

УДК 338.516.7:332.64

*І.О. Шапошнікова, КНУБА, м. Київ*

## **ОЦІНКА ВАРТОСТІ МАЛОПОВЕРХОВИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ: ОСНОВНІ ПІДХОДИ, ПРОБЛЕМИ, ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ**

*Розглянуто підходи до оцінки вартості малоповерхових житлових будинків. Досліджено існуючі проблеми, які впливають на якість оцінки вартості малоповерхових житлових будинків. Виявлено основні передумови вдосконалення оцінки за допомогою витратного підходу в сучасних ринкових умовах.*

*Ключові слова: малоповерхове житлове будівництво, ринок нерухомості, оцінка нерухомості, порівняльний підхід, витратний підхід.*

**Постановка проблеми.** За останнє десятиріччя ринок малоповерхового житлового будівництва в Україні стабільно розвивається. Перевагою проживання на власній землі у зеленій зоні користується все більше українців. Найбільшою популярністю для забудови є місцевості, які розташовані в межах 50 км від великих міст, зокрема, приміські села, дачні масиви або привабливі місця для котеджних містечок. Все більше домівок будується із застосуванням індивідуальних проектів підвищеної комфортності зі складними архітектурно-планувальними рішеннями за сучасними технологіями, з використанням новітніх оздоблювальних матеріалів та інженерно-технічного обладнання. Спостігається стабільна тенденція до подальшого поліпшення раніше побудованих будинків. До них роблять прибудови, обладнують водопостачанням, каналізацією, опаленням та розбудовують господарські приміщення. Наразі актуальним напрямком вдосконалення малоповерхового житла є екологічне та енергоефективне будівництво, що дістало назву «Green Building». Усі ці заходи потребують найбільш достовірної та точної оцінки вартості таких будинків.

Також існує потреба в оцінюванні вартості малоповерхових житлових будинків у наступних випадках: для цілей оподаткування при укладанні угод з купівлі-продажу, дарування, міни; перереєстрації прав власності при спадкуванні; розділі майна при розлученні або інших судових суперечках; передачі об'єктів будівництва під заставу при кредитуванні; страхуванні об'єктів нерухомості.

Це дає підстави стверджувати, що аналіз

існуючих методів оцінювання вартості об'єктів малоповерхового будівництва та їх удосконалення є актуальним завданням, яке на даний час потребує вирішення.

### **Огляд існуючих досліджень, публікацій.**

Питаннями оцінки вартості об'єктів нерухомості в Україні займалися такі вітчизняні вчені, як О.Ю. Амосов, А.П. Голіков, Е.А. Гриценко, О.В. Коваль, М.П. Лебідь, Я.І. Маркус, Б.А. Семененко, В.І. Сергієнко, С.А. Сивець, В.І. Тітяєв, В.І. Торкатюк, Л.С., В.Ф. Чуб, Шевченко, Л.М. Шутенко та інші. Проблема оцінки нерухомого майна в умовах нерозвинутого ринку, а також з урахуванням місця розташування об'єктів присвятили свої праці А.А.Зубарев, С.А.Зацерковний, Р.Коваленко, О.О. Мухін, Є. Рубан.

Аналіз існуючих публікацій дозволив зробити висновок, що проблемі оцінки вартості об'єктів малоповерхового будівництва приділяється недостатньо уваги, особливо з урахуванням коливання цін на будівельні роботи та матеріали у розрізі окремих регіонів.

**Постановка завдання.** З огляду на те, що обсяги малоповерхової забудови щорічно збільшуються, а ринки мають значний потенціал розвитку, доцільним є розроблення рекомендацій щодо підвищення об'єктивності оцінки вартості малоповерхових житлових будинків з урахуванням регіональних і часових особливостей коливання цін на будівельні роботи та матеріали.

### **Виклад основного матеріалу дослідження.**

Сьогодні ситуація на ринку оцінки нерухомого майна постійно змінюється. Це пов'язано, головним чином, з недосконалою законодавчою базою та спробами віднайти на державному рівні оптимальний варіант методики з нормування процесу оцінки нерухомого майна в нашому ринковому середовищі, який задовольнив би як експертів-оціночників, так і осіб, що мають потребу в такій оцінці.

Так, з метою удосконалення процесу оцінки нерухомості Постановою Кабінету Міністрів України №358 від 21 серпня 2014 р. “Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства” було прийнято, що “оціночною вартістю для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, є ринкова вартість, розрахована відповідно до національних стандартів та інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна і майнових прав” [1].

Згідно з Національним стандартом №2 “Оцінка нерухомого майна” в залежності від мети проведення оцінки нерухомості використовують витратний, дохідний та порівняльний підходи [2].

Визначення ринкової вартості нерухомості в цілому та об'єктів малоповерхового житлового будівництва зокрема за допомогою порівняльного підходу передбачає збір і проведення аналізу інформації щодо продажу аналогічних об'єктів в запропонованому районі розташування. На ринкову вартість об'єктів малоповерхового житлового будівництва впливають наступні фактори за ступенем зменшення їх впливу:

- місцезнаходження оцінюваного об'єкта та віддаленість від основних об'єктів інфраструктури району;
- площа земельної ділянки;
- капітальність об'єкта (площа, кількість поверхів, рік забудови, ступінь готовності, конструктивні елементи та матеріали, архітектурні особливості, якість оздоблення);
- наявність або відсутність інженерних комунікацій;
- близькість або віддаленість транспортних магістралей;
- наявність або відсутність додаткових будівель та споруд;
- умови продажу;
- інші чинники, які можуть вплинути на вартість.

По своїй суті ринкова вартість є інтегральним показником, на який, окрім вищеперерахованих факторів, впливають загальний рівень цін на подібні об'єкти в окремо взятому регіоні, спекулятивна складова, економічна та політична ситуація в країні.

Але основною передумовою застосування ринкової вартості при оцінці малоповерхових житлових будинків є наявність активного ринку купівлі-продажу таких об'єктів. До активних ринків в нашій країні можна віднести райони навколо великих міст (Київ, Дніпропетровськ, Харків і т.д.), а також райони, привабливі для туристичного бізнесу (узбережжя Чорного та Азовського морів, деякі регіони Прикарпаття). Чим далі села і містечка віддалені від великих міст та розвинутих транспортних магістралей, тим нижчий попит на такі будинки. І, відповідно, практично немає угод купівлі-продажу. Це і є суттєвим недоліком порівняльного підходу: практичне унеможливлення визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості у малопожвавлених регіонах, де кількість угод з таким майном замала для отримання об'єктивної інформації щодо продажу аналогічних об'єктів.

В такому випадку для оцінки вартості об'єктів малоповерхового житлового будівництва доцільно використовувати витратний підхід, який базується на визначенні суми витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки на дату оцінки з подальшим її коригуванням на суму його зносу і знецінення. З цією метою застосовують “Збірник укрупнених показників вартості відтворення

функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд”, розроблений Державним науково-дослідним інститутом автоматизованих систем у будівництві (далі – Збірник) [3], та наказ Фонду державного майна України, Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства №2929/227 від 23.12.2004 р. „Про затвердження Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва” [4]. Збірник складений у цінах 2003 року і введено в дію з 2005 року вищезазначеним наказом.

Цей Збірник на даний час використовується для оцінки як у паперовій формі, так і в електронній, із застосуванням сучасних інформаційно-телекомунікаційних технологій, методично-програмних комплексів (зокрема, методично-програмний комплекс „Оцінювач”, програмні комплекси серії АС фірми “Інкомсервіс”).

Витратний підхід оцінки об'єктів малоповерхового житлового будівництва також використовують в наступних випадках:

- оцінка вартості об'єктів незавершеного будівництва;
- визначення ліквідаційної вартості;
- визначення проектної вартості;
- визначення інвентаризаційної вартості;
- визначення інвестиційної вартості.

Згідно з п.6 Національного стандарту №2 витратний підхід для оцінки вартості малоповерхових житлових будинків доцільно застосовувати, якщо ринок купівлі-продажу або оренди подібного нерухомого майна є обмеженим, тобто відсутні достатньо репрезентативні вихідні дані або інша інформація про подібні об'єкти, що не дає змоги застосувати дохідний та порівняльний підходи для отримання достовірного результату ринкової вартості об'єкта оцінки.

Використання укрупнених показників за методикою, викладеною в Збірнику, з подальшим застосуванням індекса зміни вартості будівельних робіт на дату оцінки дає змогу швидко і ефективно визначити вартість відтворення оцінюваної будівлі. Так, за даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (далі - Мінрегіонбуд) [5], індекс зміни вартості будівельних робіт (без урахування ПДВ) по відношенню до цін 2003 р., в яких складено Збірник, становить станом на листопад 2014 р. 4,76. А індекс зміни вартості продукції підприємств будівельних матеріалів - 4,16. По відношенню до цін січня 2014 року ці індекси складають відповідно 1,16 та 1,22.

Хотілося б відзначити, що рівень коливань цін на будівельні матеріали нерівномірний і залежить від регіону України. Так, за даними Мінрегіону,

вартість цементу марки М400 станом на січень 2014 року в Івано-Франківській області склала 900 грн./т (мінімальна вартість), у Львівській - 1039 грн./т, а в Миколаївській - 1176 грн./т (максимальна вартість). Станом на листопад 2014 року вартість цементу марки М400 змінилась наступним чином: 945 грн./т, 1134,60 грн./т та 1308 грн./т відповідно. Таким чином, вартість цементу марки М400 за

період з січня по листопад по цих регіонах зросла нерівномірно: на 5%, 9,2% та 11,2% відповідно.

На основі даних Мінрегіону автором статті досліджено інформацію щодо коливання цін на деякі будівельні матеріали та інженерне обладнання станом на січень 2014 року. Вартість матеріалів приведена до вартості таких у м.Києві, а результати дослідження представлено у табл.1.

Таблиця 1

Аналіз коливання цін на будівельні матеріали та інженерне обладнання станом на січень 2014 року

Назва регіону України	Цемент М400, т	Щебінь фр. 5-20, м <sup>3</sup>	Пісок річковий, м <sup>3</sup>	Товарний бетон М200 (В15), м <sup>3</sup>	Вироби стінові з легк. бетону, м <sup>3</sup>	Цегла керам. повнот., М100, тис. шт	Арматура АІІ 16 мм, т	Дошки обрізні хв. порід т. 30мм, м <sup>3</sup>	Металопл. вікна, м <sup>2</sup>	Плити теплоізоляційні, м <sup>3</sup>	Труби канал. поліетил. дім. 50мм, м	Радіатори чав. МС-140М(500) 1 секц
Вінницька	1,06	0,75	х	0,93	х	0,91	1,73	1,55	1,76	1,62	1,38	0,97
Волинська	1,08	1,34	х	0,99	1,05	1,04	1,13	1,70	0,90	1,62	1,31	х
Дніпропетровська	1,14	0,92	1,36	0,96	1,15	1,90	х	1,34	1,19	0,60	3,02	1,35
Донецька	1,14	1,03	1,88	1,44	1,28	2,03	1,03	х	х	х	1,52	0,93
Житомирська	х	0,87	1,41	0,84	0,95	1,26	1,07	0,88	0,88	х	2,29	х
Закарпатська	1,14	0,75	х	1,21	1,27	х	1,08	1,33	1,09	1,33	1,84	х
Запорізька	1,00	0,73	1,45	1,03	1,05	1,70	1,08	1,52	1,13	1,08	1,44	0,85
Івано-Франківська	0,91	0,89	х	1,08	1,15	1,16	1,09	1,37	0,88	0,90	1,52	1,19
Київська	1,00	0,92	1,82	1,01	1,05	1,27	1,19	1,26	1,02	1,19	1,58	0,86
Кіровоградська	1,11	0,85	1,59	0,89	0,88	1,22	1,12	1,09	0,90	х	3,05	х
Луганська	1,37	1,84	х	1,32	1,44	2,61	1,02	1,59	1,97	2,10	2,75	1,04
Львівська	1,06	1,84	х	0,99	0,90	1,00	1,05	1,02	0,94	0,84	2,94	0,91
Миколаївська	1,20	1,25	1,88	0,89	1,00	1,35	1,35	1,17	0,68	0,91	1,82	0,87
Одеська	1,14	1,42	2,15	0,97	1,04	1,30	1,16	1,11	1,17	х	1,97	1,02
Полтавська	1,14	1,62	1,69	1,08	0,97	х	1,22	1,33	0,94	1,14	2,07	0,99
Рівненська	1,15	0,88	2,31	0,95	1,05	1,25	1,07	1,05	0,96	0,82	2,55	0,64
Сумська	0,96	2,21	х	1,21	х	1,00	1,02	1,09	0,88	0,86	1,26	0,98
Тернопільська	1,14	0,83	1,31	1,18	1,23	0,85	1,10	1,05	0,88	0,80	1,53	0,85
Харківська	0,92	1,95	2,66	1,00	0,92	1,52	1,17	1,25	1,22	0,84	1,87	1,44
Чернівецька	х	1,73	2,11	1,15	1,18	1,43	1,33	1,27	1,09	1,08	1,70	х
Чернігівська	1,02	1,80	0,98	1,00	0,96	1,39	1,31	1,02	1,08	1,08	2,03	1,10
м. Київ	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Можемо спостерігати, що коливання цін по кожному матеріалу відбувається у значних межах, доходячи навіть і до 200%. Така ситуація є наслідком декількох причин: наявність виробничих потужностей по окремих будівельних матеріалах, конкуренція серед виробників, рівень попиту, а також недосконала методика подачі інформації виробниками цих матеріалів та обробки її державними органами. Як наслідок, коефіцієнти до зміни вартостей як будівельних матеріалів, так і будівельних робіт не завжди є інформативними.

Окрім розбіжності цін на однакові матеріали

по різних регіонах, ще маємо зміну цін у часі. Досліджено динаміку зростання цін на будівельні матеріали та інженерне обладнання за період з січня по листопад 2014 року. Результати дослідження наведено у табл.2.

Аналіз цієї таблиці показує, що в Київській обл. по наведених будівельних матеріалах практично не відбулось росту цін. Незначні коливання цін спостерігаємо і у Вінницькій, Дніпропетровській, Рівненській та Чернівецькій областях. Найбільше ціни зросли у Кіровоградській області.

Таблиця 2

Зміна вартості будівельних матеріалів та інженерного обладнання в листопаді 2014 по відношенню до січня 2014, %

Назва регіону України	Цемент М400, т	Щебень фр. 5-20, м <sup>3</sup>	Тісок річковий, м	Товарний бетон М200 (В15), м <sup>3</sup>	Вироби стінові з легк. бетону, м <sup>3</sup>	Цегла керам. повнот., М100, тис. шт	Арматура АІІІ 16 мм, т	Дошки обрізні хв. порід т. 30мм, м <sup>3</sup>	Металопл. вікна, м <sup>2</sup>	Плити теплоізоляційні, м <sup>3</sup>	Труби канал. поліетил. дм. 50мм, м	Радіатори чав. МС-140М(500) 1секц
Вінницька	23	8	х	-7	х	14	0	-3	0	0	0	0
Волинська	8	15	х	13	11	х	55	0	25	56	46	х
Дніпропетровська	-12	8	15	6	0	0	х	-10	23	-2	23	162
Житомирська	х	2	33	11	31	3	45	6	7	х	-15	х
Закарпатська	10	13	х	21	20	х	65	47	41	43	57	х
Запорізька	13	19	21	20	4	-8	43	0	10	60	103	52
Івано-Франківська	55	1	х	7	31	15	44	0	30	113	-2	0
Київська	4	0	0	0	0	0	19	-1	0	13	0	8
Кіровоградська	8	107	23	103	69	7	31	63	44	х	59	х
Львівська	9	28	х	6	28	30	47	8	50	11	-39	49
Миколаївська	11	-26	0	10	0	0	24	20	86	0	0	0
Одеська	16	29	32	10	8	28	49	5	10	х	11	11
Полтавська	9	11	28	6	12	х	48	0	48	3	12	0
Рівненська	0	0	0	12	0	0	61	7	20	0	0	21
Сумська	13	10	х	5	х	13	59	7	7	27	х	68
Харківська	11	0	6	16	0	0	59	0	1	0	28	8
Чернівецька	х	0	0	0	0	0	22	0	5	0	57	х
Чернігівська	14	4	х	-1	11	0	33	23	0	69	163	59
м. Київ	8	67	-2	-17	14	34	51	18	26	93	80	х

З огляду на це, на погляд автора, буде недоречно використовувати однакові індекси на зміну вартості як будівельних матеріалів, так і будівельно-монтажних робіт для всіх областей України.

#### Висновки.

Значні розбіжності цін на однакові будівельні матеріали та інженерне обладнання по різних регіонах країни впливають на вартість будівництва. Тобто в кожному окремому регіоні вартість будівництва однакових об'єктів буде різною. А, відповідно, і оціночна вартість, визначена витратним підходом, для означених вище цілей має бути різною, що сьогодні не є дійсним.

2. Існують досить нерівномірні коливання цін по регіонах на будівельні матеріали та інженерне обладнання у часі. Але на це не звертається увага при проведенні індексації вартості як будівельних робіт, так і матеріалів. Вимушене ігнорування цих факторів через відсутність налагодженої системи інформаційного забезпечення на державному рівні при використанні середніх цін на будівельні матеріали та індексів зміни вартості будівельних матеріалів, виробів та конструкцій, єдиних для усіх регіонів України, суттєво знижує обґрунтованість і якість оцінки вартості малоповерхових житлових будинків на основі витратного підходу.

3. Такий великий розрив цін на однакові матеріали по різних регіонах, що наведено Мінрегіоном, може бути значно зменшений за рахунок вдосконалення системи збору і обробки інформації, що надходить від виробників таких матеріалів, а також усунення існуючих помилок. В подальшому це надасть можливість обраховувати індекси зміни вартості будівельно-монтажних робіт та будівельних матеріалів з більшою точністю.

4. З огляду на це доцільно, на думку автора, розробити і впровадити методику використання регіональних індексів цін на будівельні матеріали та інженерне обладнання. Урахування обґрунтованого рівня цін на матеріали по кожному регіону можна застосовувати у комп'ютерних програмах, розроблених на базі Збірника, що в подальшому підвищить об'єктивність вартості оцінки малоповерхових житлових будинків, проведених на основі витратного підходу.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Постанова Кабінету Міністрів України "Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства"



№358 від 21.08.2014р. [Електронний ресурс]. - (Чинна постанова). - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/358-2014-%D0%BF>

2. Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна”. Постанова №1442 від 28.10.2004р. [Електронний ресурс]. - (Чинна постанова). - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>

3. Збірник укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд [Текст]. - Видання офіційне. - Держжитлокомунгосп України. - Київ, 2004. – С. 240.

4. Наказ Фонду державного майна України, Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства „Про затвердження Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва” №2929/227 від 23.12.2004р. [Електронний ресурс]. - (Чинний наказ). - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0054-05/page>

5. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: [http://www.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/3689/indexsy10\\_2014.pdf](http://www.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/3689/indexsy10_2014.pdf)

6. Чуб В.Ф., Шапошнікова І.О., Дворнік В.В. Щодо нормативної бази для оцінки вартості відтворення малоповерхових житлових будинків / Держ. Інформ. Бюл. про приватизацію. - 2005. - №1. - С.29 - 32.

#### АННОТАЦИЯ

*Рассмотрены методы оценки стоимости малоэтажных жилых домов. Исследованы существующие проблемы, которые влияют на качество оценки стоимости малоэтажных жилых домов. Выявлены основные предпосылки совершенствования оценки затратным методом в современных рыночных условиях*

*Ключевые слова: малоэтажное жилищное строительство, рынок недвижимости, оценка недвижимости, метод сравнения продаж, затратный метод.*

#### ANNOTATION

*Presented major methods of evaluation of low-rise residential buildings. Investigated the existing problems that affect the quality of the valuation of low-rise residential buildings. Described the basic provisions to improve the assessment cost method in current market conditions.*

*Keywords: low-rise housing construction, real estate market, evaluation of the real estate, method of sales comparison, cost method.*

#### УДК 69.003.12

*Т.Ю.Цифра, КНУБА, м. Київ*

### ФОРМУВАННЯ ПОЧАТКОВОЇ МАКСИМАЛЬНОЇ ЦІНИ КОНТРАКТУ ПРИ БУДІВНИЦТВІ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

*В статті визначено основні та керовані фактори, що впливають на початкову максимальну ціну контракту при будівництві доступного житла. Запропоновано формулу визначення такої ціни.*

*Ключові слова: доступне житло, початкова максимальна ціна, будівельний контракт, основні фактори, керовані фактори*

Управлінський вплив на доступність житла передбачає системний підхід щодо впровадження заходів, сформованих в дієвий механізм на основі регулювання чинників, що безпосередньо впливають на формування його вартості. Першочергового виконання потребують наступні завдання [1]:

- підтримка на державному рівні вітчизняних виробників будівельних матеріалів, продукція яких буде спрямована виключно в сегмент доступного житла. При цьому, має відбуватися постійний моніторинг цін на відповідні групи будівельних матеріалів в регіональному розрізі;

- ліквідація корупційної складової, яка може виникати при використанні ресурсу, що знаходиться виключно у муніципальному розпорядженні (земельні ділянки, дозвільна документація тощо)

- державне замовлення на будівництво доступного житла.

Проблемам сучасних уявлень про розвиток, вдосконалення і методичний підхід до державного будівельного замовлення присвячені численні дослідження, здійснені такими вітчизняними науковцями, як В.І. Анін, О.А. Бондар, Н.О. Борисова, І.В. Вахович, А.Ф. Гойко, О.В. Дикий, К.В.Ізмайлова, Г.В. Лагутін, В.В. Луць, О.М.Непомнящий, Н.І.Олійник, В.О. Поколенко, Г.М. Рижаківа, О.С. Рубцова, В.А. Скакун, О.А. Тугай. Низка зарубіжних вчених А.Н. Асаул, В.О. Белов, М.І. Брагінський, І.Л. Брауде, В.В. Вітрянський, Б.М. Годунова, К.О. Граве, В.П. Грибанова, О. В. Дзери, О.С. Йоффе, В.М. Коссака, Н.С. Кузнєцова, Л.А. Лунца, Д. І. Мейер, І.Б. Новицький, В.А. Ойгензіхт, О.А. Підопригори, І.В. Спасибо-Фатєєва, Є.О. Суханова, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, З.М. Фаткудінова, Є.О. Харитонова, В.Ф. Чигира, Г.Ф. Шершеневича та