

тепла та електроенергії) і включення даних про цей об'єкт до державної статистичної звітності й оформлення на нього права власності.

З метою встановлення порядку прийняття в експлуатацію самостійно збудованих фізичними особами житлових будинків і других споруд Кабінет Міністрів України 9 вересня 2009 р. прийняв постанову № 1035, якою затвердив Тимчасовий порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних і садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, збудованих самостійно. Приватні будинки приймаються в експлуатацію інспекціями ДАБК за місцем їх розташування. Забудовникам на платній основі видаються сертифікати відповідності таких будинків державним будівельним нормам, стандартам і правилам.

У разі здійснення самостійного будівництва інспекція ДАБК приймає рішення про притягнення забудовника до адміністративної відповідальності та накладення штрафу в порядку ст. 97 Кодексу України про адміністративні правопорушення. Крім штрафу, забудовник зобов'язаний внести плату за видання сертифіката. У день пред'явлення документів про внесення плати за видання сертифіката і сплату штрафу відповідна інспекція ДАБК видає забудовнику сертифікат. При цьому датою прийняття приватного будинку в експлуатацію вважається дата видання сертифіката.

Визнання в судовому порядку права власності на самостійно збудовані об'єкти нерухомого майна не дає право його власнику на експлуатацію такого об'єкта без прийняття його в експлуатацію в порядку, встановленому законодавством. Такі об'єкти не вважаються введеними в експлуатацію у встановленому законодавством порядку й не можуть бути підключені до інженерних систем і транспортних магістралей, власники (користувачі) позбавлені прав на укладення договорів про постачання на цей об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів: води, газу, тепла й електроенергії та включення даних про цей об'єкт до державної статистичної звітності.

**С. В. Трошин**, заведуючий лабораторією  
Донецького НІИСЭ,

**В. В. Давыдовский**, судовий експерт  
Донецького НІИСЭ

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВочНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПРИ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

*Викладено методичні підходи, які можуть бути використані в процесі визначення коригувальних коефіцієнтів при грошовому оцінюванні земельних ділянок.*

*Изложены методические подходы, которые могут быть использованы в процессе определения поправочных коэффициентов при денежной оценке земельных участков.*

В соответствии с п. 19 Национального стандарта № 2 «Оценка недвижимого имущества» (утвержден постановлением Кабинета Министров Украины от 28 октября 2004 г. № 1442) корректировка стоимости объектов сравнения является одной из процедур, которые эксперт (оценщик) должен выполнять при определении стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода.

В практике оценки обычно не вызывает проблем только проведение корректировок, учитывающих различие в поддающихся измерению физических параметрах рассматриваемых объектов (площадь земельного участка) при наличии такой информации по каждому из объектов сравнения. Проведение же корректировок, связанных с учетом других параметров, имеющих не только объективную, но и субъективную составляющую (например, поправки на торг и район расположения земельного участка), вызывает трудности в определении численного значения таких поправочных коэффициентов, поскольку отсутствуют как нормативные материалы в этой области, так и фактические данные, на основании которых можно было бы однозначно определить численное значение таких поправочных коэффициентов.

Тем не менее такие факторы имеют место в реальности, влияют на стоимость объекта оценки и поэтому должны быть учтены при денежной оценке земельных участков.

Для исследования использована база данных о предложениях продаж земельных участков, приведенная в еженедельной информационной газете «Недвижимость Донбасса» № 30 (93) от 26 августа 2008 г., № 32 (95) от 9 сентября 2008 г. и № 36 (99) от 7 октября 2008 г. (всего более 700 позиций).

Указанное периодическое издание выбрано в связи с тем, что на дату написания статьи в доступных для исследования информационных источниках отсутствует достаточное количество предложений о продажах земельных участков, которые могут быть использованы для исследования. Однако поправочные коэффициенты отражают соотношение уровня цен, не зависящее от промежутка времени, в который заключена сделка, поскольку мотивация участников сделки с течением времени практически не изменяется. Сама база данных с целью экономии места в статье не приводится.

*Корректировка на торг.* Наиболее часто встречающейся поправкой, которую учитывают при корректировке стоимости объектов сравнения, является поправка на торг. При всей очевидности возможного уменьшения стоимости земельного участка в ходе заключения сделки купли-продажи какие-либо документы, подтверждающие снижение цены земельного участка по сравнению с первоначально заявленной, либо не существуют, либо их содержание не разглашается. Таким образом, прямые источники информации, по которым можно было бы определить величину поправки на торг, отсутствуют. В практике оценки обычно применяется скидка на торг в размере от 2 до 5 %, однако встречаются рекомендации о применении скидок до 50 %.

Определим, насколько такая практика может соответствовать действительности. Для нашего исследования будем исходить из предположения о том,

что лица, сообщающие в рекламных материалах о своей готовности торговаться, являются типично мотивированными, действуют со знанием дела, без принуждения, после проведения соответствующего маркетинга и имея целью получение наибольшей выгоды. Исходя из сделанного предположения, цена, заявленная в предложениях о продаже, будет изначально увеличена на величину скидки, которую продавец будет готов предоставить в процессе торгов.

Для сравнения были отобраны предложения, в которых содержалась информация о возможности торгов (указания «ТУ», «торг», «срочно»), и произведено сравнение средней стоимости 1 сотки площади таких земельных участков со стоимостью 1 сотки площади земельных участков по тем предложениям, в которых информация о возможности торгога отсутствовала. Были получены следующие результаты (табл. 1).

Таблица 1

Критерий оценки	Сумма площадей, сотки	Сумма стоимостей, у. е.	Стоимость 1 сотки, у. е.	Коэффициент
Торг	606,9	8525000	14046	0,803
Нет торгога	4035,9	45512200	11277	1,000

Как следует из табл. 1, в среднем цена предложения земельных участков при декларируемой возможности торгога примерно на 20 % больше, чем при отсутствии такого условия, что соответствует поправочному коэффициенту 0,80, который может применяться в таких случаях.

*Район расположения объекта недвижимости.* Корректировка стоимости в зависимости от района расположения объекта недвижимости стала особенно актуальна в последнее время, когда в связи с общим экономическим спадом значительно уменьшилось количество предложений о продаже недвижимого имущества, в том числе земельных участков.

Рассмотрим эту зависимость на примере анализа информации о стоимости земельных участков площадью до 1 га. Указанное ограничение площади вызвано необходимостью минимизировать влияние фактора масштаба (зависимости стоимости единицы площади от общей площади земельного участка).

Анализ информации, содержащейся в указанной базе данных, дал результаты, приведенные в табл. 2, в которых прослеживается четкая зависимость стоимости единицы площади земельных участков от района расположения – установлено снижение удельной стоимости по мере удаления от центра города.

*Фактор масштаба.* Заключается в том, что стоимость земельных участков большей площади в расчете на единицу площади может отличаться от стоимости подобных земельных участков малой площади в ту или иную сторону. В результате проведенного нами анализа получены такие результаты (табл. 3).

Таблиця 2

Район города До- нецка	Сумма пло- щадей, сотки	Сумма стои- мостей, у. е.	Стоимость 1 сотки, у. е.	Коэффициент
Буденновский	539,1	7125000	13216	0,318
Ворошиловский	95,2	3959000	41586	1,000
Калининский	824,2	13627000	16535	0,398
Киевский	774,5	10698000	13813	0,332
Кировский	575,7	4673000	8117	0,195
Куйбышевский	1352,5	19475500	14400	0,346
Ленинский	1095,1	16319000	14902	0,358
Петровский	121,0	431000	3562	0,086
Макеевка	353,0	1469000	4161	0,100

Таблиця 3

Участки площадью	Сумма пло- щадей, сотки	Сумма стои- мостей, у. е.	Стоимость 1 сотки, у. е.	Коэффициент
до 5 соток	89,6	1754000	19587	1,000
5–10 соток	2080,0	35172000	16910	0,863
10–20 соток	3299,6	31881500	9662	0,493
20–50 соток	1440,5	11421200	7929	0,405
50–100 соток	798,0	5235000	6560	0,335
100–500 соток	5690,0	33940000	5965	0,305
500 и более соток	55698,0	207274200	3721	0,190

Как видим, прослеживается явно выраженное увеличение стоимости единицы площади земельного участка с уменьшением его общей площади.

*Наличие ветхих строений.* Наличие на земельном участке ветхих строений влияет на стоимость земельного участка в связи с тем, что для того, чтобы начать строительство на этом участке, необходимо понести затраты на демонтаж ветхого строения и снятие с учета в БТИ (признание нежилым).

Проведено сравнение стоимости единицы площади земельных участков, сопоставимых по своим основным параметрам. В результате обработки исходных данных получены следующие значения поправочных коэффициентов (табл. 4).

Разница в стоимости 1 сотки (2000 у. е.), которая дает поправочный коэффициент 1,245, эквивалентна увеличению затрат на освоение земельного участка площадью 5 соток, связанных с ликвидацией ветхого строения, на 10 тыс. у. е. Исходя из нашего опыта и здравого смысла, полученная сумма является чрезмерной.

Таблиця 4

Критерий оценки	Сумма площадей, сотки	Сумма стоимостей, у. е.	Стоимость 1 сотки, у. е.	Коэффициент
Ветхое строение есть	673,1	6119000	9091	1,000
Ветхого строения нет	2461,2	27850500	11316	1,245

Такой результат может быть объяснен тем, что, как показывает анализ исследуемой базы данных, доля земельных участков, на которых имеются ветхие строения, в районах с высокой стоимостью земли (Калининский, Киевский) значительно меньше, чем в районах с низкой стоимостью земельных участков. Учет указанного обстоятельства затруднителен.

Представляется, что в данном случае более достоверные результаты дает определение поправки в абсолютных величинах путем установления приблизительной стоимости ликвидации ветхого строения.

*Наличие недостроенных объектов.* Наличие на земельном участке недостроенных объектов в зависимости от конкретного покупателя может оказывать двоякое влияние на стоимость земельного участка. С одной стороны, для начала строительства на земельном участке в соответствии с планами нового владельца, возможно, потребуется снести недостроенный объект, а с другой – наличие недостроенного объекта снижает затраты на строительство в том случае, если он удовлетворяет требованиям нового владельца.

По результатам сравнения стоимости единицы площади земельных участков, сопоставимых по своим основным параметрам, получены такие значения поправочных коэффициентов (табл. 5).

Таблиця 5

Критерий оценки	Сумма площадей, сотки	Сумма стоимостей, у. е.	Стоимость 1 сотки, у. е.	Коэффициент
Недостроенное строение есть	89,3	1295000	14502	1,000
Недостроенного строения нет	1379,3	12941000	9382	0,647

Как следует из табл. 5, стоимость 1 сотки земельного участка, на котором имеются недостроенные объекты, в среднем по городу на 5000 у. е. больше стоимости такого же участка, свободного от построек. Полученная разница в стоимости 1 сотки эквивалентна фактически произведенным затратам на строительство при площади земельного участка 5 соток в сумме 25 тыс. у. е., или 200 тыс. грн.

Однако в связи с тем, что определить степень готовности недостроенного объекта на земельном участке, который используется как объект сравнения, достоверно не представляется возможным, применение корректировки по данному параметру является весьма проблематичным и допустимым только в крайнем случае.

*Наличие коммуникаций.* Соотношение стоимостей земельных участков по фактору наличия инженерных коммуникаций определялось по критериям оценки «коммуникации на участке», «коммуникации на улице», «коммуникаций нет», которые указаны в соответствующих информационных источниках. После проведения анализа получены следующие результаты (табл. 6).

Таблица 6

Критерий оценки	Сумма площадей, м <sup>2</sup>	Сумма стоимостей, у. е.	Стоимость 1 м <sup>2</sup> , у. е.	Коэффициент
Коммуникации на участке	2392,4	30707200	12836	1,000
Коммуникации на улице	678,8	7498000	11046	0,861
Коммуникаций нет	2050,3	20682000	10087	0,786

Комментируя эти результаты, следует сказать о том, что мы исходили из предположения о наличии на участке или на улице всех коммуникаций. В то же время, как известно из практики, часть коммуникаций может быть подведена на участок, а часть – проложена по улице, что требует затрат на подключение к ним. Учень в полной мере данный фактор при исследовании не представляется возможным по причине отсутствия в информационных источниках необходимой информации в полном объеме.

*Приватизация.* Соотношение стоимостей земельных участков по фактору наличия документов о приватизации земельного участка оценивалось при наличии указаний «приватизирован», «государственный акт» или «частное». Результаты анализа базы данных приведены в табл. 7.

Таблица 7

Критерий оценки	Сумма площадей, м <sup>2</sup>	Сумма стоимостей, у. е.	Стоимость 1 м <sup>2</sup> , у. е.	Коэффициент
Приватизированные	1612,1	19592000	12153	1,000
Не приватизированные	3386,7	35802700	10572	0,870

Как следует из табл. 7, стоимость единицы площади приватизированных участков в среднем примерно на 13 % выше стоимости единицы пло-

щади неприватизованих учасків. Полученные результаты учитывают различия между объектами сравнения, определенные для условий областного центра (г. Донецк). Тем не менее приведенные поправочные коэффициенты или их часть могут быть применены также при оценке земельных учасків, расположенных в других населенных пунктах, где количество предложенных объектов сравнения невелико и необходимость корректировок их стоимостей особенно актуальна.

Общедоступные на сегодняшний день технические средства и программное обеспечение делают проведение подобного анализа доступным широкому кругу экспертов.

## **ЕКСПЕРТНА ПРАКТИКА: МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ВИРІШЕННЯ ЗАВДАНЬ З ВИЗНАЧЕННЯ ПОРЯДКУ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ**

*С. В. Сукаленко*, науковий співробітник  
Сумського відділення Харківського НДІСЕ

### **ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ, ЯКІ ВИНИКАЮТЬ ПРИ ПРОВЕДЕННІ ЕКСПЕРТИЗ ЩОДО РОЗПОДІЛУ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОРЯДКУ КОРИСТУВАННЯ НЕПРИВАТИЗОВАНОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ**

*Розглянуто сучасну проблему щодо розподілу та визначення порядку користування неприватизованою земельною ділянкою. Зосереджено увагу на проблемних питаннях, які виникають у процесі здійснення даного виду експертних досліджень. Надано обґрунтовані рекомендації щодо їх проведення.*

*Рассмотрена современная проблема, касающаяся раздела и определения порядка пользования неприватизованным земельным участком. Сосредоточено внимание на проблемных вопросах, возникающих в процессе осуществления даного вида экспертных исследований. Даны обоснованные рекомендации по их проведению.*

Як показує експертна практика, будівельно-технічна експертиза досить часто вирішує завдання, пов'язані зі спорами між суб'єктами спільної часткової власності на будівлі, споруди та земельні ділянки.

У науково-практичних виданнях неодноразово розглядалося питання щодо розподілу земель і визначення порядку користування земельними ділянками. Однак на даний час науково-методично не розв'язано проблему