

НАУКОВІ ДОСЛІДЖЕННЯ

УДК 657.922

**ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОБІТ З ОЦІНКИ НА ДЕПРЕСИВНОМУ
РИНКУ. ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ І МОЖЛИВОСТІ РІШЕННЯ**

*В. М. Шалаєв, генеральний директор,
С. М. Смольнікова, керівник інформаційно-аналітичного центру досліджень ринку
нерухомості групи компаній «Увекон»*

Ключові слова: *ринкова вартість, інформаційне забезпечення оцінки, огляд ринку, інвестиційна привабливість населеного пункту, кількість аналогів*

Оцінка об'єктів нерухомості на депресивному ринку, особливо об'єктів, розташованих за межами крупних населених пунктів, супроводжується цілою низкою проблем. Зокрема, достовірність інформації про зіставні об'єкти як оренди, так і продажу завжди була «слабкою ланкою» в оцінці. Це ще раз підтверджує необхідність високої кваліфікації оцінювача, який повинен враховувати й обґрунтовувати кожний свій крок.

В умовах депресивного ринку пропонувані на реалізацію об'єкти нерухомості належать до двох основних категорій:

- об'єкти, продаж яких зумовлений необхідністю термінового отримання коштів;
- об'єкти, які виставлені на продаж без обтяжливих обставин.

При виборі аналога з масиву пропонуваних об'єктів важливе розуміння оцінювачем, до якої саме категорії належить той або інший аналог, адже неправильне використання даних зумовлює невідповідний результат.

І в умовах активного ринку, і особливо в умовах депресивного стану ринку, при визначенні ринкової вартості об'єкта нерухомості першочергове значення має якість інформації, що використовується. Отже, перш за все, оцінювач повинен знати і розуміти ринок. У звіті про оцінку це повинно відобразитися в наявності адекватного огляду ринку. Проте необхідно у край обережно користуватися готовими прогнозами, яких більше ніж достатньо і в web-ресурсах, і в періодичних виданнях. Частіше за все це лише думки різних фахівців із нерухомості, причому не завжди обґрунтовані, а іноді і суперечливі. Ймовірно, що аналітичного матеріалу для ринку нерухомості невеликого населеного пункту ми не знайдемо. В цьому разі можливо запропонувати викласти узагальнені характеристики ринкової ситуації, що склалась у районі розташування об'єкта оцінки, в такому вигляді (табл. 1):

Таблиця 1

Приклад стислої характеристики ринкової ситуації

Джерела інформації	
Кількість проаналізованих пропозицій продажу нерухомості, яка найбільш подібна до оцінюваного Об'єкта	17 шт.
Максимальна вартість	1 300 грн.
Мінімальна вартість	800 грн.
Кількість проаналізованих пропозицій оренди нерухомості, яка найбільш подібна до оцінюваного Об'єкта	15 шт.
Максимальна вартість	5 шт.
Мінімальна вартість	13 шт.
Цінові тенденції комерційної нерухомості в районі	
Підвищення	
Стабільні	X
Спад	
Баланс пропозиції – попиту	
Нестача	
Порівну	

Закінчення таблиці 1

Надлишок	X
Середній термін реалізації комерційної нерухомості	
До 3 місяців	
3 – 6 місяців	X
Понад 6 місяців	

Безумовно, що результат ринкової вартості об'єкта оцінки не повинен суперечити інформації і висновкам, що містяться в огляді ринку.

Огляд ринку має бути логічно завершений вибором певних аналогів.

Лише в окремих випадках вміст інформаційного оголошення про продаж-оренду об'єкта нерухомості дає повне уявлення про його характеристики. Безумовно, необхідно не просто взяти оголошення з газети або з якогось сайту, а обов'язково дане оголошення перевірити (продзвонити). А ось як «легалізувати» отриману додаткову інформацію? Як варіант вирішення цього питання пропонуємо розглянути табличну форму відображення характеристик вибраних об'єктів порівняння (табл. 2).

Таблиця 2

Характеристика об'єктів порівняння

Характеристика об'єктів порівняння згідно з інформаційним джерелом та додатковою інформацією отриманою від особи, що представляла об'єкт	Об'єкт порівняння № 1... n
Джерело інформації, контактний телефон	
Характеристика об'єкта згідно з текстом оголошення	
Додаткова інформація щодо характеристик об'єкта, отримана від особи, що представляла об'єкт	
Місцезнаходження	
Вулиця	
Зона міста	
Розташування в межах кварталу	
Наявність місця для паркування	
Поверх розташування приміщень в будівлі	
Наявність окремого входу	
Функціональне використання об'єкта, зазначене в оголошенні	
Характеристика оздоблення приміщень	
Загальна площа, кв. м	
Вартість пропозиції, зазначена в оголошенні	
Вартість пропозиції на поточний період (інформація, отримана від особи, що представляла об'єкт)*	
Інформація щодо ПДВ	
Можливий торг (інформація отримана від особи, що представляла об'єкт)	

* Якщо вартість пропозиції на поточний період не збігається з вартістю, зазначеною в оголошенні, то їх різниця є не торгом, а уточненням вартості.

Актуальним залишається питання про мінімально допустиму кількість аналогів, яка забезпечує обґрунтованість результату визначення ринкової вартості. Безумовно, в більшості випадків використання одного-двох аналогів не є коректним. А якщо додати ще вірогідність того, що вибрані аналоги продаються з якихось причин за неадекватною ціною, то результат,

одержаний від явно неактуальних цін, не витримає ніякої критики. Водночас, краще знайти на малоактивному ринку 3 – 5 «гарних» аналогів (це вже велика удача!), ніж 7 – 10 пропозицій продажу-оренди об'єктів нерухомості, які мають суттєві відмінності з оцінюваним об'єктом.

Зазвичай оцінювачі знаходять рішення проблеми малої вибірки в площині залучення додаткової інформації. Головне, пошук об'єктів порівняння здійснювати в населених пунктах не за принципом географічного сусідства, а за принципом співставної інвестиційної привабливості з населеним пунктом, в якому розташований об'єкт оцінки.

Аналіз ринку комерційної нерухомості дозволяє виділити такі істотні чинники, що впливають на ринкову вартість об'єктів, розташованих у населених пунктах із малоактивним ринком:

- статус району (промисловий потенціал, рівень заробітної платні і т. ін.);
- характеристика місцезнаходження (районний центр, невелике поселення за межами районного центру);
- функціональне призначення комерційного об'єкта;
- площа об'єкта;
- площа земельної ділянки, що відноситься до об'єкта.

Можливо, якщо пропозицій продажу-оренди зіставних об'єктів порівняння мало, варто розглянути діапазон вартостей, в яких може знаходитися значення вартості оцінюваного об'єкта.

У цілому, при оцінці будь-якого сегмента нерухомості в існуючих умовах недоцільно однозначно рекомендувати застосування того або іншого підходу, а розглядати кожну ситуацію окремо. Аналіз поточної ситуації на ринку нерухомості в районі розташування об'єкта оцінки, зокрема, інформаційного забезпечення за пропозиціями оренди та продажу нерухомості, можливо здійснити таким чином (експертна оцінка інформаційного забезпечення проводиться за 5-бальною шкалою) (табл. 3).

Таблиця 3

Характеристика інформаційного забезпечення

Характеристика інформаційного забезпечення для реалізації		
	дохідного підходу	порівняльного підходу
Наявний обсяг інформації для реалізації підходу	від 0 до 5	від 0 до 5
Достовірність інформації та можливість її уточнення	від 0 до 5	від 0 до 5
Активність ринку	від 0 до 5	від 0 до 5
Разом	значення	значення

УДК 657.922

МИФЫ И РЕАЛИИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

Я. И. Маркус, к. т. н.

Ключевые слова: оценка, имущество, цели оценки, мифы и реалии процедуры оценки

О былом. В «старое», доперестроечное время существовало три области человеческих отношений, в которых почти каждый считал себя знатоком. К ним бы я отнес: медицину, воспитание детей и футбол. За двадцать с лишним лет мир изменился кардинально.

В области сохранения здоровья аспирин, пирамидон и зеленка утратили свои качества панацеи от всех болезней. Бизнес мощно ворвался в фармацею и как следствие – лекарств стало намного больше, чем болезней. Для некоторых дорогостоящих лекарств болезни пришлось придумывать.

С воспитанием детей возникла нешуточная проблема. Часть детей перешла в разряд «индиго», большая часть пополнила ряды компьютероманов. И воспитательная роль бесповоротно перешла к многоликому Internet'у. Утешает, что еще Аристотель сетовал на проблему отцов и детей.

Что касается футбола, то стабильное отсутствие успехов на евроарене ставит под сомнение способность профессионалов, а наравне с ними и общественности вывести футбол на