

**Ірина Дерень**  
судовий експерт,  
Тернопільський науково-дослідний  
експертно-криміналістичний центр МВС України

### **ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА**

В сфері оцінки нерухомого майна оцінка об'єкта незавершеного будівництва є не зовсім типовою. Така робота має свої тонкощі і складнощі. Це об'єкт нерухомого майна, який в 100% випадків є абсолютно унікальним об'єктом.

Відповідно до ст.1 Закону України «Про іпотеку» об'єкт незавершеного будівництва визначається як об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства. До об'єктів незавершеного будівництва належать будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані [3; 4]. Тобто, це житлові багатоквартирні будинки, об'єкти курортно-рекреаційного комплексу сімейного типу, торговельні заклади, будівлі транспорту та засобів зв'язку, промислові будівлі, та інші об'єкти, які відповідають зазначеним вище вимогам.

Аналізуючи правову природу об'єкта незавершеного будівництва, його ознаками, зокрема є:

- міцний (грунтовний) характер об'єкта будівництва, що зводиться, який дає можливість зробити висновок, що такий об'єкт створюється на довгий період експлуатації, утворюючи при цьому єдине ціле із земельною ділянкою, та відмежовуючи вказаний об'єкт від малих архітектурних форм, тимчасових споруд тощо;

- будівництво здійснюється на підставі дозвільних документів, виданих відповідно до законодавства у сфері регулювання містобудівної діяльності;

- відсутність стовідсоткової готовності об'єкта незавершеного будівництва, що унеможлиблює використання його за призначенням та введення відповідно до законодавства в експлуатацію.

Згідно п.3 ст. 331 Цивільного кодексу України до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). У разі необхідності вказана особа може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва після проведення державної реєстрації права власності на нього відповідно до закону [5].

Ідентифікація об'єкту дослідження як об'єкта незавершеного будівництва повинна виконуватися при наявності наступних документів:

- правовстановлююча документація на земельну ділянку, на якій розташований передбачуваний об'єкт;

- дозвіл на проведення будівельних робіт;

- свідоцтво, яке підтверджує державну реєстрацію права, але тільки в тому випадку, якщо право зареєстровано;

- проектна документація;

- довідка про будівельну придатність об'єкта. При цьому, в ній повинна бути вказана ступінь готовності конструктивних елементів.

Якщо власник об'єкта – юридична особа, потрібна довідка про балансову вартість об'єкта в бухгалтерському обліку власника. Інженерне забезпечення, що є найважливішим складовим елементом початково-дозвільної документації, який вимагає незавершений будівництвом об'єкт. Вона включає затверджені різними інстанціями і комунальними службами можливості підключення об'єкта до: каналізації; енергопостачання; водопостачання; газопостачання.

Без них здійснити будівельні роботи просто неможливо. Як правило, будь-які питання, що стосуються інженерного забезпечення об'єктів що зводяться, мають обмежений термін дії (п'ять років). Після завершення потрібні додаткові витрати (якщо планується повністю змінити структуру об'єкта із заміною інженерного забезпечення). Даний нюанс також враховується в підсумковій вартості.

З огляду на вищезазначене, судовим експертом може бути порушене клопотання про надання додаткових матеріалів та забезпечення огляду об'єкта дослідження.

Якщо у відповідь надходить інформація не в повному обсязі. За таких умов результати судової оціночно-будівельної експертизи будуть мати обмеження.

Судовий експерт має зазначити, що матеріали, надані ініціатором проведення експертизи, не в повному обсязі, тому дослідження проводиться в умовах часткової відсутності необхідної інформації, а тому має певні обмеження та застереження. З урахуванням обмежених обсягів вихідної інформації, наданої ініціатором судової експертизи і об'єктивної неможливості її отримання, для цілей такого дослідження судовим експертом прописуються наступні спеціальні припущення:

– побудова розрахункових моделей, аналогічних розрахункам на більш високих стадіях проектування для оцінювача неможлива, принаймні тому, що кошторисні розрахунки на стадії П (проект) виконуються за робочими кресленнями;

– вартість об'єкта за умови наявності всієї проектної документації може відрізнятись від вартості визначеної судовим експертом в даних умовах.

При оцінці майна слід дотримуватися таких важливих принципів як корисності та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, що дозволяє визначити його здатність задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу тільки після завершення його будівництва і введення в експлуатацію

Загалом, при визначенні корисності будь якого об'єкта нерухомості необхідно розглянути:

– придбання об'єкту з метою отримання прав на земельну ділянку;

– придбання об'єкта дослідження як джерела придатних для повторного використання будівельних елементів та конструкцій;

– придбання оцінюваного об'єкта з метою проведення реконструкції для альтернативного доходного використання;

– придбання об'єкта дослідження для проектного використання (продовження комплексу робіт по завершенню будівництва об'єкта).

В свою чергу принцип найбільш ефективного використання об'єкта оцінки визначає логіку застосування всіх загально визнаних підходів та методів оцінки, визначає очікувані доходи (дохідний підхід) та технічні характеристики функціональних аналогів (витратний підхід) чи ринкових аналогів (аналоговий підхід). При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

Відповідно до вимог п. 26 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається із застосуванням витратного, порівняльного підходів, а також шляхом поєднання усіх методичних підходів [2].

У разі поєднання методичних підходів вартість об'єкта незавершеного будівництва визначається як різниця між прогнозованою ринковою вартістю об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання після завершення його будівництва і введенням в експлуатацію та приведеними до поточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об'єкта в експлуатацію.

#### **Список використаних джерел**

1. Методичні рекомендації щодо державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва: схвалено Колегією Державної реєстраційної служби України 11.12.2012, протокол № 3. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0003835-12/print> (дата звернення 16.10.2019).

2. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. Дата оновлення: 15.04.2015. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення 17.10.2019).

3. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442. Дата оновлення: 15.04.2015. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF> (дата звернення 17.10.2019).

4. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. Дата оновлення: 25.09.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення 16.10.2019).

5. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. Дата оновлення: 17.10.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n2> (дата звернення 16.10.2019).