

ПРАКТИКА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СЛУЧАЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ И СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ОБЪЕКТОВ, А ТАКЖЕ ОБЪЕКТОВ С ОГРАНИЧЕННЫМ РЫНКОМ

11 апреля 2021 года

Недвижимое имущество, которое является специальным или специализированным, или с ограниченным рынком оценивается в рамках затратного подхода, поскольку другие методологические подходы не могут быть применены. Рассмотрим конкретный случай оценки недвижимого имущества в рамках затратного подхода, когда земельный участок не находится в собственности и отсутствует государственный акт на право постоянного пользования. Возникает вопрос, как же определяется величина стоимости зданий или сооружений с оформленным правом собственности, расположенных на земельном участке, который не находится в собственности. Особенно этот вопрос актуален, когда для определения стоимости невозможно применять сравнительный или доходный подход, то есть, когда здания или сооружения являются специальными или объектами незавершенного строительства. Что же в этом случае? Как определяется стоимость такого имущества?



ПРАКТИКА ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА
У ВИПАДКУ СПЕЦІАЛЬНИХ І СПЕЦІАЛІЗОВАНИХ
ТА ОБ'ЄКТІВ З ОБМЕЖЕНИМ РИНКОМ

Спеціальними об'єктами нерухомого майна вважаються об'єкти призначені виключно для виконання якихось специфічних вузькопрофільних функцій. В основному це споруди, а також будівлі вузького призначення.

Спеціалізований об'єкт оцінки відповідно до п.39 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.1.2002 за №1531, визначається наступним чином:

«Об'єкт оцінки визначається як спеціалізований або як такий, що має обмежений ринок, за наявності таких істотних ознак:

– виконання об'єктом специфічних суспільно-економічних функцій (неприбуткових і прибуткових);

– територіальна розосередженість ринку товарів та послуг;

– особливе географічне положення;»

– тривалий період маркетингу у порівнянні з об'єктами, що користуються попитом, тощо».

Слід зазначити, що об'єктами нерухомого майна з обмеженим ринком є і об'єкти незавершені будівництвом, об'єкти, які знаходяться в занедбаному напівзруйнованому чи зруйнованому стані. Для таких об'єктів практично відсутній ринок подібного (за своїми основними ознаками) майна.

Нерухоме майно, яке є спеціальним або спеціалізованим чи з обмеженим ринком оцінюється за витратним підходом, оскільки інші методичні підходи не можуть бути застосовані. Дійсно, відповідно до п.6 Національного Стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 за №1442:

«Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне.

Під час застосування витратного підходу інформація, що використовується для проведення оціночних процедур, повинна відповідати ринковим даним про витрати на створення цього нерухомого майна або подібного нерухомого майна в сучасних умовах з

урахуванням доходу підрядника.

Застосування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання».

Розглянемо конкретний випадок оцінки нерухомого майна за витратним підходом, коли земельна ділянка не перебуває у власності і відсутній державний акт на право постійного користування.

В практиці оцінки в Україні часто зустрічаються випадки, коли відчужуються земельні поліпшення (будівлі, споруди, тощо), які перебувають у власності юридичної чи фізичної особи, а земельна ділянка, на якій розташовані ці земельні поліпшення, не перебуває у власності цих осіб, а знаходиться у них лише на праві постійного користування. Виникає питання, як же визначається величина вартості будівель чи споруд з оформленим правом власності, які розташовані на земельній ділянці, що не знаходиться у власності. Особливо це питання актуальне, коли для визначення вартості неможливо застосовувати порівняльний чи дохідний підхід, тобто, коли будівлі чи споруди є спеціальними чи є об'єктами незавершеного будівництва. Що ж у цьому випадку? Як визначається вартість такого майна?

Для цього розглянемо практику визначення вартості, яку застосовує Фонд державного майна України при відчуженні (приватизації) земельних поліпшень, які є державною власністю, що підтверджено свідоцтвом на право власності, але на земельну ділянку, на якій вони розміщені, відсутній акт на право власності.

У разі відсутності державного акту на право власності на земельну ділянку Фонд державного майна України, його регіональні відділення автоматично вважають, що земельна ділянка знаходиться в постійному користуванні, навіть і при відсутності державного акту на право постійного користування цією земельною ділянкою.

Це пов'язано з тим, що такий порядок визначення вартості при застосуванні витратного підходу вимагається п.6 Національного Стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 за №1442, де вказано, що *«застосовування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання».*

Отже, завжди, якщо застосовується витратний підхід, то визначається ринкова вартість земельної ділянки або ж права, пов'язаного із земельною ділянкою під час її існуючого використання, якщо право власності на земельну ділянку не оформлено. Більше того, право користування земельною ділянкою оцінюється разом із земельними поліпшеннями, які є державною власністю, навіть, якщо земельна ділянка є власністю територіальної громади, на відміну від земельних поліпшень, які є у державній власності.

Підсумовуючи, можна констатувати, що якщо земельні поліпшення знаходяться на земельній ділянці, право власності на яку не оформлено, то при відчуженні, зокрема при приватизації земельних поліпшень, вартість права на земельну ділянку автоматично враховується у загальній вартості об'єкта відчуження. Вартість права користування земельною ділянкою додається до залишкової вартості відтворення (заміщення) земельних поліпшень.

Фонд державного майна України своїм Листом від 25.10.2010 за №10-36-14537 «Внесення доповнень до Роз'яснень деяких положень Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 за №1891, наданих листом Фонду державного майна України» від 23.01.2004 за №10-36-835 надав і порядок розрахунку вартості права користування земельною ділянкою. Більше того, в цьому Листі підкреслено, що *«зазначений підхід до визначення вартості права користування земельної ділянки використовується також в інших випадках проведення незалежної оцінки майна»*.

Це означає, що і в інших випадках, коли проводиться оцінка і не державного майна, слід дотримуватись такого ж порядку як і при проведенні оцінки державного майна.

Необхідність врахування вартості права користування земельною ділянкою впливає безпосередньо з того, що при оцінці земельних поліпшень із застосуванням витратного підходу, слід дотримуватись вимог Національного Стандарту №2 «Оцінка нерухомого

майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 за №1442, де в п.7 чітко стверджується, що оцінка такого майна передбачає наступну послідовність оціночних процедур:

- визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання;

- визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;

- розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;

- визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Отже, при визначенні вартості спеціального і спеціалізованого нерухомого майна та нерухомого майна з обмеженим ринком обов'язково враховується вартість права власності на земельну ділянку на якій знаходяться оцінювані земельні поліпшення або ж вартість права постійного користування земельною ділянкою, в разі відсутності права

власності на цю земельну ділянку. При цьому право користування земельною ділянкою оцінюється і безвідносно є чи ні державний акт на право постійного користування цією земельною ділянкою.

Степан Максимов