

## Summary

Proposed methodology for determining the cost of completed construction works during the construction and technical expertise related to the assessment of the value or amount determination overstatement of cost of work actually performed. The combined simplified method of calculating the amount of overstating the cost of the construction works is considered.

УДК 343.98:69

**О.І. Буратевич, зав. лабораторії**

**І.С. Свістунів, судовий експерт**

*Київський НДІ судових експертиз*

### **ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ З ПИТАНЬ ПРОВЕДЕННЯ КОРИГУВАНЬ ПРИ ОЦІНЦІ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Розглядаються питання щодо достовірності визначеної вартості та ціни, за яку були продані або здані в оренду об'єкти нерухомого майна, в тому числі при приватизації та в умовах вимушеного продажу.

---

В умовах економічних перетворень, формування ринку купівлі-продажу та оренди нерухомого майна потреба в оцінці нерухомого майна різної форми власності та різного функціонального призначення стала нагальною.

Процес визначення вартості нерухомого майна виконує основні функції регулювання відносин: надходження коштів до державного та місцевих бюджетів від продажу або здачі в оренду державного і комунального майна; визначення державного мита при купівлі-продажу, міні, спадкуванні та даруванні нерухомості; судових претензій; економічного обґрунтування раціонального і ефективного використання нерухомого майна; вартості нерухомості при створенні статутних фондів суб'єктів підприємницької діяльності тощо.

Саме тому дуже часто у провадженні органів досудового слідства та у судах перебувають справи щодо достовірності визначеної вартості та ціни, за яку були продані або здані в оренду об'єкти нерухомого майна, в тому числі при приватизації та в умовах вимушеного продажу, нарахування податків на угоди із нерухомим майном різного функціонального призначення, внесення такого майна в статутні фонди або навпаки, розподілу цього майна пропорційно до визначених часток між власниками, визначення компенсації у випадках нанесення шко-

ди власнику нерухомого майна, пропорційного розподілу нерухомого майна, що перебуває у спільній власності кількох осіб тощо.

В той же час, нормативно-правове поле, що регулює питання оцінки майна в Україні, перебуває на стадії розвитку і вдосконалення та з окремих питань і процедур не містить чітко визначених механізмів вирішення. Це, зокрема, стосується процедури проведення коригувань відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки під час здійснення оцінки нерухомого майна.

Під час виконання оцінки коригуванню піддаються основні показники об'єктів (місцерозташування, технічного стану, об'ємно-планувального рішення тощо), а вартість визначається на підставі логічних передумов про допустимі для потенційного покупця знижки і надбавки за вказані розбіжності в характеристиках об'єкта оцінки та об'єктів порівняння.

На сьогоднішній день процедура коригування здійснюється індивідуально “експертним шляхом” і, більшою мірою, залежить від професійності та досвіду експерта.

Розрахунок поправок викликає певні труднощі, пов'язані з тим, що доволі складно виділити питому вагу того чи іншого фактору, який впливає на ціну об'єкту. Наявність на ринку об'єктів порівняння, що відрізнялися б один від одного лише за окремо визначеним фактором, є поодинокими випадками. Вплив факторів та чутливість ціни до них можливо визначити з використанням статистично-математичних методів за умови використання широкої вибірки об'єктів порівняння (як, наприклад, для квартир). Для об'єктів доходної нерухомості розрахувати поправку математично вельми складно внаслідок незначної вибірки об'єктів. Крім цього, тенденції, що демонструє ринок нерухомості, в більшості є неоднозначними. В кожному окремому випадку ціна формується за рахунок переконань та побажань власника та може бути віддалена від адекватної.

У зв'язку з тим, що зазвичай експерт має можливість досліджувати ринок лише за цінами пропонування нерухомості, а не за цінами реальних угод купівлі-продажу, є неможливим дослідження “чистого” ринку, ціна на якому дійсно формується лише попитом та пропозицією.

Відсутність нормативного та методичного забезпечення з вирішення даного питання створює передумови для отримання невірних результатів оцінки та зловживань в цій сфері.

Дана проблематика неодноразово обговорювалась в широких експертних колах, в тому числі на засіданнях секції судової будівельно-

технічної експертизи Науково-консультативної та методичної ради з проблем судової експертизи при Міністерстві юстиції України та на семінарах секції судової будівельно-технічної експертизи всеукраїнської громадської організації “Союз експертів України”.

Саме тому на сьогоднішній день є нагальна потреба в розробленні науково обґрунтованих методичних рекомендацій з проведення коригувань при оцінці об’єктів нерухомого майна.

Факторами, що впливають на вартість об’єктів нерухомості, по суті є характеристики подібного майна. До таких факторів належать співвідношення попиту і пропозиції щодо певного виду об’єктів нерухомості, конкретні характеристики об’єкта нерухомості за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо.

Абсолютно однакових продаж не існує, співпадає лише ряд факторів. Але чим більш схожі відібрані об’єкти-аналоги з оцінюваним, тим більш достовірну вартість можна отримати у результаті застосування методичних підходів з оцінки об’єктів нерухомого майна. На етапі відбору аналогів продажу визначають саме ті фактори, які є ціноформуючими для аналога, для того, щоб уникнути значних цінових розбіжностей між ним та об’єктом оцінки.

У відповідності до функціонального призначення будівель визначаються *види коригувань*, які можливо поділені на три групи: загальні для всіх будівель і споруд; загальні по назві, проте різні за складом (розташування, планування, площа, поверх); специфічні.

До загальних елементів порівняння відносять: умови продажу (оренди), в тому числі юрисдикція прав; дата продажу (оренди); умови фінансових розрахунків продажу (оренди); торг; податок на додану вартість (ПДВ).

Специфічні елементи порівняння визначаються в залежності від класифікації об’єктів нерухомості за функціональними ознаками і можуть бути такими: на поверх; панорама з вікон; наявність фасадного входу і вітрин; матеріал конструктивних елементів; площа допоміжних та технічних приміщень тощо.

Також, в залежності від особливостей об’єкта оцінки, можуть бути враховані такі фактори, як: обмеження у використанні об’єкта, або його частин; інженерно-геологічні; екологічні; сейсмічні; наявність не узаконених змін об’ємно-планувального рішення та виконаних поліпшень та інші.

Застосування коригувань щодо об’єктів порівняння (об’єктів аналогів) проводиться в рамках порівняльного та дохідного (при визначенні

прогнозованої орендної ставки для об'єкта оцінки) методичних підходів. Процедура застосування коригувань здійснюється поетапно, на кожному етапі приводиться приведення ціноформуючих характеристик об'єкта порівняння до об'єкта оцінки, при цьому вартість одиничного показника приводиться до ймовірної вартості об'єкта оцінки.

Поправки (коригування) для аналогів оренди та продаж і їх цін повинні здійснюватись з метою приведення їх до найбільшої подібності з оцінюваним об'єктом. Поправка аналога проводиться відносно оцінюваного об'єкта.

Процес внесення поправок має наступні особливості:

- поправка має бути обґрунтованою, грошовий вираз поправки має бути пов'язаний з факторами, що визначають необхідність внесення поправки;
- поправка повинна використовуватись для кожного об'єкта аналога послідовно;
- поправка повинна зменшити розбіжність цін об'єктів. Теоретично, якщо поправки зроблені зважено, а ціни продаж та оренди встановлені на “ідеальному” ринку, то після внесення поправок ціни повинні стати ідентичними.

Поправки виконують у відповідній послідовності. Зазвичай, це означає, що в першу чергу здійснюються загальні поправки, а потім — поправки по специфічним елементам порівняння.

Експерт може обирати із трьох загальноприйнятих типів поправок: відсоткове відображення; сума в грошовому виразі; комбінація вищевказаних двох типів.

Відсоткова поправка використовує величину, що представляє собою визначений відсоток від ціни аналога.

Поправка у вигляді суми в грошовому виразі використовує конкретну грошову суму для коригування кожного продажу (оренди) по визначеній розбіжності з оцінюваним об'єктом. Ця сума додається або віднімається з ціни кожного аналога для того, щоб зробити його подібним до об'єкта оцінки.

Існують *три типи елементів порівняння*, що зазвичай використовують в оцінці: власність в цілому; фізичні елементи порівняння; функціональні елементи коригування.

В якості основної одиниці порівняння для всього об'єкта дослідження (оцінки) використовується питома ціна для будови за: одиницю корисної (орендної, загальної) площі будови (м. кв.); одиницю об'єму будівлі (м. куб.); одиницю об'єкта нерухомості (шт.).

Найбільш поширеною є ціна за 1 м. кв. загальної або корисної площі будівлі чи споруди. Такі одиниці порівняння, як ціна за одиницю об'єкта нерухомості, можливі тільки для стандартних об'єктів.

У разі оцінки будівель і споруд, для яких велике значення мають характеристики об'єму (наприклад, спеціалізовані промислові корпуси, сховища, елеватори та інше), в якості одиниці порівняння застосовується ціна за 1 м. куб.

Для незабудованої або умовно вільної від забудови земельної ділянки виділяють наступні одиничні показники (одиниці порівняння):

а) одиницю площі ділянки:

- квадратний метр (м. кв.) — для ділянок під забудову в населеному пункті;
- “сотка” (100 м. кв. або 0,0100 га) — для ділянок під садівництво або індивідуальне житлове будівництво;
- гектар (10 000 м.кв.=1 га) — для ділянок сільськогосподарських, лісових угідь, під забудову комплексів.

б) одиницю довжини (погонний метр) фронтальної межі ділянки вздовж “червоної лінії” (транспортної або пішохідної магістралі) — для об'єктів торговельного, складського, виробничого призначення, успішність бізнесу яких залежить від доступності об'єктів для відвідування їх покупцями і користувачами, для доставки та відправлення вантажів.

Після вибору одиниці порівняння визначаються основні показники (характеристики) або елементи порівняння, використовуючи, які можна змодельовати вартість оцінюваного об'єкта за допомогою необхідних коригувань цін продажів порівнянних об'єктів. Сам об'єкт, що оцінюється, корегуванню не піддається.

Процентні корегування використовуються тоді, коли складно визначити точні грошові суми, але ринкові дані свідчать про наявність відмінностей. Виходячи з оціночної практики, виділяють два види обліку процентних коригувань:

- *незалежна* — кожна відмінна характеристика враховується незалежно від інших. Як тільки визначені всі процентні коригування, вони складаються разом;
- *кумулятивна* — облік кожної характеристики, що підлягає коригуванню, проводиться з урахуванням інших відмінних характеристик. Кумулятивне процентне коригування здійснюється шляхом перемноження всіх розрахованих процентних коригувань.

Для вимірювання коригувань застосовують кількісний і якісний аналіз. Більш переважним вважається кількісний аналіз, проведений на повній та не суперечливій інформаційній базі. Найбільш поширеними *методами кількісного аналізу* є: метод парного аналізу продажів; метод статистичного аналізу ринку; метод амортизації витрат. Надамо коротку характеристику кожного із вказаних вище методів.

**Метод парного аналізу продажів.** При використанні методу парного аналізу продажів експерт вивчає об'єкти продажу (пропонування), які відрізняються тільки по єдиній визначеній характеристиці. Різниця в ціні між двома такими аналогами може визначати грошову або відсоткову поправку до досліджуваної характеристики.

Метод парного аналізу порівняння продажів має свої обмеження, зокрема всі продажі повинні бути відносно схожі на оцінюваний об'єкт.

**Метод статистичного аналізу ринку.** Дослідження залежності ринкової вартості нерухомості від деякого набору ціноутворюючих факторів і взаємозв'язок чинників між собою є метою статистичного аналізу при виконанні оцінки нерухомості. Останнім часом у зв'язку з розвитком засобів обчислювальної техніки і появою потужних статистичних пакетів як загального, так і спеціального призначення, експерти все частіше стали звертатися до методів математичної статистики, формалізовані процедури яких призводять до статистично обґрунтованого, економічно інтерпретованого і легко захищеного результату оцінки. Парний аналіз продажів вимагає пошуку близьких аналогів, кожен з яких відрізняється від оцінюваного об'єкта тільки по одному ціноутворюючому фактору і в ідеалі вимагає зібрати ринкову інформацію, яка дозволила б виміряти всі ціноутворюючі фактори. Це є доволі важко вирішуваним завданням. Крім того, за допомогою парного аналізу продажів неможливо визначити темп зміни внеску того чи іншого фактору, наприклад як змінюється вартість 1 кв.м. при збільшенні загальної площі нерухомості. Усіх цих недоліків позбавлений регресійний аналіз, однак його застосування вимагає спеціальної підготовки експерта в галузі математичної статистики. У той же час, поява спеціального програмного забезпечення полегшило роботу експертам, які володіють апаратом математичної статистики, спрямувавши центр ваги з обчислювальних процедур в область аналізу та інтерпретації.

**Метод амортизації витрат.** Ще один метод підрахунку грошових або процентних поправок називається методом амортизації витрат і являє собою непрямої ринковий.

Метод амортизації витрат включає наступні кроки. По-перше, вибирається відмінність між об'єктами, предмет поправки. Наприклад, є необхідність узгодити розбіжності в наявності додаткового або спеціального обладнання тощо. Другим кроком є оцінка додаткових витрат, необхідних для включення цієї характеристики при будівництві нового об'єкта. На третьому кроці необхідно відняти знос досліджуваної характеристики. Сумарні витрати на ремонт складуть зменшення ціни.

Зрозуміло, що прийняття рішення щодо застосування того чи іншого методу приймається експертом самостійно, в залежності від конкретних показників та особливостей об'єкта оцінки, достатності та достовірності інформації про об'єкти аналогії, однак такі рішення та проведені розрахунки, як і інші процедури, виконання яких передбачено під час оцінки об'єктів нерухомого майна, повинні бути обґрунтованими.

### **Резюме**

Рассматриваются вопросы достоверности определения стоимости и цены продажи или сдачи в аренду объектов недвижимости, в том числе при приватизации и в условиях вынужденной продажи.

### **Summary**

Questions of reliability of deequyштп cost and price of sale or tenancy of objects of the real estate are considered, including such cases at privatization and in conditions of the forced sale.