

ТЕМА 4. РИНОК НЕРУХОМОГО МАЙНА

Лекція 4. Оцінка нерухомості порівняльним підходом

ПЛАН

1. Характеристика об'єктів нерухомості, які використовуються як об'єкти застави.
 2. Ідентифікація прав власності на об'єкти оцінки. Документи, що встановлюють право на нерухомість (СРС).
 3. Класифікація методичних підходів та методів оцінки нерухомого майна
 4. Оцінки земельної ділянки витратним підходом (СРС).
 5. Послідовність оціночних процедур у порівняльному підході
-

1. Характеристика об'єктів нерухомості, які використовуються як об'єкти застави.

В МСО використовується два терміни **real estate** та **real property**, які в перекладі означають нерухомість.

Проте їх значення в стандартах є різні.

Міжнародні стандарти оцінки

Поняття **real estate** поєднує фізично існуючі об'єкти: «Земля і всі речі, які є природною частиною землі, наприклад. Дерева, мінерали, а також приєднані до неї людьми, наприклад будівлі, споруди і покращення. Все обладнання, приєднане до будівель – каналізація, опалення і системи охолодження, електрообладнання і вбудовані предмети – підйомники чи ліфти також є частиною нерухомості. До нерухомості відносимо все приєднане як під так і над землею.»

Міжнародні стандарти оцінки

Поняття **real property** за МСО означає «всі права, інтереси і вигоди, пов'язані з правом власності на нерухомість».

Це юридичне поняття , яке відрізняється від **real estate** , що є фізичним активом ».

Нерухомість та нерухоме майно

З врахуванням МСО та практичних підходів до оцінки нерухомості ми будемо розуміти ці поняття так.

- 1) **нерухомість** - це земельні ділянки та розміщені над , під ними об'єкти, які не можна перемістити, без збитку для них ,як це визначено в Цивільному кодексі і та що МСО розуміють під терміном **real estate**.
- 2) **нерухоме майно (НМ)**- це повне право власності на об'єкти нерухомості,що співпадає з терміном **real property**.

Особливості оцінки НМ описані в НСО №2 “Оцінка нерухомого майна”

Земельні поліпшення

Для того щоб перетворити корисність земельної ділянки у вигоду, на ній як правило необхідно провести роботи і створити відповідні предмети. Це називається **поліпшенням земельної ділянки, або земельним поліпшенням**

Земельні поліпшення(за НСОН№2)

- 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;
-

Земельні поліпшення(за НСОН№2)

- 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, тоннелі, 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);
-

Класифікація нерухомості

Функціональне призначення

житлова, промислова, комерційна нер-ть, офісні приміщення, торгові об'єкти, ресторани, готелі, земля, об'єкти культурного та історичного призначення

Місце розташування

престижні, мало престижні райони, культурні, відпочинкові, офшорні зони; інженерні комунікації, інфраструктура найближчого оточення

Тип об'єкта

окремий будинок, квартира, дача, вілла, палац, будинок на колесах, тощо

Класифікація нежитлової нерухомості

- **Категорія А** – нерухомість, що використовується для ведення бізнесу;
 - **Категорія Б** – нерухомість для інвестицій (для оренди);
 - **Категорія В** – надлишкова нерухомість(земля з будівлями чи вільні ділянки, що не задіяні у перших двох категоріях)
-

Що впливає на вартість житлової нерухомості?

- Функціональне призначення;
 - Місце розташування;
 - Капітальність;
 - Будівельний матеріал;
 - Строк служби;
 - Кількість поверхів;
 - Кількість кімнат;
 - Особливості дизайну, конструкції;
-

Що впливає на методологію оцінки нерухомості?

- Єдність земельної ділянки з поліпшеннями на ній (будинки, споруди);
 - Фізична неоднорідність (особливості будівель, земельних ділянок);
 - Тривалість створення і довговічність існування (для земельних ділянок нескінченність існування);
 - Висока вартість;
-

Оцінка землі

```
graph TD; A[Оцінка землі] --> B[Бонітування ґрунтів]; A --> C[Економічна оцінка земель]; A --> D[Грошова оцінка земельних ділянок]; D --> E[Нормативна грошова оцінка]; D --> F[Експертна грошова оцінка];
```

The diagram is a hierarchical flowchart illustrating the classification of land evaluation methods. At the top level is the box 'Оцінка землі'. A horizontal line below it branches into three boxes: 'Бонітування ґрунтів', 'Економічна оцінка земель', and 'Грошова оцінка земельних ділянок'. From the 'Грошова оцінка земельних ділянок' box, another horizontal line branches into two more boxes: 'Нормативна грошова оцінка' and 'Експертна грошова оцінка'. All boxes are light green with a darker green header bar and a green border.

Бонітування
ґрунтів

Економічна
оцінка земель

Грошова
оцінка
земельних
ділянок

Нормативна
грошова оцінка

Експертна
грошова оцінка

Ідентифікація об'єкта оцінки – земельної ділянки

- *Вихідними даними* для проведення оцінки є:
 - документи, що підтверджують права, зобов'язання й обмеження щодо використання земельної ділянки;
 - матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер і стан її забудови, рівень інженерного облаштування;
 - статистичні дані про рівень економічного розвитку населеного пункту (регіону), демографічну ситуацію, рівень зайнятості населення та його доходи;
 - відомості про особливості місця розташування земельної ділянки (природні, історико-культурні, екологічні, містобудівні тощо);
 - інформація про ціни продажу (оренди) подібних земельних ділянок;
 - дані про витрати на поліпшення і забудову земельної ділянки, а також витрати, пов'язані з утриманням та експлуатацією будівель і споруд при її існуючому та найбільш ефективному використанні.
-

Право власності на нерухомість

- Відповідно до класифікації прав на нерухомість, що викладена у **Цивільному кодексі** в Україні існують такі права:
 - **право власності**
 - **право володіння;**
 - **право користування (сервітут);**
 - **право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)**
 - **право забудови земельної ділянки (суперфіцій)**
-

Право власності

- це сукупність правових норм, що регулюють і закріплюють суспільні відносини, які виникають у зв'язку з присвоєнням матеріальних благ громадянами, юридичними особами і державою, які надають названим суб'єктам рівні права та обов'язки по володінню, користуванню і розпорядженню майном.
-

Право володіння

- **Право володіння.** Власником чужого майна вважається особа, яка фактично ним володіє і це є правомірним, якщо інше не встановлено законом чи судом.
 - Умовою для володіння може бути і договір.
-

Сервітут

Сервітут — це право володіння чужим майном, яке може бути встановлено по відношенню до земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут), іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб. Право користування чужою земельною ділянкою полягає у праві проходу, проїзду через нього, проведення і експлуатації ліній електропередач, зв'язку трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації і т. д.

- Сервітут встановлюється, законом, договором, заповітом, або вироком суду. Договір про встановлення сервітуту підлягає реєстрації, як і права на нерухомість. Сервітут не підлягає відчуженню. Він може бути строковий або безстроковий.
-

Емфітевзис

- **Емфітевзис** - це право користування чужою земельною ділянкою для с\г потреб – виникає на основі договору і може відчужуватися
 - При відчуженні власник ділянки має переважне право на придбання емфітевзису.
 - Право користування може бути строкове або безстрокове. Важливими в цьому випадку є цільове і ефективне використання ділянки.
-

Суперфіцій

Суперфіцій – право забудови земельної ділянки, яке виникає на основі договору чи заповіту. Воно може відчужуватись або передаватись по спадковості. Може бути строкове або безстрокове. Виникає на платній основі. Якщо три роки ділянка не забудовувалась, то це право може бути призупинене.

Порядок державної реєстрації прав на нерухомість

- Юридично процедура оформлення права власності на земельну ділянку та поліпшень на ній в Україні регулюється законом України «Про державну реєстрацію майнових прав на нерухоме майно і їх обмежень».
 - Реєстрація майнових прав на нерухомість є обов'язковою. Без цієї реєстрації здійснення угод з нерухомістю неможливе.
 - Реєстрація проводиться в Державному реєстрі прав, який, є єдиним на всю країну. Земельна ділянка ідентифікується в реєстрі за допомогою **кадастрового номера**.
-

3. Класифікація методичних підходів та методів оцінки нерухомого майна

Найпростіший і статистично обґрунтований методичний підхід, що найчастіше використовується для оцінки нерухомості, як застави, є **порівняльний підхід**.

Він орієнтований на фактичні ціни купівлі-продажу аналогічних об'єктів.

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна або шляхом їх комбінування. (НСО №1)

Недоліки порівняльного підходу:

- - вимагає активного ринку нерухомості;
 - - ґрунтується на попередніх подіях і тому не приймає до уваги майбутні очікування;
 - - може бути використаний лише за наявності різнобічної інформації про продані об'єкти-аналоги;
 - - ґрунтується на використанні складних коригувань, що потребують серйозного обґрунтування.
-

4. Послідовність оціночних процедур у порівняльному підході

1. збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;
2. вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;
3. зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння;
4. визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;
5. узгодження отриманих результатів розрахунку.

Інформація про продаж та пропонування подібного нерухомого майна повинна відповідати критеріям, визначеним у Національному стандарті N 1.

Збір і проведення аналізу інформації

Необхідною умовою до початку проведення оцінки є перевірка інформації про угоди купівлі –продажу подібного майна.

Дані, що підлягають перевірці:

- - мотивація угоди;
 - - чи були сторони (учасники)угоди незалежними один від одного;
 - - чи мали покупець та продавець вичерпну інформацію про ринок нерухомості, у якому відбулася угода;
 - - чи мав продавець достатньо часу на продаж, а покупець на купівлю;
 - - чи були будь-які спеціальні умови продажу.
-

Джерела інформації про недавні продажі (відбір об'єктів порівняння)

- власний архів (банк даних) оцінювача;
 - - дані ріелтерських фірм і брокерів з нерухомості;
 - - дані нотаріальних контор;
 - - дані страхових компаній;
 - - банк даних Фонду Державного Майна України;
 - - публікації у періодичної преси про те, які відбулися угоди купівлі-продажу та пропонування ринку нерухомості.
-

Вибір методу розрахунку вартості об'єкта

Залежно від цілей, об'єкта оцінки та конкретних умов порівняльний підхід передбачає використання трьох основних методів:

- - Метод угод, чи метод продажів;
 - - Метод галузевих коефіцієнтів, чи метод галузевих співвідношень.
 - - Метод ринку капіталів
-

Метод угод

Метод угод (продажів) ґрунтується на порівнянні цін продажів порівняних об'єктів шляхом внесення поправок на відмінність об'єкта оцінки порівняного об'єкта.

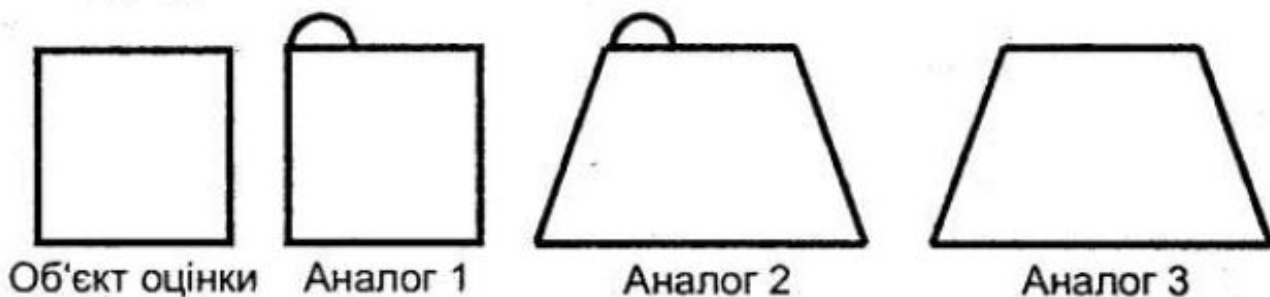
Способи визначення поправок:

- - **Аналіз парних продажів.**
 - - Розрахунок вартості елемента, котрій необхідна поправка.
 - -Регресійний аналіз.
-

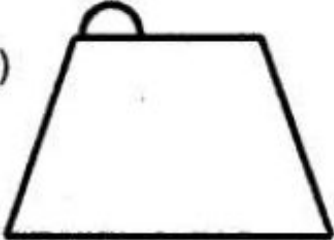
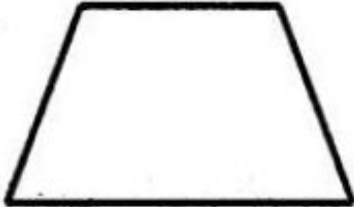
Метод визначення поправок «Аналіз парних продажів»

- Визначення поправок методом «Аналізу парних продажів» полягає у порівнянні двох майже ідентичних об'єктів нерухомості, крім однієї характеристики (яку і визначає оцінювач та використовує як поправки до фактичної ціни порівнюваного об'єкта).
 - Суть цього способу полягає в тому, що й між двома порівнюваними об'єктами є єдина відмінність, тому різницю у ціні продажу можна приписати цьому елементу.
-

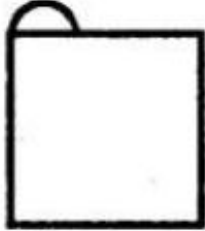
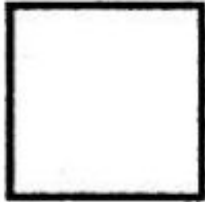
Вихідні дані



Визначення вартості

1)  -  = 

Аналог 2 Аналог 3

2)  -  = 

Аналог 1 Об'єкт оцінки

Оцінка з урахуванням розрахункових поправок

- Оцінюється двоповерхова цегляна будівля, що окремо стоїть, під офіс, розташована в Печерському районі. Для аналізу порівняльних продажів був визначений аналог - двоповерхова цегляна будівля, що окремо стоїть, розташована в Московському Аналог був проданий за 1 250 000 дол. В базі даних є наступні пари зіставних об'єктів:

Приклад

Номер об'єкту	Місцезнаходження	Фізичні характеристики призначення об'єкту	Ціна, дол. США
1	Печерський район	Одноповерхова блокова будівля під офіс	400 000
2	Московський район	Одноповерхова блокова будівля під офіс	950 000
3	Московський район	Двоповерхова цегляна будівля під магазин	1 250 000

Поправка на місцезнаходження розраховується по формулі

$$Пм = Ц1/Ц2 = 400\ 000 / 950\ 000 = 0,42$$

де Пм - поправка на місцезнаходження;

Ц₁ - ціна продажу об'єкту 1;

Ц₂ - ціна продажу об'єкту 2.

Поправка (в нашому прикладі 0,42) є коефіцієнтом, на який множиться ціна продажу аналога для отримання вірогідної вартості оцінюваного об'єкту.

$$V = G_{\text{аналог}} * Пм = 1\ 250\ 000 * 0,42 = 525\ 000 \text{ дол.}$$

Де:

V - вірогідна вартість оцінюваного об'єкту;

G_{аналог} - Ціна продажу аналога;

Пм - поправка на місцезнаходження.

Об'єкт 1

Параметри:

Площа, кв.м.	155
Буд. матеріал	цегла
Комунікації	всі
Додаткові умови	-
Ціна продажі, тис. дол. США	- 30,0

Об'єкт 2

Параметри:

Площа, кв.м.	160
Буд. матеріал	цегла
Комунікації	всі
Додаткові умови	сауна (4 тис. дол)
Ціна продажі, тис. дол. США	- 34,0

Приклад №1 :Порівняння продажів двох дач на березі річки (зона відпочинку).

Об'єкт 1

Заг.площа, кв.м - 31,1

Буд.матеріал панель

Площа кухні, кв.м - 5,9

Наявність лоджії +

Наявність телефону +

Ціна продажі, тис.дол.

16,0

Об'єкт 2

Заг.площа, кв.м - 31,2

Буд.матеріал панель

Площа кухні, кв.м - 6,1

Наявність лоджії -

Наявність телефону -

Ціна продажі, тис.дол.

14,0

Приклад № 2 Порівняння продажів однокім. квартир розміщених у одному з районів міста.

Різниця в ціні 2 тис.дол.,з якої: 0,5 –поправка за тел.; 1,5 -поправка за лоджію

параметри	Об'єкт №1	Об'єкт №2	Об'єкт №3
Заг.площа, кв.м.	200,0	150,0	180,0
Буд. матеріали	цегла	цегла	цегла
Ціна продажі, тис.дол.	23,0	18,0	-
Ціна продажі 1 кв.м, дол.	115,0	120,0	-
Середня ціна 1кв.м.. дол.	-	-	117.5
В -ть оцінки, тис. дол. (без сауни)			21,15
В –ть сауни, тис.дол.			4,0
В –ть оцінки, тис.дол(з сауною)			25,15

Приклад № 3.

Об'єкт оцінки – дача з сауною. Дані про продаж порівнюваних об'єктів відсутні.

Зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння

Процес порівняння майна, що оцінюється з об'єктами порівняння включає два компоненти:

- **елементи** порівняння (фізичні параметри, якість складових елементів та будівництва, функціональна придатність, ринкова привабливість, місцезнаходження і т. п.)
 - **Одиниці** порівняння планувальні (1м.кв., 1 квартира, 1 сотка, 1га;) та ринкові одиниці (курс валют)
-

Визначення вартості об'єкта оцінки

Зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як **ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площі чи об'єму** тощо.

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється:

- за величинами вартостей об'єктів порівняння, що **найчастіше зустрічаються**;
 - на основі визначення **середньозваженої** вартості;
 - за вартістю об'єкта порівняння, яка **зазнала найменших коригувань**;
 - на основі вартостей об'єктів порівняння, **інформація** про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких **найбільш достовірна**;
- із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.
-