумному використанні.

Дохідний підхід побудований на визначенні поточної вартості майбутніх доходів підприємства та включає:

- метод капіталізації чистого прибутку;
- метод дисконтування грошових потоків.

Метод капіталізації прибутку доцільно застосовувати, якщо очікується стабільна доходність бізнесу. Коли ж неможливо зробити прогноз відносно стабільності доходів бізнесу або постійних темпів їх зростання, доцільно використовувати метод дисконтування грошового потоку. Цей метод особливо успішно застосовувати у сферах бізнесу, де фінансовий стан компанії залежить від укладених угод, а також при оцінюванні порівняно молодих підприємств, які ще не закріпилися на ринку та мають високий ступінь ризику бізнесу.

Взагалі методи дохідного підходу використовують, коли є можливість обґрунтовано визначити майбутні грошові доходи оцінюваного підприємства. Основною перевагою методів цього підходу є врахування майбутніх умов діяльності підприємства: умов формування цін на продукцію, майбутніх капіталовкладень, умов ринку, на якому функціонує підприємство та інших факторів.

ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ЗА ВИТРАТНИМ ПІДХОДОМ

Майновий (витратний) підхід до оцінки бізнесу включає у себе ряд методів, які дозволяють оцінити бізнес як сукупність активів, що являють собою певний майновий комплекс достатній для виробництва продукції, робіт та послуг. Методи витратного підходу дозволяють визначити, скільки коштів необхідно новому власнику для того, щоб створити компанію подібного профілю з такими ж характеристиками що і у підприємства, що оцінюється. Отримані оцінювачем результати дають підставу для прийняття рішення: придбати готову компанію чи самостійно створити нове підприємство.

Отже, витратний підхід побудований на аналізі активів підприємства; він включає такі основні методи:

- метод скорегованої балансової вартості (або метод чистих активів);
- метод заміщення;
- метод ліквідаційної вартості.

Метод скорегованої балансової вартості (чистих активів).

Балансова вартість активів і зобов'язань підприємства внаслідок інфляції, змін кон'юнктури ринку, використовуваних методів обліку, як правило, не відповідає ринковій вартості. В результаті постає завдання – коригування балансу підприємства. Для здійснення цього проводиться оцінка ринкової вартості кожного активу балансу окремо, потім визначається поточна вартість зобов'язань; далі з ринкової вартості суми активів підприємства віднімається поточна вартість всіх його зобов'язань. Результат показує оцінену вартість власного капіталу підприємства. Ця методика розрахунку вартості підприємства відповідає Міжнародним принципам бухгалтерського обліку і широко використовується при нормативному оцінюванні – під час визначення вартості чистих активів акціонерних товариств і в процесі приватизації

державних та комунальних підприємства, тобто у тих випадках, коли мова йде про угоди з державним та комунальним майном.

Метод заміщення полягає у визначенні витрат у поточних цінах на будівництво підприємства, яке має з оцінюваним аналогічну корисність, але на відміну від нього побудовано за новим, сучасним архітектурним стилем, з використанням прогресивних проектних та технологічних нормативів, із застосуванням прогресивних матеріалів, конструкцій та обладнання. Дана методика завжди використовувалася у радянський період при розробці техніко-економічного обґрунтування будівництва об'єкта. Сьогодні оцінювачі можуть використовувати цей метод для приблизних розрахунків ринкової вартості підприємства.

Метод розрахунку ліквідаційної вартості базується на врахуванні загального фінансового ефекту від процесу ліквідації підприємства (упорядкованої або примусової) шляхом окремого продажу його активів.

Призначення оцінки, визначеної за витратним підходом, різнопланове, наприклад, з метою оподаткування, страхування, техніко-економічного аналізу.

Основною перевагою використання методів у рамках майнового підходу є те, що вони базуються на реально існуючих активах та витратах. В той же час вони «статичні», оскільки не враховують перспектив розвитку підприємства, його майбутню прибутковість.

ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ МЕТОДОМ ПОРІВНЯЛЬНОГО АНАЛІЗУ

Сутність порівняльних підходів оцінки вартості об'єктів нерухомості полягає у визначенні рівня ціни, яку заплатить покупець (інвестор) за нерухомість аналогічної корисності. Порівняльний підхід оцінки нерухомості базується на врахуванні того, що найбільш ймовірним розміром вартості

оцінюваного об'єкта нерухомості може бути реальна ціна продажів аналогічних об'єктів, зафіксована ринком. При використанні порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості оцінювач використовує як орієнтир реально сформовані ринком ціни на аналогічні об'єкти нерухомості. За наявності розвинутого ринку відповідних об'єктів нерухомості ціна купівлі-продажу конкретного об'єкта як в цілому, так і окремої його частини найбільш інтегрально враховує багаточисельні фактори, що впливають на розмір вартості об'єкта нерухомості. До таких факторів належать співвідношення попиту і пропозиції щодо певного виду об'єктів нерухомості, рівень ризику, конкретні характеристики об'єкта нерухомості та інше.

Особливістю **порівняльного підходу** до оцінки підприємства є його орієнтація на використання ринкових цін підприємств-аналогів (або їх частин) та на фактично досягнуті результати діяльності оцінюваного підприємства. Це забезпечує певні переваги підходу (порівняно з двома іншими), які полягають у наступному:

По-перше, оцінка орієнтується на фактичні ціни купівлі-продажу, які склалися на ринку, тобто ціна визначається ринком, а не коректністю виконаних оцінювачем розрахунків, які мають місце при використанні доходного підходу.

По-друге, основою оцінки є поточна інформація, яка відображає фактично досягнуті результати. Звісно, що така інформація є достовірнішою за прогнози, які складаються при застосуванні доходного підходу.

Але поряд з наведеними перевагами, порівняльний підхід має і недоліки. Перш за все, для його використання повинен бути активно функціонуючий ринок підприємств. Крім того, цей ринок повинен бути прозорим, інформація, необхідна для оцінки підприємства (або його частин, окремих елементів) повинна бути доступною.

Порівняльний підхід до оцінки підприємства включає такі основні методи:

– метод ринку капіталу;

- метод угод (або метод порівняльного аналізу продаж);
- метод галузевих коефіцієнтів.

Особливістю **методу ринку капіталу** є орієнтація кінцевого розміру вартості на ринкові ціни купівлі-продажу акцій, що належать подібним компаніям. Діючи за принципом заміщення, інвестор може вкладати кошти в оцінюване підприємство або у підприємство, що подібне до оцінюваного. Перевага методу полягає у використанні фактичної інформації фондового ринку, а не прогнозних даних, які мають певну невизначеність. Але, для використання методу необхідно володіти достовірною та детальною фінансовою та ринковою інформацією по групі підприємств-аналогів.

Метод угод (або метод скорегованого аналізу продаж) – передбачає використання цін придбання контрольного пакета акцій підприємства-аналога або цілого підприємства.

Технологія застосування двох описаних вище методів співпадає: спочатку вибирається підприємство-аналог, далі розраховуються різні мультиплікатори, потім визначається вартість оцінюваного підприємства. Відмінність полягає у тому, що при оцінюванні за методом ринку капіталів у якості початкової інформації виступає ціна за одну акцію, а при оцінюванні за методом угод – ціна контрольного пакета (або ціна всього підприємства).

Коротко зупинимося на етапах зазначених методів:

1) Основними критеріями відбору підприємств-аналогів є: галузева схожість, рівень диверсифікації виробництва, стадія економічного розвитку, розмір підприємства, перспективи росту, ступінь фінансованого ризику, якість менеджменту.

2) Оціночний мультиплікатор – коефіцієнт, що показує співвідношення між ринковою ціною підприємства або ціною акції і фінансовою базою. Фінансова база – це, по суті, вимірник, який відображає фінансові результати діяльності підприємства (наприклад, капітал підприємства, вартість чистих

активів, доход, грошовий потік, дивідендні виплати, виручка від реалізації тощо).

Основними оціночними мультиплікаторами є:

- ціна підприємства (вартість) / прибуток;
- ціна підприємства / грошовий потік;
- ціна підприємства / дивідендні виплати;
- ціна підприємства / балансова вартість активів та інші.

3) Вартість оцінюваного об'єкта визначається шляхом перемноження середнього значення мультиплікатора об'єктів-аналогів на фінансову базу оцінюваного об'єкта.

Отримана вартість бізнесу може бути відкоригована залежно від конкретних обставин, найсуттєвішими з яких є такі поправки:

- портфельна знижка (за наявності непривабливого для покупця характеру диверсифікації виробництва);
- наявність значних активів невиробничого призначення;
- недостатність власного оборотного капіталу;
- експертна потреба у капітальних вкладеннях, яка може виникнути внаслідок технічного переоснащення виробництва;
- низька ліквідність бізнесу.

Метод галузевих коефіцієнтів заснований на використанні рекомендованих співвідношень між ціною і певними фінансовими параметрами. Галузеві коефіцієнти розраховані на основі тривалих статистичних спостережень спеціалістами дослідницьких інститутів за ціною продажу підприємства та його найважливішими виробничо-фінансовими характеристиками. Наприклад:

- рекламні агентства продаються за 0,7 річної виручки;
- ресторани та туристичні агентства – відповідно за 0,25 – 0,5 та 0,04 – 0,1 валової виручки;

- автозаправні станції – за 1,2–2,0 місячної виручки;
- підприємства роздрібно́ї торгівлі – за 0,75–1,5 суми (чистий дохід + обладнання + запаси).

Цей метод застосовують для приблизних оцінок вартості підприємства.

Порівняльний підхід базується на ретроінформації і, відповідно, відображає фактичний стан корисності для інвесторів об'єктів нерухомості, в той час як дохідний підхід орієнтується на прогнози можливої майбутньої корисності нерухомості, зокрема майбутніх доходів об'єктів підприємницької діяльності.

Перевагою порівняльного підходу є також реальне відображення попиту і пропозиції на конкретний об'єкт інвестування, так як ціни фактично проведеної угоди купівлі–продажу максимально враховують ситуацію на ринку нерухомості. Головною перевагою порівняльного підходу є те, що оцінювач орієнтується на фактичні ціни купівлі-продажу аналогічних об'єктів нерухомості. В цьому випадку ціна об'єкта нерухомості визначається ринком, а оцінювач проводить тільки певні коригування, які забезпечують порівняність аналога з оцінювальним об'єктом. При використанні інших підходів оцінювач визначає вартість об'єкта нерухомості за результатами попередньо проведених розрахунків.

Разом із тим, порівняльний підхід має ряд суттєвих недоліків, які обмежують його використання в оціночній діяльності. Так, порівняльний підхід базується на інформації про стан ринку конкретних об'єктів нерухомості в минулому і недостатньо враховує перспективи розвитку певного сегменту ринку нерухомості в майбутньому. Крім того, порівняльний підхід можливий тільки за наявності різноманітної фінансової інформації не тільки щодо оцінюваних об'єктів нерухомості, але і щодо великої кількості подібних об'єктів, відібраних оцінювачем як аналоги. Отримання додаткової інформації про об'єкти-аналоги може бути великою проблемою.

При використанні порівняльного підходу оцінювач повинен проводити досить складні коригування, вносити поправки в проміжні розрахунки та в підсумковий розмір, наводити серйозні обґрунтування таких коригувань. Це пов'язано з тим, що в практиці не існує абсолютно однакових об'єктів нерухомості. Тому оцінювач зобов'язаний виявити всі відмінності в об'єктах нерухомості і визначити шляхи їх врахування в процесі обґрунтування підсумкового розміру вартості об'єкта нерухомості.

За наявності розвинутого ринку нерухомості реалізація підходів порівняння продажів передбачає таку послідовність етапів:

1. Аналіз ринкової ситуації у регіоні щодо оцінюваних об'єктів нерухомості і відбір інформації для реалізації наступних етапів.

2. Визначення ознак порівняння і показників (елементів порівняння), що суттєво впливають на вартість оцінюваного об'єкта нерухомості.

3. Розробка моделі, яка дозволяє поєднувати ознаки об'єкта–аналога з показниками (елементами порівняння) оцінюваного об'єкта.

4. Розрахунок коригуючих показників (елементів порівняння) з використанням інформації продажів аналогічних об'єктів на ринку нерухомості.

5. Розрахунок коригованих цін продажів об'єктів порівняння з використанням попередньо розробленої моделі і значень коригуючих показників.

6. Аналіз скоригованих цін продажів об'єктів порівняння і визначення вартості оцінюваного об'єкта нерухомості.

Таким чином, дієвість використання порівняльного підходу, в першу чергу, залежить від наявності активного ринку відповідних об'єктів нерухомості, тому що цей підхід базується на використанні інформації про фактично проведені операції купівлі–продажу. Крім того, цей сегмент ринку об'єктів нерухомості повинен бути відкритим і забезпечувати доступність

фінансової інформації, необхідної оцінювачу. Важливою умовою дієвості порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості є наявність спеціальних фінансових служб, що накопичують цінову і фінансову інформацію функціонування ринку нерухомості. Викладені умови використання порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості визначають його високу вартість і трудомісткість.

Особливості використання порівняльних (аналогових) підходів оцінки об'єктів нерухомості

Структурно-логічна схема реалізації етапів оцінки вартості об'єкта нерухомості має такий вигляд.

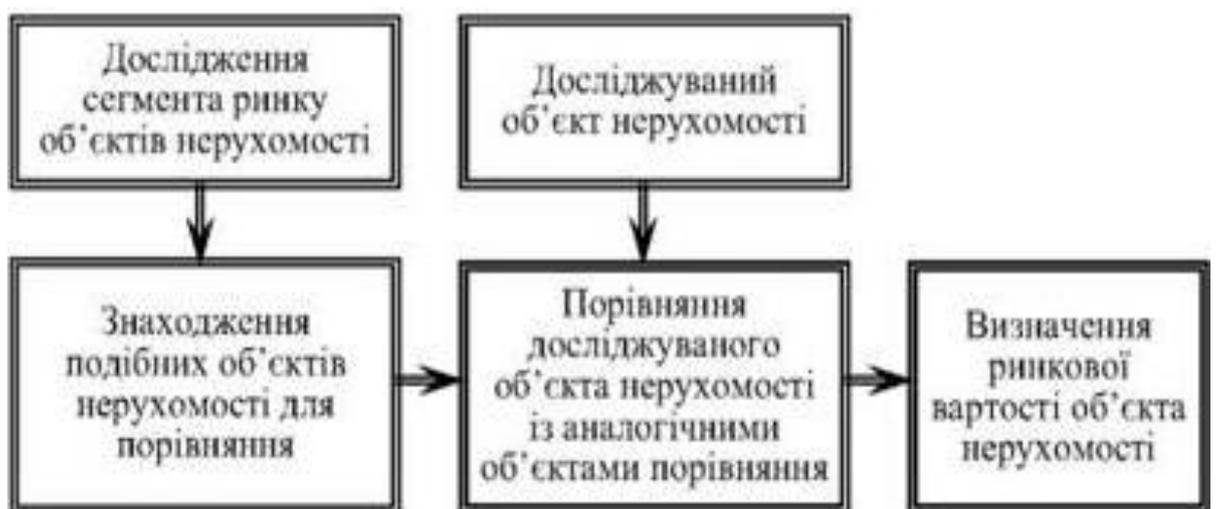


Рисунок 1 – Схема порівняльного підходу визначення вартості об'єктів нерухомості

Порівняльний підхід оцінки об'єктів нерухомості передбачає проведення широкого кола заходів із обґрунтуванням ознак (елементів) порівняння оцінюваного об'єкта і об'єктів-аналогів, визначення кількісних залежностей обраних для оцінки нерухомості параметрів, коригування значень досліджуваних показників і визначення підсумкового розміру

вартості об'єкта нерухомості. В системі заходів порівняльної оцінки об'єктів нерухомості дуже важливою позицією є обґрунтування ознак (елементів) порівняння об'єктів нерухомості. В практичній оціночній діяльності найчастіше розрізняють такі (елементи) порівняння:

- умови фінансування;
- умови продажу;
- умови ринку;
- розміщення об'єктів нерухомості;
- фізичні характеристики нерухомості;
- використання нерухомості;
- компоненти вартості, що не оцінюються;
- передані права на нерухомість;
- право власності на нерухомість.

Умови фінансування угоди можуть бути ринковими або неринковими. Бажання учасників угоди отримати максимальну вигоду породжує різні варіанти угод. Найбільш поширеними є такі варіанти розрахунків.

1. Розрахунок покупця із продавцем за рахунок власних засобів на дату продажу об'єктів нерухомості.

2. Фінансування угоди за рахунок отриманого покупцем кредиту у фінансової структури для придбання об'єкта нерухомості. В цьому випадку в процесі коригування із продажем ціни відраховують суму процентів.

3. Фінансування угоди купівлі-продажу об'єкта нерухомості самим продавцем. В цьому випадку продавець надає покупцеві іпотечний кредит. Для коригування таких умов фінансування можна використовувати дисконтування грошових потоків за ринкового розміру норми процента.

Умови продажу. Продаж об'єкта нерухомості може бути вільним або примусовим, чи іншим нетиповим продажем. Продаж може бути здійснений за ціною нижче ринкової, якщо продавцю необхідно терміново продати власність, і між учасниками угоди мають місце сімейні чи ділові зв'язки, або

продаж може бути здійснений за ціною вище ринкової, якщо покупцю необхідно терміново купити власність.

За таких випадків цей елемент порівняння необхідно виключити із ряду порівнювальних або здійснити щодо нього коригування цін продажів при виявленні відхилень від ринкових умов продажу.

Стан ринку. Цей елемент порівняння дозволяє виявити вплив фактора часу на динаміку угод на ринку нерухомості, і відповідно, на рівень цін продажу. На стан ринку впливають інфляція або дефляція, зміни попиту і пропозиції, законодавство, оподаткування та інше. Розмір коригування визначається з аналізу продажів об'єктів нерухомості із постійними економічними і фізичними характеристиками на одному і тому ж ринку об'єктів нерухомості.

Місцерозташування об'єктів нерухомості. Просторово- територіальні координати розміщення об'єкта нерухомості при визначенні його вартості трансформуються в рентну складову вартості. Розміщення об'єкта нерухомості оцінюється рядом характеристик: відмінності в розміщенні земельних ділянок у різноманітних природно-кліматичних зонах, в населених пунктах різних категорій, в різних функціональних зонах. Розмір коригування визначається із аналізу продажів аналогічних об'єктів в різних місцях і враховує, головним чином, різницю у вартості землі для певних об'єктів нерухомості.

Фізичні характеристики нерухомості. Включають у свій склад розміри, конструктивні елементи, якість матеріалів, знос, загальний вигляд, стан оточуючого середовища. Фізичні характеристики визначають корисність, а відповідно, і вартість об'єкта оцінки. Коригування фізичних характеристик передбачає врахування найбільш важливих елементів відмінності.

Економічні характеристики. Цей елемент порівняння використовується для оцінки об'єктів дохідного типу. До економічних характеристик об'єктів нерухомості належать умови і строки оренди, знижки до розміру орендної плати, коефіцієнти капіталізації чи дисконтування при обрахуванні орендного доходу та ін.

Використання нерухомості. При визначенні можливого використання об'єкта оцінки після його продажу враховуються норми місцевого зонування. Не можна порівнювати два об'єкти нерухомості, один із яких після продажу може використовуватися не так, як об'єкт оцінки. Наявність нецільового використання всього або частини оцінюваного об'єкта призводить до зниження вартості такого об'єкта нерухомості.

Компоненти вартості, що не оцінюються. Це компоненти вартості, що не пов'язані із нерухомістю, яка оцінюється. Так, для готелів, ресторанів це може бути вартість обладнання, приборів, посуду, меблів. При порівнянні неоцінювані компоненти вартості розглядаються від об'єкта нерухомості окремо.

Передавання прав на нерухомість та право власності на нерухомість. Ціна об'єкта нерухомості визначається одержаною вигодою від продажу прав власності на нерухомість. Особливо доходні види власності можуть продаватися разом із діючими орендними угодами. Врахування різниці між ринковою і контрактною орендною платою при визначенні вартості об'єкта нерухомості називають коригуванням на право власності. Вихідним моментом при коригуванні є таке положення: повне право власності визначається при ринковій орендній платі і доступному поточному фінансуванні.

Поправки для аналогових продажів і їх цін повинні проводитися з метою досягнення ними найбільшої подібності до оцінюваного об'єкта. Поправки зазвичай проводять в такій послідовності: в першу чергу проводяться загальні поправки, а потім поправки, що враховують специфічні деталі.

Процедура врахування поправок може проводитися з використанням прямого ринкового методу чи методу амортизації витрат.

При використанні прямого ринкового методу оцінювач досліджує продажі, які мають відмінності тільки по одному параметру. Різниця в ціні між двома такими аналогами може визначити грошову або процентну поправку щодо досліджуваного параметра. Для цього необхідно знайти хоча б два

продажі, які не мають суттєвих відмінностей, за виключенням відмінностей того типу, які досліджуються в процесі оцінки об'єкта нерухомості. Прямий метод порівняння продажу передбачає, що всі обрані для аналізу продажі повинні бути подібні до оцінюваного об'єкта нерухомості.

Процедура використання методу амортизації витрат передбачає проведення таких операцій. Спочатку визначаються відмінності між об'єктами оцінки та аналога. *Наприклад*, визначаються відмінності в розмірах будівлі, спеціального об-ладнання та ін. Потім проводиться оцінка додаткових витрат, необхідних для врахування певної характеристики при будівництві нового об'єкта. На заключному етапі оцінки необхідно відрахувати знос досліджуваної характеристики. Сумарні витрати на ремонт будуть складати обсяги зменшення ціни об'єкта нерухомості.

ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ НОРМАТИВНИХ ПІДХОДІВ В ПРОЦЕСІ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

Нормативна вартість об'єкта нерухомості – це вартість, однозначно визначена діючими законодавчими і нормативними актами як фіксована незмінна величина або як величина, що визначається чітким алгоритмом розрахунків. Дієвість нормативних підходів забезпечується суворим регламентуючим характером відповідних нормативно-законодавчих документів загальнодержавного, регіонального та муніципального рівнів управління.

Найчастіше використання нормативних підходів пов'язане із регулюванням земельних відносин. Так, з прийняттям Закону України від 11 грудня 2003 року № 2658-III «Про оцінку земель» та інших нормативних державних актів та актів регіональної влади і органів місцевого самоврядування, що деталізують їх використання, внормований порядок визначення ставок земельного податку та нормативної ціни на землю.

Необхідність визначення нормативної вартості землі пов'язана із забезпеченням економічного регулювання земельних відносин при передаванні землі у власність громадянам, при встановленні колективно-пайової власності на землю, при передаванні земельних ділянок у спадщину, дарування, одержанні банківського кредиту під заставу земельної ділянки і в ряді інших випадків. При цьому, правила визначення нормативної ціни на землю для конкретних земельних ділянок пов'язані із обґрунтуванням і ви-користанням жорсткого однозначного алгоритму.

При використанні нормативних схем оцінки земельних ділянок місцеві органи влади мають спеціальні регулюючі права. Наприклад, при операціях купівлі-продажу земельних ділянок, в тому числі при продажу прав довгострокової оренди землі населених пунктів на конкурентній основі, – право підвищувати їх нормативну ціну до визначеного розміру, а при продажу земельних ділянок на аукціонах – право не обмежувати верхній рівень їх ціни.

Територія населених пунктів, міст може поділитися на окремі територіально-економічні зони, щодо яких місцеві органи влади встановлюють базові ставки щорічної орендної плати і земельного податку і які постійно індексуються для всіх зон і підзон. Землевласники і землекористувачі оподатковуються щорічним земельним податком, розмір якого залежить від базової ставки вартості землі. Разом із тим, можуть бути визначені нормативні пільги по орендній платі для різноманітних категорій землекористувачів, зокрема для залучення зовнішніх інвестицій з метою економічного розвитку території чи реалізації важливих для населеного пункту соціальних програм.

Нормативний підхід може також використовуватися для оцінки об'єктів нерухомості, що перебувають в оренді, при реалізації визначеного права їх викупу. Наприклад, прийнятий алгоритм нормативної оцінки може визначатися як добуток загальної площі будівель, приміщень, що перебувають в довгостроковій оренді, на нормативну ставку орендної плати і нормативно заданий коефіцієнт.

Загальновідома практика використання нормативного підходу при проведенні житлової приватизації. Орієнтуючись на критерії соціальної справедливості, приватизація житла в Україні була проведена безоплатно. Разом із тим, безоплатна приватизація і безоплатне та нічим не обмежене виділення муніципального житла може породжувати негативні процеси на ринку житла. Приватизована або безоплатно одержана квартира стрибкоподібно отримує високу потенційну вартість на вторинному ринку житла. В таких ситуаціях соціальна політика справедливості держави і місцевої влади стає дуже вразливою і може породжувати проблеми необґрунтованих пільг, зловживань.

Незважаючи на деякі недоліки нормативних підходів, головна їх перевага пов'язана із тим, що нормативне визначення базису і методу оцінки констатує офіційну довіру до отриманої таким чином оцінки об'єкта нерухомості.

КОМБІНОВАНІ МЕТОДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

Метод підрядчика

Метод підрядчика застосовується для оцінки об'єктів нерухомості, щодо яких відсутня інформація про ринкові продажі. З використанням цього методу оцінюються такі об'єкти муніципальної власності, як спортивні комплекси, старі будівлі шкіл, дитячих садків, бібліотеки та інші унікальні об'єкти.

Відповідно до положень методу підрядчика, вартість об'єкта нерухомості як неординарного комплексу складається із вартості земельної ділянки та вартості будівель, скоригованих на міру зносу. Базовий алгоритм методу підрядчика передбачає розрахунки залишкової відновної вартості будівель і вартості земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається за даними аналогічних продажів або за алгоритмами її

альтернативного використання. Таким чином, метод підрядчика можна віднести до групи комбінованих методів.

Метод підрядчика може використовуватись в таких ситуаціях оцінки об'єктів нерухомості. *Наприклад*, об'єкти власності, що виставляються на продаж, не можуть бути використані відповідно до своїх попередніх призначень і повинні бути пристосовані до нового напрямку використання. Так, старі будівлі нефункціонуючих шкіл, дитячих садків, їдалень, вокзалів, які в сучасних умовах не можуть бути використані за своїм попереднім призначенням, при відповідних обсягах капіталовкладень можуть набути нових функціо-нальних ознак і нового напрямку використання. В таких випадках оцінка вартості їх попереднього стану є не обов'язковою.

Крім того, можуть мати місце ситуації, коли потрібно оцінити вартість об'єкта нерухомості без намірів її реалізації. В таких випадках метод підрядчика є методом витрат: до відновлювальної вартості об'єкта нерухомості додається вартість земельної ділянки.

ПРИКЛАД

Визначити методом підрядчика вартість об'єкта нерухомості, до якого належать приміщення площею 2500 м³, побудованого 15 років тому, і земельна ділянка площею 1800 м². Згідно з статистичними даними земельного ринку, 1 м² подібної земельної ділянки продавався за ціною 200 грн/ м². При цьому має місце стабільна тенденція зростання ціни на земельні ділянки на 10 % щоквартально.

Витрати на будівництво подібних об'єктів у сучасних умовах у розрахунку на 1 м³ складають 1500 грн. Тривалість корисного використання будівлі – 60 років.

1. Проведемо розрахунок вартості земельної ділянки:

$$V_{\text{взд}} = 1\,800 \text{ м}^2 \times 200 \text{ грн/м}^2 \times 1,1 = 396 \text{ тис. грн.}$$

2.Залишкова відновна вартість будівлі становитиме:

$$V_{звб} = 2\,500 \text{ м}^3 + 1\,500 \text{ грн/м}^3 \cdot \left(\frac{60-15}{60} \right) = 2\,812,5 \text{ тис. грн.}$$

3.Сумарна вартість об'єкта нерухомості як єдиного комплексу становить:

$$V_{он} = V_{зд} + V_{зб} = 396 + 2\,812,5 = 3\,208,5 \text{ тис. грн.}$$

Метод залишку

Метод залишку використовується для оцінки бізнесу, що може бути розвинутий на визначеній земельній ділянці. Тобто це оцінка землі і комплексу комерційних чи виробничих приміщень, що можуть бути розвинуті на цій земельній ділянці.

Сутність методу залишку визначається таким рівнянням.

$$A = B + C + D,$$

де А – оцінна вартість завершеного об'єкта, тобто побудованого чи реконструйованого об'єкта на відповідній земельній ділянці;

В – вартість розвитку об'єкта, тобто вартість проектування, будівництва, але без врахування витрат на придбання земельної ділянки;

С – прийнятний для девелопера (забудовника, інвестора) дохід, що може бути отриманий у результаті реалізації проекту розвитку;

Д – витрати на придбання земельної ділянки (придбання повного права власності чи права довгострокової оренди).

Для стадії підготовки інвестиційного рішення, пов'язаного з подальшим розвитком цієї нерухомості, кожна зі складових рівняння виступає як закінчена модель розрахунків. При цьому вони мають таке значення:

А – модель майбутньої ринкової ціни об'єкта після завершення робіт з його розвитку;

В – модель витрат на розвиток об'єкта, тобто це вартість таких інвестиційних витрат як:

- знос старих будівель і підготовка території до будівництва, в тому числі інфраструктурне забезпечення;
- проектно-дослідні та будівельно-монтажні роботи, витрати на поставку обладнання;
- управлінські та інші попутні розвитку витрати (консультування, оцінка, правове обслуговування та інше);
- оплата процентів за отримані кредити;

С – модель прийнятної дохідності проекту розвитку.

Така модель повинна враховувати можливу міру ризику проекту, тобто враховувати зв'язки «рівень рентабельності – рівень ризику»;

Д – модель очікуваної ціни земельної ділянки. Із базового рівняння випливають три варіанти його практичного використання.

Оцінка максимальної суми, яку інвестор готовий заплатити за придбання земельної ділянки.

Це найбільш поширений спосіб використання методу залишку. Для вирішення цього питання необхідна інформація про прийнятний для інвестора рівень дохідності «С» і допустимі витрати на розвиток проекту «В»:

$$Д = А - (В + С).$$

1. Оцінка очікуваних інвестором доходів від проекту розвитку за відомих йому витрат на придбання земельної ділянки і будівництво об'єкта:

$$С = А - (В + Д).$$

2. Оцінка допустимих витрат на розвиток об'єкта нерухомості за невідомих витрат на придбання земельної ділянки і прийнятної для інвестора дохідності бізнес-проекту, що інвестується:

$$В = А - (С + Д).$$

ПРИКЛАД

Офісна будівля перебуває в довгостроковій оренді.

Площа будівлі – 2000 м². Об'єкт збудований 12 років тому, термін його функціонування – 60 років. Ставка орендної плати – 900 грн/м². Рівень дохідності орендного бізнесу – 20 %. Витрати на будівництво подібного об'єкта у розрахунку на 1 м² складають 4500 грн/м².

За умовами угоди необхідно визначити:

- 1) капіталізовану вартість діючої орендованої будівлі;
- 2) залишкову відновну вартість будівлі;
- 3) залишкову вартість земельної ділянки, на якій знаходиться будівля.

1. Капіталізована вартість орендованої будівлі при 100 % використання її площі буде становити:

$$\begin{aligned} KB_6 &= \frac{ЧД}{H_n} = \frac{2000 \text{ м}^2 \cdot 900 \frac{\text{грн}}{\text{м}^2} \cdot 1}{0,2} = \\ &= \frac{1\,800 \text{ тис. грн}}{0,2} = 9\,000 \text{ тис. грн.} \end{aligned}$$

2. Залишкова відновна вартість будівлі становить:

$$\begin{aligned} ЗВ_6 &= \frac{4\,500 \frac{\text{грн}}{\text{м}^2} \cdot 2\,000 \text{ м}^2 \cdot (60 - 12)}{60} = \\ &= \frac{9\,000 \text{ тис. грн} \cdot 48}{60} = 7\,200 \text{ тис. грн.} \end{aligned}$$

3. Залишкова вартість земельної ділянки:

$$\begin{aligned} ЗВ_{зд} &= KB_6 - ЗВ_6 = 9\,000 \text{ тис. грн} - 7\,200 \text{ тис. грн} = \\ &= 1\,800 \text{ тис. грн.} \end{aligned}$$

Детальніші розрахунки показників методом залишку наведені в таблиці.

ПРИКЛАД

Провести оцінку вартості земельної ділянки методом залишку.

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МЕТОДОМ ЗАЛИШКУ

№ п/п	Показники	Розрахункові формули	Розрахунок показників
1	2	3	4
1.	Дохід від здавання в оренду побудованого на земельній ділянці об'єкта нерухомості	$D_0 = g \cdot s \cdot k$	57 600 тис. грн
1.1	Ставка орендної плати за будівлю	g	3000 грн./м ²
1.2	Загальна площа будівлі	s	24000 м ²
1.3	Коефіцієнт використання площ будівлі у бізнесі	k	0,8
2.	Орендна плата за землю	$Z = z \cdot g$	3 800 тис. грн
2.1	Ставка орендної плати за землю	z	250 грн/м ²
2.2	Площа земельної ділянки	g	15 200 м ²
3.	Чистий дохід	$ЧД = D_0 - Z$	57 600 – 3800 = = 53 800 тис. грн
4.	Норма прибутку на капітал, вкладений в нерухомість	H_k	15 %
5.	Сукупна вартісна оцінка капіталу	$K = \frac{ЧД}{H_k}$	53 800 / 0,15 = = 358 667 тис. грн
6.	Процент витрат при реалізації завершеного об'єкта від вартості сукупного капіталу	l	3 %
7.	Чиста вартість капіталу по завершених розв'язку об'єкта нерухомості	$A = K(1 - l)$	358 667 · (1 – 0,03) = = 358 667 · 0,97 = = 347 907 тис. грн

8.	Прийнятна для інвестора рентабельність (відношення чистого прибутку інвестора С до сумарних витрат, В + Д)	$R_t = \frac{C}{B+D} \cdot 100$	30 %
9.	Прийнятні для інвестора сумарні витрати розвитку (витрати на земельну ділянку і на розвиток)	$R = A - C$ $R = \frac{A}{R_t + 1}$	$347\,907 / (0,3 + 1) = 267\,621$ тис. грн
10	Витрати на будівництво (підготовка ділянки, проектування, спорудження об'єкта, управління і т.д.)	$W = w \cdot s$	213 600 тис. грн
10.1	Витрати на спорудження об'єкта нерухомості в розрахунку на 1 м ² будівлі	w	8 900
10.2	Загальна площа будівлі	s	24 000 м ²
11	Платежі по кредитах, одержаним на будівництво	$K = W \cdot C_k \cdot i$	17 088 тис. грн
11.1	Процентна ставка за довгостроковий кредит	C_k	20 %
11.2	Питома вага кредитів в фінансуванні в сумі витрат на будівлі	I	40 %
12	Сумарні витрати на розвиток	$B = W + K$	230 668 тис. грн
13	Оцінка прийнятих для інвестора витрат на придбання права власності чи довгострокової оренди земельної ділянки	$D = R - B$	36953 тис. грн
14	Разова плата при покупці землі чи придбанні права на її довгострокову оренду (витрати на оформлення документів землекористування)		22 375 тис. грн
15	Регулярна плата за землю — щорічна орендна плата за користування землею		3 800 тис. грн

Метод підприємницької оцінки

За своєю природою цей метод є комбінованим і передбачає проведення трьох оцінок:

- оцінка за методом відновної вартості;
- оцінка за методом приведенного чистого доходу;
- оцінка вартості розпродажу за ринковими чи нормативними цінами.

Алгоритм методу підприємницької оцінки полягає в такому.

1. Визначається максимальне значення вартості оцінки об'єкта за результатами розрахунків, отриманими при альтернативному використанні такої пари методів: приведеного чи-стого доходу (ПЧД) і вартості розпродажу (ВР):

$$\max [\text{ПЧД}, \text{ВР}]$$

За цією інформацією підприємець визначає для себе найкращий із запропонованих варіантів одержання доходу: або розвивати комерційну діяльність об'єкта (це буде приведений чистий дохід), або розпродати засоби за схемою ліквідації об'єкта.

2. Одержана максимальна оцінка доходу порівнюється з витратами на відновлення подібного об'єкта, використовуючи для цього методи відновної вартості або заміщення. При цьому підприємець оцінює, чи не краще, економніше побудувати такий самий об'єкт наново і не зв'язувати себе турботами про старий об'єкт.

3. Підсумкова підприємницька оцінка визначається за мінімальним значенням таких порівнянь, як:

$$\min [\text{вартість розпродажу} > \text{відновна вартість}]$$

або

$$\min [\text{приведений чистий дохід} > \text{відновна вартість}]$$

У результаті, загальна формула методу підприємницької оцінки може бути подана таким чином:

$$\text{ПО} = \min [\text{ВВ}, \max (\text{ПЧД}, \text{ВР})]$$

Таким чином, в методі підприємницької оцінки поєднуються витратний підхід і підхід із розрахунками показників економічного ефекту.

У західній практиці метод підприємницької оцінки використовувався при приватизації державних компаній у Великобританії, а також при оцінці приватизовуваних виробничих підприємств східних земель об'єднаної Німеччини.

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

Наявність вільного ринку інформації щодо операцій з будівлями та спорудами дала значний поштовх розвитку його експертної оцінки в Україні. У загальновизнаній оціночній практиці існують три підходи для визначення вартості будівель і споруд, а саме: доходний, порівняльний та витратний.

Використання доходного підходу передбачає застосування таких основних методів:

- капіталізації доходів;
- дисконтованих грошових потоків.

Метод капіталізації доходів використовується для оцінки будівель і споруд, які є джерелами доходу власника. Доходи від володіння будівлями та спорудами можуть, наприклад, являти собою поточні та майбутні надходження від надання їх в оренду, плату за користування стоянками та гаражами, плату за встановлення реклами, доходи від можливого приросту вартості будівель і споруд при їх продажу в майбутньому.

Основні етапи процедури оцінки методом капіталізації доходу такі:

1. Розрахунок сумарної величини ринкової орендної плати та інших доходів від володіння об'єктом оцінки за останній до дати оцінки (або будь-якого інший типовий) рік. Ця сумарна величина називається потенційним валовим доходом (ПВД) і визначається як доход, який може бути отриманий від об'єкта нерухомого майна за умов його 100%-го використання без

урахування всіх втрат і витрат, на основі аналізу поточних ставок і тарифів, що існують на ринку нерухомості для порівняних об'єктів:

$$\text{ПВД} = S \text{ Co} + \text{Д}_{\text{ін}},$$

де S - площа, що надається в оренду, m^2 ;

Co - орендна ставка за 1m^2 ;

$\text{Д}_{\text{ін}}$ - інші доходи від володіння об'єктом оцінки.

2. Розрахунок можливих втрат від неповного завантаження будівель і споруд і втрат при збиранні платежів (наприклад, при несвоєчасному відновленні орендної угоди через зміну орендарів).

3. Розрахунок дійсного валового доходу (ДВД) шляхом зменшення потенційного валового доходу на величину можливих втрат (V):

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - V$$

4. Розрахунок витрат, пов'язаних із нормальним функціонуванням об'єкта оцінки. Це операційні витрати (ОВ), які мають періодичний характер і поділяються на:

– умовно-постійні (їх розмір фіксований і не залежить від ступеня експлуатаційного завантаження об'єкта – страхові збори, майнові податки);

– умовно-змінні (їх розмір залежить від ступеня експлуатаційного завантаження об'єкта та рівня наданих послуг - комунальні витрати, витрати на утримання території, поточні витрати на управління, заробітна плата та податки з неї, рекламні, транспортні витрати та ін.);

– витрати на заміщення (резерви, пов'язані із витратами на періодичну заміну компонентів поліпшень, які швидко спрацьовуються: водопровідної системи, каналізації, меблів, даху, телефонної системи та ін.).

5. Розрахунок чистого операційного доходу (ЧОД) за формулою:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОВ} \text{ (за винятком амортизаційних відрахувань).}$$

6. Розрахунок коефіцієнта капіталізації одним із доступних за умов наявної інформації методів (кумулятивної побудови, середньозваженої вартості, визначення суми ставки доходу на інвестиції та норми повернення інвестицій та ін.).

7. Оцінка вартості об'єкта нерухомості (V_{OH}) за формулою:

$$V_{OH} = \frac{ЧОД}{K_{кап}}$$

Метод дисконтованих грошових потоків застосовується для визначення поточної вартості майбутніх доходів, які можуть бути отримані від використання будівель і споруд і можливого їх продажу.

Визначення обґрунтованої ринкової вартості на основі даного методу здійснюється в декілька етапів:

1) складається прогноз потоку майбутніх доходів за період володіння об'єктом оцінки;

2) розраховується прогнозна вартість оцінюваних будівель і споруд на кінець періоду володіння, тобто вартість реверсії (передбачуваного продажу), навіть якщо в дійсності продаж не планується;

3) розраховується ставка дисконту для оцінюваного об'єкта нерухомості на існуючому ринку;

4) здійснюється дисконтування майбутніх доходів у період володіння і прогнозованої вартості реверсії шляхом приведення потоку грошових коштів за кожен з майбутніх періодів до поточної вартості на основі використання теорії зміни вартості грошей у часі та підсумовування всіх поточних вартостей. Таким чином,

$$V_{OH} = \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{(1+r)^i} + P$$

де V_{OH} - вартість об'єкта нерухомості;

D_i - очікуваний дохід від володіння об'єктом за i -й рік;

P - поточна вартість реверсії;

p - період (у роках), для якого прогнозується отримання доходів від володіння об'єктом.

Вартість реверсії може визначатися:

а) шляхом прямої капіталізації грошового потоку останнього прогнозного року. Величина коефіцієнта капіталізації в такому випадку залежить від конкретних умов ринку аналогічних об'єктів;

б) з використанням моделі Гордона (якщо прогнозується отримання стабільних доходів в постпрогнозному періоді):

$$P = \frac{D_{i+1}}{r - q}$$

де D_{i+1} - очікуваний доход від володіння об'єктом за 1-й рік постпрогнозного періоду;

q - довгострокові темпи зростання очікуваних доходів.

Витратний підхід до оцінки нерухомості застосовується з метою техніко-економічного обґрунтування нового будівництва, вибору найкращого та найбільш ефективного способу використання земельної ділянки, визначення профілю об'єкта нерухомості, заключного узгодження вартості об'єкта нерухомості, оцінки будівель спеціального призначення й об'єктів на «пасивних» секторах ринку, страхування, оподатковування майна фізичних і юридичних осіб, виділення частини майнового комплексу, на який буде накладений арешт і т. ін.

Процедура оцінки ринкової вартості нерухомості за допомогою витратного підходу складається з наступних етапів:

1) оцінка вартості земельної ділянки, на якій знаходяться будівлі, споруди (якщо земельна ділянка орендована, то її вартість не оцінюється);

2) оцінка відновлювальної вартості або вартості заміщення будівель та споруд на дійсну дату оцінки.

Відновлювальна вартість - вартість будівництва в поточних цінах на дійсну дату оцінки точної копії об'єкта оцінки з використанням таких же архітектурних рішень, будівельних конструкцій і матеріалів, а також з тією ж якістю будівельно-монтажних робіт, що й об'єкта оцінки.

Вартість заміщення - вартість будівництва в поточних цінах на дійсну дату оцінки об'єкта з корисністю, еквівалентною корисності об'єкта оцінки, але з використанням сучасних матеріалів і відповідно до нових стандартів і планувальних рішень.

При визначенні вартості відновлення або заміщення використовуються такі основні методи:

- метод кошторисного розрахунку;
- метод питомих витрат на одиницю площі або об'єму;
- поелементний метод.

Метод кошторисного розрахунку передбачає складання кошторисної документації на будівництво об'єкта нерухомості з зазначенням переліку будівельно-монтажних робіт і витрат за кожним видом робіт на заробітну плату, матеріали, електроенергію, інструменти, спеціальне оснащення і т.д., які повинні бути приведені до базисного рівня цін з наступною індексацією в рівень цін на дату оцінки. Це найбільш трудомісткий метод, але він може бути значно полегшений, якщо є первісна кошторисна документація на будівництво об'єкта. Якщо така документація відсутня, експерт-оцінювач може звернутися до послуг кошторисної організації, що розробить новий кошторис для об'єкта оцінки з використанням єдиних норм і розцінок, індексів цін на будівельно-монтажні роботи, будівельних нормативів і правил та іншої необхідної документації.

Для розрахунку відновлювальної вартості нерухомості **методом питомих витрат** на одиницю площі або об'єму розробляються нормативи витрат на будівельні роботи (на 1 м^2 площі або 1 м^3 об'єму будівлі), які потім збільшуються на загальну площу або об'єм об'єкта оцінки. Норматив питомих

витрат визначається на основі довідкових даних про витрати на будівництво аналогічних об'єктів.

Суть **поелементного методу** полягає в тому, що будівлі розбиваються на окремі компоненти: фундамент, стіни та перегородки, перекриття, покрівля, підлога, прорізи, опоряджувальні роботи, інженерне устаткування та ін. Оцінювачем збираються дані витрат на 1м^3 , 1м^2 , 1 погонний метр, 1 нормо-годину за кожним елементом. Потім підсумовуванням поелементних витрат розраховується загальна вартість об'єкта нерухомості;

3) оцінка сукупного зносу будівель і споруд з урахуванням їх фізичного, функціонального, технологічного й економічного застарівання.

В оцінній діяльності під **сукупним зносом** розуміють втрати вартості об'єкта, викликані фізичним руйнуванням, функціональним застаріванням і різними зовнішніми факторами. При витратному підході знос використовується для урахування розходжень у характеристиках нового й оцінюваного об'єкта нерухомості.

Фізичний знос - втрата вартості об'єкта нерухомості, що відображає зміну його фізичних властивостей з часом під впливом експлуатаційних і природних факторів, які спричиняють скорочення життя та корисності об'єкта.

Фізичний знос може бути усуваним (якщо витрати на поточний ремонт об'єкта нерухомості менші за вартість, що додається до вартості об'єкта за рахунок його проведення) і неусуваним (якщо витрати на його усунення більші за вартість, що додається до вартості об'єкта за рахунок його усунення).

Фізичний знос усуваний розраховується на основі вартості витрат на проведення ремонтних робіт з його усунення. Фізичний знос неусуваний розраховується на основі залишкової вартості елементів власності, витрати на виправлення яких перевищують величину додавання до вартості майна за рахунок їхнього виправлення.

На практиці використовуються такі основні методи розрахунку фізичного зносу об'єктів нерухомості:

- експертний;
- вартісний;
- нормативний (бухгалтерський).

Використання **експертного методу оцінки** зносу передбачає, що експерт оглядає кожен елемент будівлі та на основі результатів огляду визначає процент зносу та його вартісну величину за кожним елементом.

Вартісний метод розрахунку використовується для розрахунку фізичного зносу довгострокових елементів будівель і споруд (фундаменту, стін, перекриттів і полягає у визначенні витрат на відтворення цих елементів будівель.

Нормативний (бухгалтерський) метод визначення фізичного зносу будівель передбачає використання діючих на момент оцінки норм амортизаційних відрахувань на повне відновлення основних фондів.

Функціональний знос - втрата вартості об'єкта нерухомості, пов'язана з його невідповідністю сучасним стандартам з точки зору функціональної корисності (застаріла архітектура, нераціональність планування, інженерного забезпечення і т. ін.).

Формою функціонального зносу є **технологічне застарівання**, під яким розуміють втрату вартості об'єкта, викликану змінами в технології, через які об'єкт стає більш дорогим в експлуатації.

Функціональний знос викликається, як правило, недоліками, що вимагають створення додаткових елементів в існуючому об'єкті нерухомості, заміни або модернізації окремих елементів нерухомого майна, наявністю «надполіпшень» (елементів, що вимагають ліквідації).

Функціональний знос, так само, як і фізичний, може бути усувним і неусувним.

До усувного функціонального зносу можна віднести відновлення вбудованих шаф, водяних і газових лічильників, сантехнічного обладнання, покриття підлоги й ін. Критерієм усувності зносу є порівняння величини

витрат на ремонт із величиною додатково отриманої вартості. Величина усуваного функціонального зносу визначається як різниця між потенційною вартістю будівлі на момент її оцінки з поновленими елементами та її ж вартістю на ту ж дату оцінки без поновлених елементів.

Неусуваний функціональний знос означає зменшення вартості будівлі під впливом факторів, пов'язаних як з надлишком, так і з бракуванням якісних характеристик будівлі. Наприклад, на орендному ринку більшим попитом користуються двокімнатні квартири порівняно з однокімнатними. Величину даного виду зносу розраховують як величину втрат орендної плати від надання в оренду цих квартир, помножену на мультиплікатор орендної плати (відношення ціни продажу власності до потенційної орендної плати за неї), характерний для даного виду квартир. Таким чином, величина неусуваного функціонального зносу визначається шляхом капіталізації втрат орендної плати.

Зовнішній знос (економічне застарівання) - втрата вартості об'єкта нерухомості, викликана зовнішніми факторами, наприклад, скороченням ділової активності в районі розміщення об'єкта, діями місцевої адміністрації в напрямку посилення податкового тиску, змінами на ринку зайнятості, незручним розташуванням щодо транспортних магістралей, комунальних служб, об'єктів торгівлі і т. ін.

Способом виміру зовнішнього зносу є аналіз парних продажів (коли на ринку нерухомості продаються два порівнянних об'єкти, один з яких має ознаки зовнішнього впливу, інший - ні). Різниця в цінах дозволяє зробити висновок про величину зовнішнього зносу об'єкта оцінки.

Іншим способом виміру зовнішнього зносу є порівняння доходів від орендної плати двох об'єктів, аналогічних оцінюваному, на один із яких здійснюється негативний вплив. Капіталізація втрат доходу від порівняння цих двох об'єктів буде характеризувати величину зовнішнього зносу.

Для визначення величини сукупного зносу в оцінній практиці використовують наступні методи:

- метод «строку життя»;
- метод розбивки.

Сутність методу «строку життя» - полягає в припущенні, що втрати вартості об'єкта за рахунок фізичних руйнувань, функціонального застарівання та різних зовнішніх факторів пропорційні його віку. У цьому зв'язку в оцінній практиці прийнято виділяти:

- **термін фізичного життя об'єкта**($C_{фж}$) - період часу, протягом якого об'єкт власності реально існує (від дати введення в експлуатацію і до моменту його руйнування);

- **термін економічного життя об'єкта**($C_{еж}$) - період часу, протягом якого об'єкт власності додає вартість до сукупної вартості майна, враховуючи й отримання прибутку від його використання (від дати введення в експлуатацію і до того моменту, коли поліпшення перестають додавати вартість до сукупної вартості майна);

- **ефективний вік об'єкта**($B_{еф}$) - вік «на скільки років виглядає об'єкт власності» з урахуванням його технічного стану, зовнішнього вигляду, дизайну й економічних факторів, що впливають на його вартість;

- **термін економічного життя, що залишився**, ($C_{зал}$) - період часу від дати оцінки до кінця економічного життя, тобто до дати, коли внесок об'єкта у сукупну вартість стає рівним нулю внаслідок старіння).

З урахуванням перелічених періодів у процесі експлуатації об'єкта нерухомості процент сукупного зносу у відновлювальній вартості ($C3\%$) розраховується за формулою:

$$C3\% = \frac{B_{еф}}{C_{еж}} \times 100 \%$$

Метод розбивки при визначенні величини сукупного зносу ($C3$) передбачає окремі розрахунки за всіма видами зносу: фізичного (усуваного та

неусуваного, $Z_{\text{фіз}}$), функціонального (усувного та неусуваного, $Z_{\text{функц}}$), зовнішнього ($Z_{\text{зовн}}$), та підсумовування результатів:

$$CЗ = Z_{\text{фіз}} + Z_{\text{функц}} + Z_{\text{зовн}}.$$

Порівняльний підхід до оцінки нерухомості базується на порівняльному аналізі цін продажу об'єктів, подібних до об'єкта оцінки, та внесенні відповідних коректувань з метою урахування відмінностей між об'єктами-аналогами й об'єктом оцінки, у результаті чого визначається вартість останнього. Даний підхід найбільш ефективний в умовах розвинутого ринку нерухомості, тому що він базується на факті наявності повної і достовірної інформації про технічні характеристики та ціни продажів аналогічних об'єктів.

Порівняльний підхід представлений двома основними методами:

- порівняння продажів;
- валового рентного мультиплікатора.

Метод порівняння продажі встановлений на зіставленні й аналізі інформації про продаж аналогічних об'єктів нерухомості, як правило, за останні декілька місяців. Основним принципом методу порівняльних продажів є принцип заміщення, відповідно до якого за умов наявності на ринку декількох схожих об'єктів нерухомості раціональний інвестор не заплатить більше суми, у яку обійдеться придбання нерухомості аналогічної корисності.

Метод порівняння продажів включає такі етапи:

1) вивчення стану та тенденцій розвитку ринку нерухомості й особливо того сегмента, до якого належить об'єкт оцінки; виявлення об'єктів нерухомості, найбільш порівнянних з оцінюваним, які були продані недавно (не менше 3-5 порівнянних продажів), і збір інформації.

2) перевірка інформації про угоди. Цей етап припускає перевірку таких даних: мотивація угоди, ступінь інформованості учасників угоди, типовість

умов фінансування, достатність часу експозиції об'єкта, наявність спеціальних умов продажу;

3) порівняння кожного об'єкта-аналога з об'єктом оцінки і внесення поправок у ціну продажів порівнянних об'єктів

Процес такого порівняння включає два компоненти:

- елементи порівняння;
- одиниці порівняння.

Відповідно до класифікації Харрісона елементи порівняння - це:

а) умови фінансування (розмір платежів за процентами, термін кредиту, величина та вартість закладеного майна);

б) умови продажу (обставини, за яких продавець і покупець приймають свої рішення щодо продажу та придбання конкретного об'єкта нерухомості);

в) ринкові умови (активність ринку, стадія життєвого циклу об'єкта та ринкового сегмента в цілому);

г) місце розташування (район розміщення (житловий, діловий, промисловий і т. ін.), екологічна привабливість, ступінь розвитку транспортної інфраструктури та комунікацій);

д) фізичні характеристики (фізичні параметри, якість будівництва й експлуатації, функціональна придатність).

Одиницями порівняння для нерухомості в оцінній практиці є, як правило, ціна одиниці виміру об'єктів (1 м² жилої або загальної площі, 1 м³, 1 га, 1 фронтальний метр) або ціна за одиницю, яка приносить доход (наприклад, за одне місце автостоянки в гаражі, одне посадкове місце в спортивному комплексі, ресторані або театрі).

Поправками називаються коректування, які вводяться в ціну продажу об'єкта-аналога в процесі приведення його ціноутворюючих характеристик до характеристик оцінюваного об'єкта.

Поправки можуть бути:

– **процентні**- застосовуються, коли важко визначити точні абсолютні величини поправок, наприклад, для врахування особливостей місця розташування, якості будівництва, умов фінансування або часу продажу об'єктів-аналогів і об'єкта оцінки. Такі поправки відносяться до ціни продажу аналога в цілому або ціни продажу його одиниці порівняння;

– **грошові** - пов'язані з додатковими поліпшеннями об'єктів (наявністю ремонту, телефону, додаткових приміщень і т. д.) і враховуються в ціні об'єкта оцінки шляхом додавання або вирахування абсолютної величини поправки з ціни продажу порівнянного об'єкта нерухомості в цілому або ціни продажу його одиниці порівняння.

Метод валового рентного мультиплікатора.

Валовий рентний мультиплікатор - це відношення продажної ціни об'єкта до потенційного або дійсного валового доходу, що отриманий від експлуатації об'єкта нерухомості.

$$ВРМ = \frac{ПДВ}{Ц_{анал}} ,$$

де ВРМ - валовий рентний мультиплікатор;

Ц_{анал} - ціна продажу аналога.

Застосування методу здійснюється в такій послідовності:

1. Підраховується ринковий рентний дохід від об'єкта нерухомості, що оцінюється.
2. Розраховується валовий рентний мультиплікатор для об'єктів-аналогів.
3. Розраховується ймовірна вартість об'єкта оцінки за формулою:

$$Вон = ПВДон ВРМ,$$

де ПВДон- потенційний валовий дохід об'єкта нерухомості, що оцінюється.

Особливості оцінки споруд та будівель

Оцінка будинків і споруд необхідна у випадках визначення:

- вартості майна для внесків у статутний капітал і для оподатковування;
- вартості акцій акціонерних товариств при державній реєстрації;
- втраченої вигоди щодо прострочених платежів (дебіторської заборгованості);
- вартості майна при реструктуризації боргів підприємств,
- вартості майна при угодах купівлі-продажу, поділу, кредитування під заставу, страхування, ліквідації.

Відповідальним за продаж будівель і споруд в Україні є Фонд державного майна України (ФДМУ).

Візьмемо, як приклад, один із методів оцінки ринкової вартості жилого будинку. Як зазначалося, оцінка ринкової вартості будинку є першим пунктом у прогнозі прибутків.

1) При оцінці вартості об'єктів будівництва, як правило, спочатку оцінюється складова частина об'єкта. Ця частина для кожного виду об'єктів будівництва має певне значення.

Для жилих будинків його складовими частинами є квартири.

Оцінка ринкової вартості жилого будинку, як правило, починається з визначення вартості 1 м² площі квартири.

Залежно від планувального рішення будинку оцінюються або кожна квартира, або одна квартира, еквівалентна всім іншим.

Таким чином, квартири можуть бути сформульовані як об'єкти оцінки, для котрих необхідно визначити основні їх показники, які характеризують так:

- загальна площа;
- жила площа;
- кухонна площа;
- поверх;

- санвузол (сполучений/роздільний);
- об'єкт оцінки дорівнюється з декількома іншими, так званими об'єктами порівняння.

Цей спосіб називається метод ринкової екстракції для різнорідних об'єктів. При використанні цього методу порівнюються ряд матриць для визначення вартості 1 м² площі об'єкта оцінки.

2) Матриця стану

Оцінка складової частини об'єкта будівництва звичайно здійснюється на підставі вартості аналогічних об'єктів. Для цього необхідна наявність інформації про їхню вартість на теперішній час.

Це відбиває матриця стану, що включає значення показників об'єкта оцінки й об'єкта порівняння.

Вартість об'єктів порівняння визначається з інформаційних джерел цін на сучасний момент. Цінність поверху можна визначити в балах, визначивши залежність "поверх-балу" на підставі статистичних даних.

Також мають місце показники:

- відстані від історичного центру міста;
- відстань від найближчої станції метро;
- район міста.

3) Матриця порівняння

Після одержання даних про поточний стан цін на об'єкти порівняння необхідно зробити порівняння показників об'єкта оцінки й об'єктів порівняння.

Для цього складається матриця порівняння, що містить різницю значень показників об'єктів порівняння (ОС) і об'єкта оцінки (ОО).

4) Розрахунок вартості об'єкта оцінки

На підставі даних отриманих матриць робиться наступний розрахунок для визначення вартості об'єкта оцінки. Нормативна матриця порівняння містить відношення показників об'єктів порівняння до суми квадратів відхилення.

Потім з кожної ознаки необхідно одержати безрозмірні коефіцієнти порівняння.

У результаті розрахунку визначаються ваги коефіцієнтів, сума яких дорівнює одиниці (100 % вартості).

На підставі цих даних можна визначити вартість 1 м² площі об'єкта оцінки, що розраховується (квартири).

Загальна сума прибутків від продажів, як правило, містить у собі прибутки від продажу всіх квартир (повної реалізації будинку). Для її визначення необхідно зробити обчислення за наступними формулами.

Вартість однієї квартири можна визначити формулою:

$$S_{1\text{кв}} = S_{1\text{м}^2} \times \text{загальна площа.}$$

Загальна сума прибутків від продажів може бути визначена формулою:

$$S = S_{1\text{кв}} \times \text{кількість квартир.}$$

Як зазначено вище, даним методом можна розрахувати вартість жилого будинку, однак ця вартість буде загальною сумою прибутків від продажів, що повинна покрити всі накладні витрати, вартість будівництва, матеріалів тощо.

На підставі отриманих результатів здійснюється оцінка економічної ефективності будинку, за яким підраховується прибуток з обліком витрат матеріалів і часу.

Цей прибуток називається чистим прибутком.

Зрозуміло, метод ринкової екстракції для різнорідних об'єктів може бути застосований тільки за умови наявності існуючих аналогічних побудованих об'єктів. При не дотриманні цієї умови необхідно використовувати методи, що засновуються на кошторисній вартості і статті витрат.

Під час здійснення експертної оцінки об'єктів приватизації, які мають на балансі будівлі, споруди та інші приміщення, вихідними даними для здійснення оцінки будівель, споруд та інших приміщень можуть бути

проектно-кошторисна документація на їх спорудження, дані бюро технічної інвентаризації, результати натурних обмірів.

Експертна оцінка будівель, споруд та приміщень може здійснюватися на підставі розрахунку вартості витрат на спорудження квадратного метра площі чи кубічного метра будівельного об'єму об'єкта-аналога з урахуванням коригуючих коефіцієнтів або шляхом кількісного аналізу прямих і непрямих витрат на спорудження аналогічного об'єкта.

Перелік документів для оцінки будинків і споруд:

-Документи, що підтверджують право на об'єкт (власність, оренда і тощо) – свідоцтво про державну реєстрацію права, договір оренди. Якщо немає цих документів, то – договір купівлі-продажу, план приватизації, акти введення в експлуатацію завершеного будівництва і т.д.

– Документи БТІ на об'єкт (технічні паспорти, довідки, плани).

– Відомості про обтяження об'єкта оцінки правами інших осіб – сервітут, іпотека, довірче управління, оренда, арешт майна й інші обмеження щодо використання (якщо є).

– Дані про фізичні границі об'єкта (копії геодезичного плану або карти з позначенням і описом місця розташування об'єкта).

– Документи, що підтверджують право на земельну ділянку (власність, оренда, користування й ін.) – свідоцтво про державну реєстрацію права, договір оренди, ухвала про надання ділянки в користування тощо.

– Дані про споруди, що входять до складу об'єкта.

– Дані про майно (якщо таке є), яке не є нерухомим, але підлягає оцінці в складі останнього (вбудоване устаткування, піднімальні пристрої і т.п.).

Цей перелік носить попередній характер і може бути скорочений або розширений залежно від виду об'єкта і після ознайомлення оцінювача з завданням на оцінку.