

Євгенія Фодолей

судовий експерт сектору будівельних, земельних досліджень та оціночної діяльності відділу товарознавчих, гемологічних, економічних, будівельних, земельних досліджень та оціночної діяльності Одеського науково-дослідного експертно-криміналістичного центру МВС України, м. Одеса, Україна

**ЗАСТОСУВАННЯ ЕКСПЕРТНОГО МЕТОДУ ДЛЯ
ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВЕЛИЧИНИ ПОПРАВКИ
НА МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ**

Наразі, як наслідок результату воєнних дій, які різною мірою спричинили шкоду майна населення України, зросла, кількість судових експертиз, які призначаються, в тому числі, судовим експертам Одеського НДЕКЦ, зокрема, за спеціальністю 10.10 «Визначення оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд».

Розвиток ринку нерухомості у великих містах України – обласних центрах та містах обласного значення забезпечує зацікавлених осіб достатньою кількістю доступної та достовірної вихідної інформації щодо цін пропонування відповідного нерухомого майна, які в процесі здійснення оціночних процедур в рамках порівняльного та доходного методичних підходів трансформуються в ринкову вартість оцінюваної нерухомості.

В той же час, ринок нерухомого майна менших населених пунктів - міст, селищ міського типу та сіл України часто містить обмежену кількість необхідної інформації щодо ціни продажу (пропонування) або оренди тієї чи іншої подібної до об'єкту оцінки нерухомості у певному населеному пункті для застосування вищевказаних методичних підходів з метою визначення ринкової вартості оцінюваного об'єкта.

Сприймаючи цю інформацію буквально, деякі експерти (оцінювачі) припускаються висновку, що через недостатню кількість вихідної інформації, визначити ринкову вартість об'єкту оцінки із застосуванням вищевказаних методичних підходів неможливо.

Дослідженням проблеми врахування багатьох факторів впливу на ринкову вартість нерухомості, в тому числі, і на різних етапах будівництва, займаються такі науковці як Шалаєв В.М., Мамонов К.А., Воронін В.О., Шипулін В.Д. та інші [1, 2].

На нашу думку, дослідження інформації ринку щодо цін пропозицій продажу (або оренди) певного нерухомого майна в середніх та малих містах, а також селищах міського типу необхідно проводити, проводити із врахуванням експертної практики, зокрема, *«ціна одиниці певної нерухомості населеного пункту є відображенням: по-перше, природно-географічного його положення, суспільного характеру системи розселення, по-друге, статусу населеного пункту, його розміру, функціонально-просторової структури, по-третє, рівня розвитку його інфраструктури, і, як результат, цінності території населеного пункту»*.

При визначенні ринкової вартості певного об'єкту, експерт має проаналізувати відповідний сегмент ринку на наявність та достатність інформації щодо пропонування подібного майна, у розумінні визначення поняття наведеного у п. 1 Національного стандарту №1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” [3], який є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав.

У разі відсутності/обмеженості інформації про пропозиції ринку продажу/оренди подібних до оцінюваного об'єктів, експерт може викласти в окремому пункті дослідницької частини висновку експертизи відповідну інформацію щодо допущень та обмежуючих умов, яких він припускався в процесі роботи, а також вплив цього факту на результат дослідження.

Приведення особливостей місцерозташування певної нерухомості у відповідних населених пунктах до одного знаменника можливе через введення поправки на місцерозташування, розрахованої експертним методом, величина якої ґрунтується не на суб'єктивному судженні експерта (оцінювача), а має під собою розрахунково доведене підґрунтя у вигляді відповідних ринкових даних. Це дозволить ототожнити пропозиції продажу та оренди певної нерухомості у відповідних населених пунктах.

Для наочності, наведемо аналіз ринку нерухомості, на прикладі запропонованих на продаж трикімнатних квартир у містах Херсонської області - Берислав, Нова Каховка, Олешки та Гола Пристань. На загальнодоступній рекламній платформі «<https://olx.ua>» Всесвітньої мережі “Internet” представлена достатня кількість інформації щодо продажу таких об'єктів у вказаних містах. Відібравши по 3-5 таких оголошень по кожному місту щодо продажу подібних об'єктів, які мають певне місцерозташування в межах населеного пункту, визначено середньозважену ціна 1 кв.м. даної нерухомості. Шляхом співставлення отриманих цін — розраховано коефіцієнт для кожного населеного пункту, величина якого вказуватиме на рівень розвитку певного населеного пункту, точніше його унікальність, що визначений через вартість одиниці певної нерухомості у цьому населеному пункті. Відповідно, при порівнянні цін нерухомості в цих населених пунктах необхідно спочатку нівелювати їх особливості. Достатньо співставити величини отриманих коефіцієнтів та використати отриманий результат для подальшого коригування ринкових пропозицій цін у відповідному населеному пункті.

Результат проведеного дослідження зведено у таблицю 1.

Наведена інформація наглядно відображає певну усереднену величину вартості одиниці подібної нерухомості в цих містах, що свідчить про відповідний рівень розвитку інфраструктури цих міст та, взагалі, відповідає певному знаходженню даних міст в загальній системі розселення України. Тобто, отриманий результат вказує, що вищезазначені міста не є однаковими за статусом, інфраструктурою та рівнем розвитку. Так, у м. Новій Каховці ціна одиниці нерухомості майже на 55% вища, ніж у м. Бериславі, а у містах Олешки та Гола Пристань цей показник вище на майже 37%.

Порівняльна таблиця деяких показників інвестиційної привабливості певних населених пунктів

Характеристика порівнюваних показників населених пунктів	Населені пункти			
	Берислав	Нова Каховка	Олешки	Гола Пристань
1	2	3	4	5
Статус н/п	місто, центр ОТГ	місто, центр ОТГ	місто, центр ОТГ	місто, центр ОТГ
К-ть населення, тис.чол.	12,123	45,069	24,383	13,760
Відстань до м. Херсона (обласного центру), км	77	79	20	42
Середньозважена ціна одиниці нерухомості, у.о./кв.м.	269	586	429	426
Середньозважена ціна, виражена через коефіцієнт	1,00	2,18	1,59	1,58
Коефіцієнт коригування для приведення рівня статусу н/п, в яких розташовані об'єкти порівняння, до рівня статусу м. Берислава	1,0000	0,4587	0,6289	0,6326

Відповідно, з огляду на вищевикладене, ринок нерухомості функціонує під впливом ряду взаємопов'язаних та взаємовпливаючих факторів, які мають відображення у ринкових цінах на нерухомість певного населеного пункту. Порівнювати ціни відповідної нерухомості в різних населених пунктах, які мають майже однакову кількість населення, один і той же статус, близькі за розміром, тощо, без проведення відповідних коригувань, не коректно та не доцільно.

Отже, запропонована модель розрахунку ринкової величини поправки на місцезрештування за допомогою експертного методу дає реальну можливість застосування порівняльного та доходного підходів в умовах обмеженого ринку нерухомості невеликих населених пунктів та визначення реальної (не заниженої або завищеної) ринкової вартості об'єкту експертизи, з урахуванням особливостей визначених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» щодо методичного регулювання оцінки цього майна, як це передбачено ст. 4 Закону [4].

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: монографія. Воронін, В.О., Лянце, Е.В., Мамчин, М.М. – Львів: видавництво «Магнолія», 2014. 304 с.
2. Особливості геоінформаційного моделювання, земельного

адміністрування та оцінки міського середовища: монографія. К.І. Вяткін, К.А. Мамонов, А.Є. Ачкасов та інш. Харків: ФОП Панов А.М., 2015. 250 с.

3. Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України; Стандарт від 10.09.2003 № 1440. Дата оновлення 11.08.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення 22.08.2022).

4. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність: Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658-III. Дата оновлення 09.06.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення 22.08.2022).