

**Тимощик Л. П.**, кандидат економічних наук, учений секретар Науково-дослідного центру судової експертизи з питань інтелектуальної власності Міністерства юстиції України, судовий експерт, оцінювач, м. Київ, Україна

**ORCID ID:** 0000-0002-7695-2169

**e-mail:** mopof@ukr.net

### **Класифікація чинників впливу на оцінку нерухомості при її продажу**

**Анотація.** На ринку нерухомості України на сучасному етапі формується методологічний інструментарій оцінки вартості майна. Метою даної статті є розгляд чинників впливу на оцінку нерухомості при її продажі та їх класифікація. Проведено аналіз основних методичних підходів до оцінки вартості нерухомого майна. Визначено основні переваги і недоліки кожного підходу, обґрунтовано, що витратний підхід є найбільш актуальним в контексті використання на українському ринку нерухомості. Представлено огляд чотирьох груп чинників, що впливають на процес визначення ціни майнового комплексу, – фізичних, економічних, соціальних та політичних. Серед фізичних чинників виокремлено екологічні фактори впливу і етап розвитку території. Виокремлено ліквідність активів та характер корпоративного управління в групі економічних чинників. Доведено визначну роль кон'юнктури ринку в процесі оцінки. З'ясовано, що для розвитку вільного економічного ринку в Україні оцінка має бути незалежною. Представлено ряд пропозицій, направлених на вдосконалення механізму оцінки майна державної власності.

**Ключові слова:** оцінка майна; чинники; методи оцінки майна; механізм оцінки майна.

**Tymoshchuk Liliia**, Ph.D. in Economics, Scientific secretary of the Research Center for Forensic Examination on Intellectual Property of the Ministry of Justice in Ukraine, Kyiv, Ukraine

### **Classification of Factors Influencing the Valuation of Real Estate During its Sale**

**Annotation. Introduction.** The mechanism of property valuation in Ukraine at the present stage of its development deals with the formation of a database on the state and dynamics of changes in the real estate market and the development of methodological tools for property valuation. This article is devoted to the study of such a category of tools as factors influencing the valuation of real estate when selling it in Ukraine.

**Purpose.** The purpose of this article is to consider the factors that affect the valuation of real estate when selling it, and their classification.

**Results.** The task of property valuation depends on its purpose. Properly defined purpose of the assessment establishes the cost base (or its type). Depending on the goal, a number of factors have been formed, which are taken into account in the evaluation process and affect its size, and the approach to their interpretation.

The article considers four groups of factors. Physical factors take into account the condition of the property, its location and the characteristics of the stage of the life cycle of the territory. Analysis of this group allows you to determine the prospects of the object in accordance with the general condition of the area in which it is located.

Economic factors have been determined by the demand in the local real estate market, risks, construction costs and related factors related to its course, taxes, proximity to roads and utilities. Considerable attention is paid in the article to the assessment of the value of enterprises and such specific factors of influence as liquidity of assets and the nature of corporate governance.

Social factors consist of changes in the number and employment of the population in the territory, gender and age characteristics of the population, income level and so on. For enterprises, this group of factors includes the social composition of employees. The last group of factors, administrative (political), has a global character - it is determined by the nature of public policy in the area related to real estate or construction.

**Conclusions.** Drawing conclusions in the article, the author emphasizes the constant nature of changes in factors - both the emergence of new and reassessment of others. It can change even depending on who is conducting it, so the evaluation should be independent, and a number of recommendations should be implemented to improve its transparency.

**Keywords:** property; property management; management efficiency; territorial community.

**JEL Classification:** C13, D 23, H 82, K11, R10.

**Постановка проблеми.** Завдання оцінки майна залежать від її мети. Правильно визначена мета оцінки встановлює базу вартості (або її вид). На сьогодні склалася тенденція, коли державні та муніципальні органи управління майном виставляють об'єкт на аукціон за ринковою вартістю без знижок на початкову ціну аукціону. Коли об'єкт не продається за цією ціною, звинувачують оцінювача у завищенні вартості. Такі

умови організації аукціону не дають змоги брати участь в аукціоні частині потенційних покупців, які розраховують на меншу ціну. Технічне завдання на оцінку ринкової вартості об'єкта з метою продажу на відкритому аукціоні, на переконання автора, повинно містити завдання для оцінювача щодо встановлення саме початкової ціни аукціону для певного об'єкта. Оцінювач має бути присутнім на такому аукціоні для

того, щоб мати можливість відповісти на всі питання, що стосуються технічних характеристик об'єкта оцінки, стану ринку та механізму оцінки.

Для вдалого здійснення оцінки державного та муніципального майна оцінювач повинен володіти повною інформацією про умови і результати всіх раніше проведених аукціонів.

Треба враховувати прогнози змін ринкової вартості в часі, адже підготовка і проведення аукціону займають досить тривалий період. Фахівцю уповноваженого органу по роботі з незалежними оцінювачами треба мати відповідну спеціальну підготовку, розбиратися в головних вимогах до оцінки, бути обізнаним у складанні технічних завдань, договорів, вміти аналізувати дані звітів про оцінку, щоб узагальнити весь досвід роботи з передпродажної підготовки об'єктів.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Серед наукових джерел, які слугували основою для написання даної праці, доцільно виділити монографію В. Вороніна, Е. Лянце, М. Мамчина, яка присвячена концепції розрахункової оцінки, розробці методології і втіленню в практику оціночної діяльності результатів багаторівневої аналітики ринку нерухомості [1]. Автори даної праці досить слушно зауважують, що завдання створення інформаційної системи ринку нерухомості – це завдання державного значення, оскільки індикатори ринку відображають стан економіки країни. Недарма глобальні світові кризи починалися з падіння цін на нерухомість практично у всіх країнах світу. Серед інших наукових доробок доцільно виділити праці таких авторів як О. Драпіковський, І. Іванова, О. Калініна, Е. Божко. Варто підкреслити, що в науковій літературі відсутні комплексні дослідження теоретичних підходів до систематизації чинників, які впливають на оцінку нерухомості при її продажі.

**Формулювання цілей дослідження.** Метою статті є розгляд чинників впливу на оцінку нерухомості при її продажі та їх класифікація, адже вагоме значення оціночної діяльності в управлінні власністю істотно підвищує вимоги до якості її результатів, об'єктивності та достовірності оцінки ринкової вартості об'єктів державного та муніципального майна. На оціночну діяльність впливає передусім фахове використання оцінювачем відповідних методичних інструментів. Зважаючи на той факт, що найбільш актуальним залишаються питання оцінки майна при продажу нерухомого майна, виникає доцільність зосередити увагу саме на даному питанні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Визначення вартості нерухомого майна – це складний аналітичний процес, що сукупно охоплює всі зовнішні і внутрішні економічні взаємозв'язки об'єкта оцінки.

Упродовж визначення оцінки всі вагомі чинники враховуються шляхом застосування різних прийомів. З огляду на те, що принципи, на яких базуються прийоми щодо оцінки майна, різні, оцінювач отримує єдине

значення вартості об'єкта оцінки, а саме – спектр можливого значення вартості. На практиці використовують три методичні підходи щодо визначення оцінки майна: порівняльний, витратний і дохідний [4, с. 44-47].

Порівняльний підхід – спосіб оцінки майна за допомогою аналізу продажів об'єктів порівняння майна після відповідних зауважень, які враховують різницю між ними. Найголовнішим обмеженням у порівняльному підході в умовах національної економіки, де ринок ще формується, є, як ми вже зазначали, брак достатньої інформаційної бази даних. Крім того, до істотного недоліку, що обмежує використання методів порівняльного прийому, належить те, що прийом враховує лише ті чинники, які мали вагу в минулому і сьогодні, проте не враховує перспектив розвитку об'єкта власності. Тому необхідно обґрунтовувати методи, коефіцієнти, кількість і межі уточнень.

Витратний підхід – спосіб оцінки майна, що розглядає вартість майна з погляду понесених витрат. Витратний підхід, на думку О. Драпіковського та І. Іванової, репрезентує один із поглядів на природу вартості, згідно з якими вартість акумулює всі понесені витрати на створення об'єкта і тим самим відбиває хід міркувань учасників ринку, що приймають рішення в умовах альтернативи, – придбати готовий об'єкт нерухомості чи створити об'єкт еквівалентної корисності, придбавши подібну земельну ділянку та поліпшивши її аналогічним чином [2, с. 56].

Перевагою витратного прийому є те, що всі розрахунки ґрунтуються на реальній інформації про стан об'єкта майна або майнового комплексу. Недоліком є те, що ці методи не враховують майбутні можливості отримання доходу. Окрім того, цей метод досить трудомісткий, особливо коли існує велика кількість різноманітних засобів, запасів і фінансових вкладень. В умовах нестабільної ринкової економіки в Україні витратний підхід щодо оцінки часто є актуальним і застосовується на практиці (у порівнянні з прибутковим підходом і методами порівняльного аналізу продажів), що обумовлено наявністю достовірної інформації для розрахунків.

Дохідний підхід – спосіб оцінки майна, заснований на визначенні вартості майбутніх доходів від його використання. Методи дохідного підходу застосовуються найбільше у сфері комерційної нерухомості.

На думку окремих фахівців, методи дохідного підходу дозволяють відобразити майбутню прибутковість підприємства, при цьому враховується ризик інвестицій, можливі темпи інфляції, а також ситуація на ринку. Крім того, ці методи дозволяють враховувати економічне старіння підприємства, показником якого є перевищення величини ринкової вартості, отриманої методом накопичення активів над величиною ринкової вартості [3, с. 49].

Під час продажу нерухомого майна, що перебуває у власності держави або муніципалітету, великого значення набуває витратний підхід, що виражає інтереси продавця (держави та територіальної громади), який вкладає кошти в будівництво об'єкта.

У ринковій економіці підміна ринкової вартості вартістю витрат на створення не виправдана, тому що ринок може недооцінювати або переоцінювати об'єкт. І жодними ухваленими методиками не можна замінити оцінку ринкової вартості незалежним оцінювачем, виконану з урахуванням усіх чинників і з використанням різних методів та прийомів.

З метою формування ефективної системи моніторингу державної власності та власності територіальних громад важливо врахувати всі чинники, що впливають на вартість майна.

Загалом усі чинники, що певним чином позначаються на створенні ціни майнового комплексу і на відхиленні ціни від вартості, можна розділити на фізичні, економічні, соціальні та політичні (адміністративні) групи, де основними є перша і друга групи.

Окремо проаналізуємо вплив групи фізичних чинників. До них належать місце розташування нерухомого майна та характеристика етапу життєвого циклу розвитку території.

Фізичні параметри ділянки з нерухомістю визначаються природними та екологічними умовами. Природні умови визначають кліматичні умови, топографію території, оцінку ґрунтів, рельєфу місцевості, інженерно-геологічні умови, наявність будівельних матеріалів у регіоні та інше. Вони розкривають можливості подальшого розвитку майнової нерухомості, зокрема нового капітального будівництва.

Екологічні умови розкривають можливості стосовно придатності середовища, в якому розташовується нерухомість, для життя в ньому. Вони можуть визначатися кліматичними та санітарно-гігієнічними складовими.

З метою прогнозування вартості нерухомості на цій території потрібно визначити, який етап розвитку має ця територія. Так, здійснюється оцінка майнового комплексу (підприємства) легкої промисловості, що має складну фінансову ситуацію через зниження попиту на її продукцію. У ситуації, коли на місці його розташування починає відбуватися потужний розвиток підприємств інших галузей, підвищується рівень зайнятості населення, зростають доходи та життєвий рівень. Ймовірно, що за цих умов можливе підвищення зацікавленості потенційних інвесторів у купівлі даного підприємства і вартості цього майнового комплексу. Треба зазначити, що незмінність місця розташування об'єкта нерухомості не впливає на незмінність вартості майна.

До групи економічних чинників, що позначаються на вартості майна, належать: коливання ринкової кон'юнктури (попит і пропозиція у цій місцевості),

витрати (їх зростання або скорочення на будівництво), матеріально-технічна база будівництва, близькість дороги та комунальних об'єктів. Також важливими є параметри фінансової та кредитної системи (доступність кредитних ресурсів, ставки орендної плати, банківські відсоткові ставки тощо), ризики, податки тощо.

Базовим чинником, що впливає на вартість майна, є кон'юнктура ринку, згідно з якою вартість майна в різні періоди може істотно зрости. При зниженні попиту вартість майна може знижуватися. На кон'юнктуру ринку також впливає конкуренція, її наявність або відсутність.

Крім того, істотним економічним чинником, від якого залежить величина вартості майна установи чи підприємства, є ліквідність його активів.

Різниця між вартістю акцій ліквідних і неліквідних підприємств може бути пов'язана з тим, якому акціонерному товариству (відкритому чи закритому) належать акції, адже акції закритих акціонерних товариств через певні обмеження складніше обертуються на ринку у порівнянні з обігом акцій відкритих акціонерних товариств.

Від можливості власників майна підприємства здійснювати контроль певною мірою залежить вартість цього майна. Своєю чергою, міра контролю залежить від можливостей власника, які пов'язані з обранням членів рад директорів чи з можливістю вносити зміни в роботу підприємства або розпоряджатися його активами. Вагомими чинниками є також права з реорганізації або ліквідації підприємств та внесення змін до статутних документів.

Усі права мають свою ціну. У результаті, коли продається майно підприємств у вигляді «голосуючих акцій» чи «золотої акції», першочерговим питанням стає питання розміру та ціни контрольного пакета акцій, тобто їх оцінка. Акції контрольного пакета підприємства, яке оцінюється, коштують зазвичай дорожче акцій неконтрольного пакета, а голосуючі акції – дорожче привілейованих (не голосуючих).

Характер корпоративного управління є ще одним економічним чинником, який впливає на вартість майна. Останніми роками до рад директорів акціонерних товариств почали входити незалежні (зовнішні) директори, які контролюють менеджмент акціонерних компаній з метою захисту прав та інтересів міноритарних акціонерів. Мас-медіа часто розповідає про конфлікти між акціонерами різної величини. Зазвичай це відбувається через додаткову емісію чи розподіл прибутку компанії на розвиток і виплату дивідендів тощо, тобто стосується стратегічних інтересів великих компаній і тактичних інтересів дрібних акціонерів.

На вартості підприємства і його майна можуть позначатися організаційно-правова форма підприємства, кваліфікація управлінців, рівень диверсифікації виробництва, наукова та виробнича бази, прогресивність і зношеність устаткування тощо.

Так, організаційно-правова форма підприємства може істотно впливати на його вартість, адже інформація про активи закритих акціонерних товариств є менш доступною для ринкових покупців, ніж про активи відкритих акціонерних товариств. Великі ВАТ, які хочуть вийти на міжнародні ринки, частіше переходять на міжнародні форми обліку та звітності. Їм легше привертати до себе увагу вітчизняних та іноземних інвесторів і залучати інвестиції на тривалий термін. У результаті ризику, пов'язані з інвестиціями у відкриті акціонерні товариства, значно менші, ніж у закриті товариства. Здебільшого вони мають державні гарантії під одержувані кредити.

Часто середні або дрібні ЗАТ мають доволі невеликий перелік випуску продукції, що підвищує ризику щодо дефіциту сировини, обмежень їх перспектив у перепрофілюванні виробництва або його диверсифікації. Внаслідок цього закриті акціонерні товариства мають обмежений контингент покупців. Акції відкритих акціонерних товариств частіше опиняються у лістингу на фондових біржах, а їхні акції високо котируються на фондовому ринку. Це робить вартість майна великих підприємств більшою.

Соціальні чинники складаються зі зміни чисельності та зайнятості населення на території, статевої та вікової характеристики населення, рівня доходів, можливостей для відпочинку та рекреації населення, ставлення до сусідніх об'єктів та їх власників, рівня злочинності тощо.

Соціальний склад працівників підприємства також впливає на його оцінку. Так, соціальні виплати вказують на те, що на підприємстві працюють соціально незахищені групи працівників (молодь, інваліди, пенсіонери тощо), що пов'язано зі збільшенням соціальних виплат. На підприємстві це змінює структуру і розміри грошових потоків, а тому може призвести до зміни оцінки його вартості.

Адміністративні чинники складаються з обмежувальних або ліберальних підходів щодо розвитку майнових комплексів, з обмежувальних або ліберальних будівельних норм і правил, з вимог, направлених на захист навколишнього середовища, з жорсткої або ліберальної податкової і кредитної політики та інших організаційно-правових механізмів.

Адміністративні, економічні, фізичні, соціальні чинники впливають на раціональне використання територіальних ресурсів (людські, матеріальні) і майнову вартість. Питання диференціації чинників впливу на вартість нерухомості добре досліджена, на відміну від інших секторів ринку нерухомості.

Характер змін різних чинників, що мають вплив на вартість майна протягом усього його існування, є постійним, однак темпи і вплив цих чинників різняться. Істотно ускладнюють технологію, застосування методів оцінки майна дуже складний і неоднозначний вплив чинників у кожен конкретний момент життєвого циклу майнового комплексу.

Важливими чинниками, що безпосередньо впливають на ринкову вартість нерухомості, є: якість приміщення; місце розташування; знос конструкцій; очікування майбутніх доходів або вигод з боку покупця; ризику, що пов'язані з використанням об'єкта.

Відповідальний працівник, який діє від імені замовника, має звернути увагу на наявність обліку з аналізом цих чинників у звіті незалежного оцінювача.

Якість приміщення – це витрати на будівництво об'єкта і фізичний знос об'єкта, а також відповідність його натурально-речових характеристик сучасним вимогам. Це може бути брак окремих елементів або якісних характеристик будівлі, надлишок певних елементів, потреба в заміні або модернізації елементів. Якість приміщення оцінюється з погляду його можливого використання і наявності схожих варіантів вкладення коштів у нерухомість.

Коли об'єкти схожі за своїми споживчими властивостями, визначальним чинником, що характеризує відмінність у ринковій вартості, є місце розташування. Об'єкт з гіршими споживчими властивостями може мати більшу ринкову вартість завдяки більш вигідному місцю розташування. На вартість об'єкта нерухомості, розраховану згідно з витратами на його будівництво з урахуванням втрати вартості внаслідок фізичного та морального зносу, треба робити поправки на місце розташування.

Наприклад, з продажем об'єктів муніципального майна, які є не житловими приміщеннями, покупцю передаються права на відповідну частину земельної ділянки, тому при оцінці ринкової вартості нерухомості неодмінно враховується вартість прав користування земельною ділянкою (місце розташування). Неврахування цього чинника може призвести до заниження ринкової вартості об'єкта. Особливо дане питання актуальне для великих міст.

Ще один чинник, що визначає ринкову вартість, пов'язаний з уявленнями покупця про нерухомість як джерела доходу. У результаті недооцінки очікувань покупця також може статися заниження вартості об'єкта.

Через нерозвиненість ринкових відносин, нестабільність ситуації в економіці та недосконалість законодавства оцінка прогнозованих майбутніх доходів від використання об'єкта нерухомості вимагає відповідного фахового рівня і досвіду оцінювача.

На підґрунті оцінки ризиків, що мають тісний зв'язок з об'єктом оцінки, оцінювач повинен розглядати об'єкт з погляду продавця (держави або територіальної громади) і з погляду майбутнього покупця.

**Висновки.** Отже, вирішуючи питання продажу нерухомого майна, що належить державі або територіальній громаді, потрібна сумісна діяльність представників органів управління і незалежних оцінювачів на стадії передпродажної підготовки об'єкта та при його реалізації.

На сучасному соціально-економічному етапі виникла потреба в перегляді пріоритетів та принципів у сфері оцінки державного майна, посилення держконтролю та регулювання в державному секторі економіки.

Удосконалення механізму оцінки майна державної власності має бути досягнуто за допомогою:

– максимального підвищення прибутковості об'єктів нерухомості відповідно до їх оптимального використання завдяки оптимізації витрат;

– поліпшеного виконання державою своїх соціальних функцій у процесі використання нерухомого майна;

– стимулювання забезпечення спрощеного і зручного доступу підприємців до об'єктів нерухомості на основі нормативно-правових актів, які відповідають міжнародним стандартам;

– унеможливлення умов для корупції в ході оцінки майна;

– введення в господарський обіг об'єктів незавершеного будівництва через їхній продаж на конкурсі з інвестиційними умовами згідно з їхньою ринковою вартістю. Викладені механізми повинні знайти своє відображення при розробці нових законодавчих актів та підзаконних нормативно-правових актів Фонду державного майна України.

#### Література:

1. Воронін В. О., Лянце Е. В., Мамчин М. М. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки : монографія. Львів : Магнолія, 2014. 304 с.
2. Драпиковський О. І., Іванова. І. Б. Визначення вартості землі при застосуванні витратного підходу в оцінці нерухомого майна. *Землеустрій і кадастр*. 2013. № 4. С. 55-64.
3. Калініна О. М., Божко Е. А. Оцінка вартості підприємства в сучасних умовах. *Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі: проблеми теорії та практики*. 2010. № 2. С. 43-50.
4. Kozyk V., Mrykhina O., Koleshchuk O., Mirkunova T. Substantiation of methodical approaches to cost estimation of innovative technologies. *Technology audit and production reserves*. 2018. Vol 3, No 4(41) (2018). P. 25-33. DOI: <https://doi.org/10.15587/2312-8372.2018.134980>.

#### References:

1. Voronin, V. O., Lyantse, E. V. & Mamchin, M. M. (2014). Analytika rynku nerukhomosti: metodolohiia ta pryntsyipy suchasnoi otsinky [Analytics of the market of nerves: methodology and principle of the current assessment]. Lviv : Magnolia [in Ukrainian].
2. Drapikovskiy, O. I. & Ivanova, I. B. (2013). Vyznachennya partosti of the earth in case of stagnation of vitrate entrance to the assessment of unstable lane. *Land management and cadastre*, 4, 55-64.
3. Kalinina, O. M. & Bozhko, E. A. (2010). Assessment of the parity of the enterprise in the current minds. *Economics and management of machinery and equipment production facilities: problems of theory and practice*, 2, 43-50.
4. Kozyk, V., Mrykhina, O., Koleshchuk, O., Mirkunova, T. (2018). Substantiation of methodical approaches to cost estimation of innovative technologies. *Technology audit and production reserves*, 3(4(41)), 25-33. DOI: <https://doi.org/10.15587/2312-8372.2018.134980>.



Ця робота ліцензована Creative Commons Attribution 4.0 International License