УДК 332.622
JEL L85

Магомедова А.М., к.е.н., асистент
КНУ імені Тараса Шевченка
Михайлова Т.В., економіст
КНУ імені Тараса Шевченка

ЗАСТОСУВАННЯ МЕТОДУ БАЛЬНИХ ОЦІНОК В АНАЛІЗІ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТІВ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Досліджено теоретичні питання аналізу найбільш ефективного використання об'єктів комерційної нерухомості. Обґрунтовано необхідність здійснення аналізу найбільш ефективного використання об'єктів нерухомості в процесі оцінки їх ринкової вартості. Виділено основні критерії здійснення аналізу найбільш ефективного використання. Запропоновано алгоритм застосування методу бальних оцінок для визначення найбільш ефективного використання об'єктів комерційної нерухомості. Проаналізовано і оцінено чинники впливу на вибір варіанта найбільш ефективного використання.

Ключові слова: *комерційна нерухомість, оцінка нерухомості, принцип найбільш ефективного використання, бальний метод оцінки.*

Постановка проблеми. У процесі розвитку теорії вартісної оцінки нерухомості було сформовано розвинену систему понять, принципів та способів визначення її ринкової вартості, які висвітлені в національних та міжнародних стандартах оцінки. Принцип найбільш ефективного використання, а саме практичний аспект його реалізації, належить до найбільш суперечливих моментів практики оцінки майна. Згідно з визначенням Національного стандарту №1, принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням визначають використання майна, у результаті чого вартість об'єкта оцінки буде максимальною [4]. Проте відсутність єдиного понятійного апарату та методичного інструментарію ускладнюють виявлення варіанта найбільш ефективного використання об'єкта нерухомості для цілей оцінки його ринкової вартості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Принцип найбільш ефективного використання, як один з основоположних принципів вартісної оцінки майна, розглядається в працях таких зарубіжних вчених: Д. Фрідмана, Д. Рейлі, Г.С. Харрісона, А. Рінга та ін. Дана проблематика досліджена і в працях російських та вітчизняних вчених: О. Акулової, А. Асаула, П. Баранова, А.Г. Грязнової, , Е.Н. Ивановой.

Невирішені частини проблеми. Виходячи з відсутності стандартизованого методичного інструментарію в Україні щодо визначення способів найбільш ефективного використання об'єктів комерційної нерухомості, необхідно досить системно підходити до розробки можливого алгоритму його здійснення.

Метою статті є дослідження можливості і застосування методу бальних оцінок в аналізі найбільш ефективного використання об'єктів комерційної нерухомості.

Результати дослідження. Під час оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості згідно з пунктом 13 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, зазначено, що «для визначення ринкової вартості враховується найбільш ефективне використання об'єкта оцінки» [4]. Аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки є чи не найважливішим етапом здійснення оцінки нерухомості. Від результатів цього аналізу залежить подальший вибір методичних підходів і процедур вартісної оцінки, аналогів для порівняння і кінцевий висновок щодо ринкової вартості.

Комерційна нерухомість в процесі управління підприємством може мати різне функціональне призначення (виробничі площі, складські площі, офісні або адміністративні площі, торгівельні тощо.) Оскільки кожному способу використання об'єкта комерційної нерухомості відповідає певна величина його вартості, то перед проведенням оцінки обирається один спосіб використання, який називається найкращим та найбільш ефективним.

На практиці у більшості звітів з оцінки нерухомості, що рецензуються в Україні, розділ «Аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки» не містить ґрунтовного аналізу. Часто експерти з оцінки обмежуються описом відсутності альтернативних шляхів використання об'єктів нерухомості або описом очевидних переваг існуючого використання об'єктів нерухомості. Вибір на користь існуючого використання, як правило, пов'язаний з тим, що зміна цільового використання об'єкта нерухомості потребує значних капіталовкладень при наявності ризику недосягнення кінцевого результату.

На нашу думку, аналіз найбільш ефективного використання об'єктів нерухомості повинен передбачати дослідження шляхом розгляду окремих властивостей об'єкта нерухомості, його складових частин, а також порівняння декількох альтернативних способів використання.

Найбільш коректні висновки щодо ефективності того чи іншого варіанта використання нерухомості дає економіко-математичний аналіз, що полягає у моделюванні додатних і від'ємних грошових потоків і їх дисконтуванні за кожним альтернативним варіантом використання [2 с. 31]. На підставі розрахунків обирається такий варіант, при якому вартість об'єкта є найбільшою. Обмеженість можливості застосування цього методу при оцінці об'єктів нерухомості полягає в тому, що дана процедура є досить трудомісткою і найбільш доцільна саме при аналізі інвестиційних проектів.

Врахування принципу найбільш ефективного використання об'єктів комерційної нерухомості є особливо важливим при застосуванні дохідного підходу до оцінки, адже відповідно до нього вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу [3 с. 307].

Метод бальних оцінок належить до експертних методів і, на нашу думку, може застосовуватися як альтернатива економіко-математичному аналізу найбільш ефективного використання об'єктів нерухомості. Його застосування є достатньо коректним за наявності обґрунтованої інформації про чинники, що впливають на мотивацію учасників ринку.

Методика здійснення цього аналізу полягає у порівнянні існуючого варіанта використання об'єкта нерухомості з можливими альтернативними, шляхом оцінки окремих параметрів, які не піддаються безпосередньому кількісному порівнянню. Варто

враховувати, що ефективність даного методу залежить від професіоналізму експертів й обґрунтованості їхніх оцінок.

Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання виконується шляхом перевірки відповідності варіантів використання до наступних загальноприйнятих критеріїв: юридичної дозволеності; фізичної придатності; фінансової забезпеченості; максимальної продуктивності.

Перевірка юридичної дозволеності кожного альтернативного варіанта використання комерційної нерухомості здійснюється першочергово. Для врахування критерію юридичної дозволеності, оцінювача необхідно ознайомитися з визначеними законодавством правами щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами нерухомості. На вибір найбільш ефективного використання може впливати наявність довгострокового договору оренди нерухомості. На період строку оренди варіант функціонального використання об'єкта залежить безпосередньо від умов договору. Якщо найбільш ефективний варіант використання об'єкта нерухомості стримується договором оренди, це необхідно відзначити у звіті з оцінки нерухомості. У випадку відсутності будь-яких юридично визначених обмежень щодо можливих варіантів функціонального використання, кожен з альтернативних варіантів використання цілком може бути розглянутий.

Критерій фізичної придатності визначає фізичну можливість використання об'єкта нерухомості для тих чи інших цілей. Зазвичай варіанти використання об'єкта можуть обмежуватися його технічними характеристиками такими як площа, висота стелі, об'ємно-планувальні рішення, технічний стан, наявність підключення до мереж електро-, водо-, газо- та теплопостачання, водовідведення каналізації тощо. В процесі визначення фізичної придатності до використання об'єктів нерухомості в різних функціональних призначеннях необхідно розглядати стан будівель і споруд для визначення можливості їх подальшої експлуатації на нових основах. Якщо для зміни функціонального використання об'єкта нерухомості необхідно здійснити перепланування, то при подальшому аналізі на етапі використання критерію фінансової забезпеченості необхідно розрахувати можливі витрати і порівняти їх з кінцевою дохідністю.

Наступний етап аналізу найбільш ефективного використання передбачає аналіз фінансової забезпеченості. Варіант використання вважається фінансово доцільним, якщо він забезпечує дохід від експлуатації, що є рівний або перевищує експлуатаційні затрати та витрати на фінансування. Таким чином, всі види використання, які можуть забезпечити позитивний дохід, вважаються здійсненними з позиції даного критерію.

Реалізація критерію максимальної продуктивності передбачає вибір такого виду використання, який забезпечує максимальну вартість об'єкта нерухомості. Потенційний варіант найбільш ефективного використання відображає довгострокову і конкретно розроблену програму використання, що залежить від багатьох чинників, таких як: тип будівлі, якість будівельних робіт, умови обслуговування будівель, зовнішнє середовище, екологічний стан місцевості розташування, доступність транспорту тощо.

Пропонуємо такий алгоритм аналізу найбільш ефективного використання об'єктів комерційної нерухомості із застосуванням методу бальних оцінок (рис. 1).

Для здійснення дослідження обрано такі можливі варіанти використання об'єктів комерційної нерухомості:

– офісні (адміністративні) площі;

– площі виробничого призначення;
– складські площі;
– торгівельні площі.

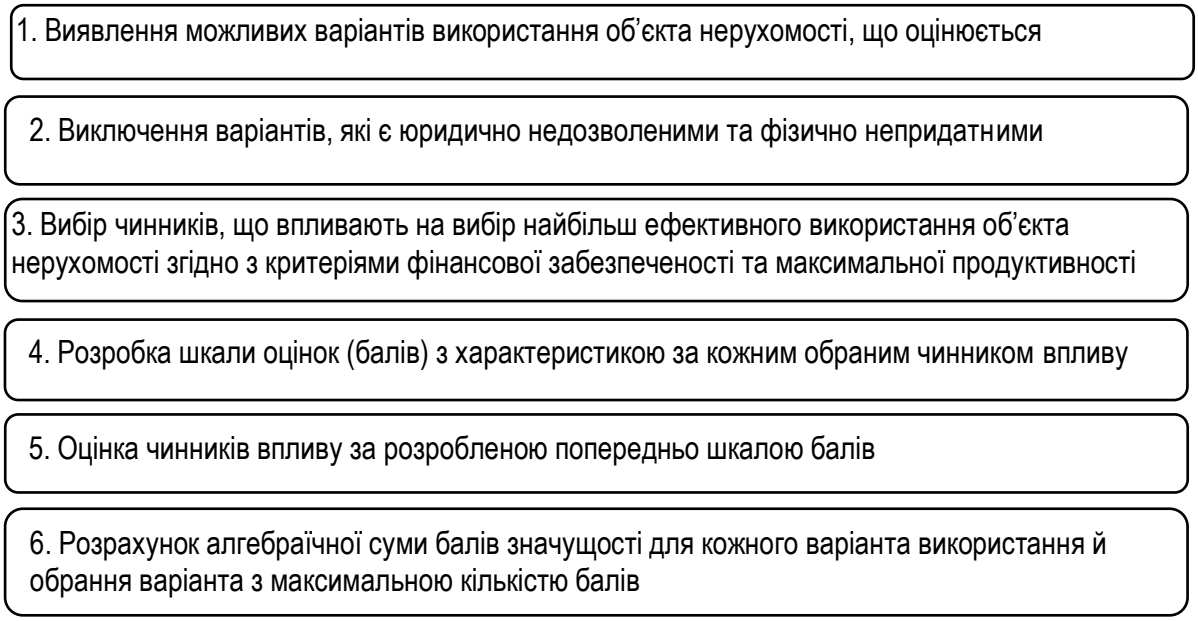


Рис. 1. Алгоритм здійснення аналізу найбільш ефективного використання об'єктів нерухомості за методом бальних оцінок

Джерело: розроблено на основі авторських досліджень

Чинники впливу на найбільш ефективне використання об'єктів комерційної нерухомості обрано й згруповано відповідно до критеріїв фінансової забезпеченості та максимальної продуктивності. Для визначення балів значущості виходили з порівняння переваг та недоліків за кожним чинником у різних варіантах використання об'єктів комерційної нерухомості шляхом співвідношення їх впливу між собою.

Бали значущості за кожним варіантом використання оцінюваного об'єкта комерційної нерухомості, визначені за результатами дослідження, представлені у таблиці 1. За необхідності, враховуючи ринкові умови і посилаючись на власний досвід, оцінювач може скоригувати аналіз чинників як за рахунок уточнення переліку чинників впливу, так і за рахунок зміни балів оцінки.

Таблиця 1

Чинники впливу на вибір варіанта найбільш ефективного використання об'єктів комерційної нерухомості

№		Чинник впливу	Характеристика за чинником	Бали (оцінки)			
				Адмін.	Виробн.	Склад.	Торгів.
1	Критерій фінансової забезпеченості	Технічний стан об'єкта нерухомості	Незадовільний	-1	-1	-1	-1
			Задовільний	0	0	0	0
			Хороший	1	1	1	1
			Відмінний	2	2	2	2
2		Рівень експлуатаційних затрат	Відсутні	0	0	0	0
			Незначні	-1	-1	-1	-1
			Значні	-2	-2	-2	-2

		Продовження таблиці 1.					
3		Величина одноразових витрат у разі зміни функціонального призначення	Дуже значні	-8	-8	-8	-8
			Значні	-6	-6	-6	-6
			Середні	-4	-4	-4	-4
			Незначні	-2	-2	-2	-2
			Відсутні	0	0	0	0
4		Величина доходів від експлуатації у разі зміни функціонального призначення	Дуже високі	10	10	10	10
			Високі	8	8	8	8
			Середні	5	5	5	5
			Незначні	2	2	2	2
			Відсутні	0	0	0	0
5	Критерій максимальної продуктивності	Престижність району розташування	Дуже висока	10	3	2	12
			Висока	9	3	2	10
			Середня	6	3	2	7
			Низька	3	2	2	4
			Дуже низька	1	1	2	2
6		Наявність поруч парко-місць	Є	2	1	1	2
			Відсутнє	0	0	0	0
7		Розвиненість громадського транспорту	Дуже висока	3	2	1	3
			Висока	2	2	1	2
			Обмежена	1	1	1	1
			Відсутня	0	0	0	0
8		Наявність поблизу подібних об'єктів	Є	0	0	0	-1
			Відсутні	0	0	0	1
9		Інтенсивність людського потоку	Висока	2	0	0	2
			Середня	1	0	0	1
			Низька	0	0	0	0
10		Наявність окремого входу в об'єкт, що оцінюється	Є	2	1	1	2
			Техн. можливий	1	1	1	1
			Неможливий	0	0	0	0
11		Екологічний стан місцевості	Нормальний	0	0	0	0
			Несприятливий	-1	0	0	-1
12		Благоустрій прилеглої території	Є	1	1	0	1
			Відсутній	0	0	0	0
		Поверх розташування	1-й поверх	0	0	0	1
			Не 1-й поверх	0	-1	-1	0
		Можливість розширення за рахунок прилеглих площ	Є	1	1	1	1
			Відсутня	0	0	0	0

Джерело: розроблено автором на основі [1].

Розглянемо приклад використання аналізу найбільш ефективного використання за запропонованим алгоритмом для приміщення, що використовується як офіс туристичної фірми. Умовно дані такі характеристики об'єкта нерухомості: розташування на 1му поверсі житлового будинку, що знаходиться поблизу центра міста; є технічна можливість устрою окремого входу у приміщення з вулиці; біля будинку є місця для паркування; розгалужена транспортна інфраструктура та інтенсивний людський потік на прилеглій вулиці; поблизу є продуктові магазини, торговельний центр і заклади громадського харчування; задовільний екологічний стан; наявний благоустрій прилеглої території; відсутня можливість розширення площі за рахунок прилеглих територій. Технічний стан

приміщення офісу оцінюється як хороший. З позиції критеріїв юридичної дозволеності і фізичної придатності, всі альтернативні варіанти використання є здійсненними.

Приклад здійснення аналізу найбільш ефективного використання об'єкта комерційної нерухомості (офісне приміщення) із застосуванням бального методу представлений у таблиці 2.

Таблиця 2

Приклад аналізу найбільш ефективного використання офісного приміщення

№		Чинник впливу	Характеристика за чинником	Бали (оцінки)			
				Адмін.	Виробн.	Склад.	Торгів.
1	Критерій фінансової забезпеченості	Технічний стан об'єкта нерухомості	Хороший	1	1	1	1
2		Рівень експлуатаційних затрат		-1	-2	-1	-2
3		Величина одноразових витрат у разі зміни функціонального призначення		0	-6	-2	-4
4		Величина доходів від експлуатації у разі зміни функціонального призначення		8	5	5	10
5	Критерій максимальної продуктивності	Престижність району розташування	Висока	9	3	2	10
6		Наявність поруч парко-місць	Є	2	1	1	2
7		Розвиненість громадського транспорту	Дуже висока	3	2	1	3
8		Наявність поблизу подібних об'єктів		0	0	0	-1
9		Інтенсивність людського потоку	Висока	2	0	0	2
10		Наявність окремого входу в об'єкт, що оцінюється	Технічно можливий	1	1	1	1
11		Екологічний стан місцевості розташування	Нормальний	0	0	0	0
12		Благоустрій прилеглої території	Є	1	1	0	1
13		Розміщення об'єкта, що оцінюється на поверсі	1й поверх	0	0	0	1
14		Можливість розширення за рахунок прилеглих площ	Відсутня	0	0	0	0
		Сума балів		26	6	8	24

Джерело: складено на основі авторських досліджень.

Таким чином, виходячи з існуючих характеристик приміщення офісу та проведеного аналізу альтернативних варіантів функціонального використання з використанням методу бальних оцінок, було виявлено, що фактичний варіант використання є найбільш ефективними, про що свідчить найвищий бал результату.

Висновки. На сучасному етапі розвитку ринку нерухомості в Україні відображення принципу найбільш ефективного використання в ринковій вартості є обмеженим, а методика проведення аналізу не є загальноприйнятою. Практична реалізація аналізу найбільш ефективного використання здійснюється шляхом виключення потенційних варіантів використання нерухомості, які не відповідають чотирьом критеріям: юридичної дозволеності, фізичної придатності, фінансової забезпеченості, максимальної продуктивності. Запропонований підхід бальних оцінок до аналізу найбільш ефективного використання об'єктів комерційної нерухомості дає змогу проведення обґрунтованого дослідження, результати якого мають вплив на визначення кінцевої ринкової вартості. Застосовані чинники впливу на найбільш ефективне використання можуть бути уточнені і скориговані залежно від ринкової ситуації і власного бачення оцінювача, що робить даний підхід гнучким і суб'єктивним. За умов обмеженості інформації для здійснення економіко-математичного моделювання найбільш ефективного способу використання об'єктів комерційної нерухомості, бальний метод є оптимальним для здійснення цього аналізу.

Література.

1. Баранов П. Кваліметричний підхід до аналізу найбільш ефективного використання під час оцінки об'єктів нерухомості [Текст] / П. Ю. Баранов// Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2013. – № 1 (245). – С. 30 – 33.
2. Кривов'язюк І.В. Економічна діагностика : [навчальний посібник] /І.В. Кривов'язюк. – К. : Центр учбової літератури, 2013. – 456 с
3. Національний Стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав". Затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003 р.
4. Національний Стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна" Затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 р.
5. Харрисон. Г. С. Оценка недвижимости: Уч. пособие/Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат. 1994 – 230 с.

References.

1. P. Baranov. Qualimetric approach to analyzing the highest and the best use in the assessment of real estate [Text] / P.Y. Baranov // Newsletter on privatization. – 2013. –№ 1 (245). – P. 30 – 33.
2. Kryvov'yazyuk IV Economic diagnosis: [Tutorial] /I.V. Kryvov'yazyuk. – K: Center of educational literature, 2013. – 456 p.
3. National Standard №1 "General principles of property evaluation and property rights." Approved by the Cabinet of Ministers of Ukraine № 1440 from September 10, 2003
4. National Standard number 2, "Assessment of real property" approved by the Cabinet of Ministers of Ukraine №1442, October 28, 2004
5. Harrison. G.S. Real estate evaluation: Tutor. / Trans. from English. – M .: RIO Mosobluprpolyhrafyzdat. – 1994. – 230 p.

A.M. Magomedova, PhD, lecturer
Taras Shevchenko National University of Kyiv
T.V. Mykhailova, economist
Taras Shevchenko National University of Kyiv

POINT EVALUATION SYSTEM IN THE ANALYSIS OF HIGHEST AND BEST USE OF COMMERCIAL REAL ESTATE

Theoretical aspects of highest and best use of commercial real estate are considered. The need for analysis highest and best use of commercial real estate in order to evaluate its market value is substantiated. The crucial criterions of the highest and best option identification are distinguished. The order of point system implementation in identifying the highest and best alternative is submitted. The order is a multi-step process, which involves six main steps. The factors, impacted on the alternative choice of highest and best use of commercial real estate, are analyzed and evaluated. Research results show that the commercial real estate (an office of a travel company), which is analyzed, is used in the highest and best way.

Key words: *commercial real estate, real estate evaluation, principle of the highest and the best utilization, point evaluation system.*

Магомедова А.М., к.э.н., ассистент
КНУ имени Тараса Шевченко
Михайлова Т.В., экономист
КНУ имени Тараса Шевченко

ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДА БАЛЬНЫХ ОЦЕНОК В АНАЛИЗЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Исследованы теоретические вопросы анализа наиболее эффективного использования объектов коммерческой недвижимости. Обоснована необходимость осуществления анализа наиболее эффективного использования объектов недвижимости в процессе оценки их рыночной стоимости. Определены основные критерии осуществления анализа наиболее эффективного использования. Предложен алгоритм применения метода балльных оценок для определения наиболее эффективного использования объектов коммерческой недвижимости. Проанализированы и оценены факторы влияния на выбор варианта наиболее эффективного использования.

Ключевые слова: *коммерческая недвижимость, оценка недвижимости, принцип наиболее эффективного использования, бальный метод оценки.*