

Список літератури

- 1 Матеріали міжнародної конференції м. Київ 4-5 квітня 2003 р. на тему: “Роль та значення
- 2 фінансового контролю в удосконаленні системи управління державними фінансами: функції парламенту,
- 3 внутрішнього та зовнішнього аудиту”.
- 4 Головань М.М. Державний фінансовий контроль і його реформування: Фінанси України – 2003.-№ 9.-134с.
- 5 Пацурківський П.С. Правові засади фінансової діяльності держави: Проблеми методології – Чернівці, 1997.
- 6 Економічна енциклопедія : У трьох томах. Т.3/Редкол.: С.В. Мочерний (відп. ред.) та ін. – К.: Видавничий центр “Академія”, 2002.
- 7 Барабаш Н. С., Никонів М.О. Удосконалення системи державного фінансового контролю//Фінансовий контроль № 3.-2005.-С.44-47.
- 8 Сивульський М. І.ДКРС на шляху перебудови. //Фінансовий контроль № 2.-2005.-С.47-49.

In the article the separate aspects of the operating system, control are considered in Ukraine. The walkthrough of going is conducted near control and the ways of search of his effective kinds, forms and methods are offered.

В статье рассмотрены отдельные аспекты действующей системы, контроля в Украине. Проведен критический анализ подходов к контролю и предложены пути поиска эффективных его видов, форм и методов.

УДК 336.77: 322.2 (477)

С.В. Запорожець, викладач

*Черкаський інститут банківської справи Університету банківської справи
Національного банку України*

О.М. Фащевська, канд. екон. наук

Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України

Методичні основи оцінки вартості об'єктів нерухомого майна та їх вплив на розвиток іпотечних відносин

Стаття містить узагальнену характеристику застосовуваних методик оцінки вартості нерухомого майна. Визначено основні вимоги та принципи оцінки. Обґрунтовано вплив методики оцінки вартості майна на розвиток іпотечних відносин.

іпотека, іпотечні відносини, іпотечне кредитування, нерухоме майно

Постановка проблеми. Оціночна діяльність формує основу кредитних відносин, предметом забезпечення яких є нерухоме майно. Вона слугує фундаментом наукових досліджень в аналізованому напрямку. Тема дослідження набуває особливої актуальності в зв'язку із швидким збільшенням обсягів іпотечного кредитування.

Оцінка вартості нерухомого майна як предмета забезпечення зобов'язання при іпотечному кредитуванні є одним із трудомістких процедур щодо організації та проведення кредитного процесу. Оцінка вартості об'єкта нерухомості передбачає

процес визначення його вартості на визначену дату відповідно до встановлених норм чинного законодавства.

Аналіз останніх публікацій. Теоретичні засади оцінки нерухомості заклали А. Пересада, В. Кудрявцева, С. Кручок, В. Лагутін, А. Ковалишин та інші. Однак невирішеною залишається проблема вибору найефективнішого методу оцінки вартості об'єкта нерухомого майна при іпотечному кредитуванні.

Мета і задачі дослідження. Метою статті є удосконалення теоретичних засад оцінки вартості нерухомого майна шляхом систематизації основних вимог та принципів оціночної діяльності при іпотечному кредитуванні. Для досягнення поставленої мети сформульовані наступні завдання: охарактеризувати діючі методики оцінки вартості майна; узагальнити основні вимоги до оцінки об'єктів нерухомості; систематизувати низку принципів оціночної діяльності; обґрунтувати призначення методології оцінки вартості майна для розвитку іпотечних відносин.

Виклад основного матеріалу. Особливі принципи, які формують вартість об'єкта нерухомого майна при іпотечному кредитуванні мають місце внаслідок впливу зовнішніх та внутрішніх факторів, що здатні змінювати таку вартість. На сучасному етапі розвитку ринку іпотечних відносин застосовуються різні методики оцінки об'єктів нерухомого майна. За властивими ознаками їх поділяють на три групи: дохідний метод, витратний метод та ринковий метод оцінювання.

Процедура оцінки нерухомого майна вимагає обов'язкового врахування та дотримання особливих вимог (табл. 1).

Практика іпотечного кредитування найчастіше використовує дохідний підхід, який дає можливість провести пряму оцінку вартості нерухомості залежно від очікуваних майбутніх доходів [3, с. 110]. Сутність такого методу полягає в оцінці об'єкта нерухомого майна з урахуванням можливих доходів, які отримуватиме власник внаслідок його майбутнього використання. Розрізняють метод прямої капіталізації та метод непрямої капіталізації як складові процедури дохідного підходу оцінювання [1, с. 149].

Метод прямої капіталізації доходу передбачає застосування процедур оцінки, пов'язаних з дослідженням ринку орендної плати на аналогічні об'єкти, структурування орендної плати, розрахунок чистого доходу, формування ставки капіталізації, розрахунок вартості об'єкта нерухомого майна за методом прямої капіталізації доходу. Ставка капіталізації визначається з урахуванням двох факторів: доходу на інвестований капітал та суму відшкодування початкового інвестованого капіталу [2, с. 53].

Метод непрямої капіталізації доходу проявляється через прогнозований розрахунок можливих доходів та витрат, пов'язаних з використанням об'єкта, обґрунтування чистого доходу, розрахунок вартості об'єкта нерухомості за методом непрямої капіталізації доходу.

Серед окремих методологій дохідного підходу крім методу прямої капіталізації Пересада А.А. також визначає метод валової ренти, метод відшкодування інвестованого капіталу. Метод валової ренти ґрунтується на прямій залежності між ринковою ціною об'єкта нерухомого майна та його здатністю приносити орендний дохід в грошовому виразі. Інструментом цього методу є мультиплікатор валових рентних платежів, який визначається як відношення ціни до рентного доходу [3, с. 111].

Таблиця 1 – Характеристика дотримання особливих умов процедури оцінки нерухомого майна

Особлива вимога	Характеристика дотримання
Визначення заставної вартості об'єкта нерухомого майна	Заставна вартість об'єкта нерухомого майна повинна бути нижчою від реальної майбутньої ціни продажу оцінюваного об'єкта. Такий підхід дає можливість кредитній установі покрити ризик невиконання зобов'язання позичальником щодо повернення ціни іпотечного кредиту
Здійснення прогнозних розрахунків вартості об'єкта нерухомого майна	Встановлена вартість об'єкта нерухомого майна має враховувати те тільки поточний стан показників попиту та пропозиції на ринку нерухомості, а й повинна бути здатною задовольнити вимоги кредитної установи на момент звернення стягнення на предмет застави в майбутньому в майбутньому
Врахування властивостей об'єкта нерухомого майна в довгостроковому періоді	При оцінці вартості об'єкта нерухомого майна необхідно враховувати властивості об'єкта, здатні проявляти себе протягом довгострокового періоду. Такі властивості можуть проявлятися через здатність об'єкта приносити дохід внаслідок його господарського використання тощо
Правовий підхід	Процедура оцінки вартості об'єкта нерухомого майна повинна ґрунтуватися виключно на правилах та методах, визначених чинним законодавством

Оцінка вартості об'єкта нерухомого майна за методом відшкодування інвестованого капіталу базується на тому, що інвестор розміщуючи свої кошти очікує насамперед на повернення інвестованого капіталу разом з додатковою вартістю капіталу. Розвиток і обґрунтування методів оцінки об'єктів нерухомого майна є однією з умов формування ринку житла. Теоретичною базою оцінки житла є набір оціночних принципів, сутність та характеристику яких подано в таблиці 2.

Таблиця 2 – Систематизація принципів оцінки житла

№ п/п	Принцип	Сутність
1	Попиту й пропозиції	Враховує вплив попиту й пропозиції на оцінку житла
2	Зміни	Враховує вплив змін природних і соціально-економічних умов на оцінку житла
3	Заміщення	Відбиває варіанти вибору для покупця квартири
4	Кращого і найефективнішого використання	Існуючий варіант використання нерухомості порівнюється з іншими можливими варіантами
5	Падаючої і зростаючої продуктивності	Посилення впливу того чи іншого виробничого фактора на вартість нерухомості залежить від політики
6	Внеску	Зроблені в розумних межах поліпшення призводять до збільшення вартості майна. Збільшення вартості не завжди збігається з витратами на поліпшення
7	Конкуренції	Конкуренція з боку інших видів житла може „збивати” ціни
8	Відповідності	Виявляється в районах житлової забудови, коли перевага тих чи інших будинків формує визначений стандарт оточення
9	Регресії	Ціни на нерухомість можуть знижуватися, якщо дорогі й дешеві об'єкти розташовані в одному районі
10	Очікування	Інвестори хочуть укласти гроші в нерухомість, передбачаючи збільшення її вартості
11	Зональні відмінності	Перебування в зоні з конкретним набором інфраструктури впливає на вартість нерухомості
12	Найближче оточення	На вартість нерухомості впливає „мікроклімат” території

Оцінка вартості житла може бути індивідуальною і масовою.

Індивідуальна оцінка – оцінка конкретного об'єкта нерухомості на визначену дату, масова оцінка – це систематична оцінка груп об'єктів нерухомості станом на визначену дату, з використанням стандартних процедур і статистичного аналізу.

Масова оцінка охоплює велику кількість різних об'єктів, що потребує їх класифікації і сертифікації.

Залежно від цілей оцінки можна індивідуалізувати або уніфікувати будь-який об'єкт нерухомості. У першому випадку оцінювач використовує індивідуальний підхід, роблячи акцент на особливостях об'єкта, і доводить, чому стандартна методика оцінки помиляється, у другому випадку прийоми масової оцінки дозволяють виробити єдину методику оцінки різноманітних об'єктів нерухомості.

Обидві методики оцінки мають у своїй основі систематичні методи збирання, аналізу й обробки інформації для одержання добре обґрунтованих результатів. У процесі масової оцінки оцінювачу доводиться здійснювати ті ж дії, що й при індивідуальній оцінці, відмінності в основному пов'язані з різницею в масштабі проведення робіт і методах контролю якості оцінки.

Оскільки масова оцінка припускає розробку стандартної методики, тут потрібне узгодження не тільки задачі, але й прийняття рішень, уніфікованої процедури оцінки. Вага рішення експерта і здатність впливати на кінцевий результат менші, ніж при індивідуальній оцінці. Крім того, моделі оцінки повинні відбивати структуру попиту та пропозиції, характерну для груп об'єктів, а не для окремих об'єктів. Оскільки модель оцінки розглядається як математична інтерпретація поведінки ринку нерухомості у визначений час, при масовій оцінці моделі складніше провести аналіз, оскільки вона намагається відтворити діяльність ринку на великій географічній території.

І масова, й індивідуальна оцінка нерухомості потребують накопичення інформації. Характер об'єкта нерухомості і наявні дані про нього визначають обсяг робіт зі збирання необхідних відомостей, а також їх вид, що, у свою чергу, обумовлює, який підхід до оцінки необхідно обрати.

У масовій оцінці використовуються три основні методи – витратний, дохідний метод і метод порівняння продажів. Вибір методу визначається видом нерухомості, станом ринку і доступністю необхідної інформації.

Аналіз найефективнішого використання проводиться аналогічно процедурі індивідуальної оцінки. Прийоми аналізу ринку для цілей масової оцінки припускають широке використання, поряд з експертним, статистичних методів, що допомагають провести стратифікацію даних і побудувати адекватну модель ринку.

При індивідуальній оцінці у фіналі оцінювач проводить узгодження результатів трьох методів і приймає остаточне рішення. При масовій оцінці її заключними етапами є перевірка моделі і контроль якості отриманих результатів. Якість виконаної роботи оцінюється переважно статистичними методами: більша частина отриманих оцінок повинна потрапити в заданий діапазон середнього відхилення від реальних цін продажів. Поряд зі статистичним контролем проводиться експертний контроль, що дозволяє компенсувати недостатню якість вихідної інформації про ринкові угоди [4, с. 145].

Для грамотного проведення оцінки для глибокого аналізу тенденцій ринку на відносно невеликих вибірках оцінювач повинен володіти навичками як масової, так і індивідуальної оцінки, а також мати необхідні знання про об'єкти нерухомості, їх типологію і споживчі якості.

Процес масової оцінки складається з таких етапів: постановка задачі; попереднє обстеження й аналіз об'єкта; збір даних, аналіз ринку і виявлення найефективнішого використання; побудова і калібрування моделі; тестування, контроль якості й уточнення результатів оцінки.

Зміст цих етапів відрізняється від індивідуальної оцінки в основному через різницю в масштабі проведення робіт і методах контролю якості оцінки.

Висновки. Важливим є правильний вибір методики оцінки вартості об'єкта нерухомого майна при іпотечному кредитуванні. Похибки в оцінці призводять до нестабільності як на фінансовому ринку, так і на ринку нерухомості, викликані економічно необґрунтованими змінами в обсягах іпотечного кредитування.

Список літератури

- 1 Ковалишин А. Ипотечно-жилищный вопрос // <http://www.liga.net>
- 2 Кручок СІ. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. - К.: Урожай. - 2003.
- 3 Пересада А.А., Майорова Т.В. Інвестиційне кредитування: Навчальний посібник. – К.: КНЕУ, 2002. – 271 с.
- 4 Селюков В.К., Гончаров С.Г. Управление рисками. Ипотечная сфера. - М.: Изд-во МВТУ им. Н.Э. Баумана, 2001.

Статья содержит обобщенную характеристику применяемых методик оценки стоимости недвижимого имущества. Определены основные требования и принципы оценки. Обосновано влияние методики оценки стоимости имущества на развитие ипотечных отношений.

The article contains the summarized description of the applied methods of estimation of cost of the real estate. The basic requirements and principles of estimation are determined. The influence of method of estimation of property's cost on the development of mortgage relations is grounded.

УДК 330.142.2

В.О. Іванченко, асистент

Кіровоградський державний технічний університет

Фермерський капітал, як складова інвестиційного розвитку фермерських господарств

У статті розглядається процес формування фермерського капіталу та його суть. Розкривається склад фермерського капіталу.

фермерське господарство, фермерський капітал, земельний капітал, сукупний капітал, людський капітал

Фермерські господарства, як форма малого бізнесу на селі, заснована на приватній власності, відіграють важливу роль у забезпеченні продовольчої безпеки держави. Ці господарства отримали у власність землю, можуть купувати сільськогосподарську техніку, будують приміщення і споруди, формують основне стадо, закладають багаторічні насадження, створюють інші майнові об'єкти. Для цього фермерським господарствам, потрібен відповідний потенціал у вигляді інвестицій, інновацій, сучасних технологій, кваліфікованих фахівців, ефективних систем менеджменту і маркетингу, тощо. Зменшення інвестиційної активності, у свою чергу скорочує інвестиційні ресурси держави і власні джерела інвестування суб'єктів господарювання.