

## НЕРУХОМЕ МАЙНО: ПРОБЛЕМИ ЦІЛІСНОСТІ ОБ'ЄКТА ТА АДЕКВАТНОСТІ ЙОГО ОЦІНКИ

*Анотація. Розглянуті питання єдності складових нерухомого майна як інституційної передумови визначення його ринкової вартості.*

*Аннотация. Рассмотрены вопросы единства составляющих недвижимого имущества как институциональной предпосылки определения его рыночной стоимости.*

*Annotation. The questions of unity of constituents of the real estate as institutional pre-condition of appraisal of its market value are considered.*

*Ключові слова: нерухоме майно, ринкова вартість, принципи оцінки.*

Нерухоме майно – основа національного багатства будь-якої країни, вагома складова активів підприємств та домогосподарств. Це традиційний об'єкт інвестування, застави, оподаткування. Тому цілком природним є інтерес власників нерухомості та суспільства в цілому до визначення її реальної цінності, а значить і до проведення об'єктивної та професійної оцінки.

За багаторічну історію оцінка нерухомості сформувала розвинуту систему понять, принципів та способів оцінювання, що втілені в міжнародних та європейських стандартах оцінки, об'єднаних навколо головної мети – встановлення ринкової вартості як загально визнаної міри цінності майна.

Очікувалось, що прийняття та закріплення цих норм у національних стандартах сприятиме ефективній оцінці нерухомого майна і в Україні. Проте аналіз вітчизняної оціночної практики свідчить, що досягнення ринкової вартості у нас є скоріш декларацією ніж реальним результатом оцінки. У зв'язку з цим особливу актуальність набуває аналіз інституційних передумов визначення ринкової вартості нерухомого майна.

Ця проблема висвітлювалась у публікаціях науковців та професійних оцінювачів Коваль О. В., Пузенко С. О., Семенико Б. А., Сівця С. О., Третяка А. М. Серед причин, що не дозволяють визначити ринкову вартість, автори називають нерозвиненість ринку нерухомості, недоступність та недостовірність даних про угоди, недосконалість методичного забезпечення та недостатність професійної підготовки оцінювачів і, як висновок, неможливість та недоречність застосування в Україні положень міжнародних стандартів і навіть існування національних особливостей оцінки нерухомого майна, що історично склалися. Однак поза увагою залишається першопричина неможливості досягнення ринкової вартості – неправильна ідентифікація нерухомого майна як об'єкта оцінки.

Ураховуючи, що у такому аспекті проблема, яка розглядається, не аналізувалася, головною метою цієї статті є розкриття природи системних властивостей нерухомого майна як необхідної умови визначення його ринкової вартості, а також встановлення ступеня релевантності положень чинного законодавства завданням ефективною оцінки.

Складність в ідентифікації об'єкта зумовлена тим, що в радянській правовій доктрині було відсутнє саме поняття нерухомого майна. І навіть з відродженням приватної власності на землю, його відновлення в цивільному законодавстві України розтягнулося на десятиріччя, що не могло не позначитися на розвитку вітчизняної оцінки нерухомості [1]. Як наслідок використання неадекватної ринку вартості негативно відбивається на процесах в економіці та викликає недовіру до оцінювача як професіонала.

Передусім це проявилось під час приватизації, коли протягом майже двох десятиків років будівлі і споруди продавалися та оцінювалися не тільки без земельних ділянок, на яких вони розташовані, а й без чіткого визначення розмірів останніх та подальших прав стосовно них, що стало джерелом проблем, з якими стикалися не тільки продавці та покупці цього майна, а й оцінювачі. При цьому продавець отримував неадекватну суму надходжень від продажу, покупець змушений був нести додаткові витрати щодо консолідації придбаного нерухомого майна, а оцінювачі, визначаючи замість ринкової вартості її сурогат, набували та поширювали негативну практику оцінки цілісного об'єкта за його складовими.

Така практика спирається на норму Закону України «Про оцінку земель» [2], за якою земельні ділянки виокремлюються в самостійний об'єкт оцінки, фактично поділяючи нерухоме майно на дві різні речі: земельні ділянки та нерухоме майно, відмінне від землі. Проте це вступає у протиріччя з положеннями цивільного, земельного та містобудівного законодавства і не дозволяє реалізувати основні принципи оцінки.

Так, відповідно до Цивільного кодексу України [3], до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх пошкодження або істотного знецінення, таких, як ліси та багаторічні насадження, водні об'єкти, будівлі та споруди тощо. Тобто, за ознаками ці об'єкти разом із земельною ділянкою утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати нерухомість за призначенням, а саму нерухомість вважати однією (складною) річчю. Крім того, нещодавні зміни, що були внесені до ст. 377 Цивільного кодексу та ст. 120 Земельного кодексу [4] виключають можливість продажу будівлі або споруди без земельної ділянки, забезпечуючи тим самим цілісність нерухомого майна.

Залежно від призначення нерухомість може бути представлена садибою, квартирою, офісом, готелем, школою, фермою чи заводом. Однак, незважаючи на таке розмаїття, це однорідні об'єкти, спільною ознакою яких є нерозривний зв'язок із землею, що специфікується характером її поліпшень.

Зуважимо, що безпосередній зв'язок із землею, який визначає нерухоме майно серед інших об'єктів, має не тільки фізичний, а й правовий та економічний зміст.

Правовий зв'язок полягає у тому, що право власності на земельну ділянку поширюється на усі об'єкти, розташовані на її поверхні, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Тобто, з юридичної точки зору земля та поліпшення об'єднуються правами в цілісний об'єкт. При цьому при передачі прав на земельну ділянку одночасно передаються і права на земельні поліпшення. Так само як і при відчуженні прав на земельні поліпшення відчужуються і права на земельну ділянку.

Економічний зв'язок полягає у тому, що у вартості нерухомого майна завжди присутня вартість землі. При цьому вартість землі відображає вигоди місця розташування, а вартість земельних поліпшень є мірою того, наскільки приєднані до землі праця, капітал та підприємницька ініціатива збільшили вартість майна. Тобто, вартість нерухомості складається з вартості землі та вартості земельних поліпшень.

Проте це не означає, що сума результатів оцінки землі та оцінки земельних поліпшень вкажуть на ринкову вартість нерухомого майна, адже ринок не поділяє нерухоме майно за складовими, а ринкові дані щодо цін купівлі-продажу або оренди відносяться до об'єкта нерухомості в цілому. Інакше кажучи, ринкова вартість може бути визначена лише для цілісного об'єкта, а притаманна їй адитивність дозволяє розподілити значення ринкової вартості між складовими нерухомого майна.

При такому розподілі реалізуються основні принципи оцінки, пов'язані з природою нерухомого майна [5]:

принцип залишкової продуктивності землі, за яким її ринкова вартість – це залишок доходу з нерухомого майна, після покриття усіх витрат, пов'язаних з його отриманням;

принцип внеску, за яким ринкова вартість земельних поліпшень – це різниця між ринковою вартістю нерухомості та ринковою вартістю власне землі.

Принцип внеску, за яким ринкова вартість земельних поліпшень – це різниця між ринковою вартістю нерухомості та ринковою вартістю власної землі.

Оперування консолідованим об'єктом нерухомого майна забезпечує реалізацію ще одного з основних принципів оцінки – принципу найбільш ефективного використання, та дозволяє зробити аналіз найбільш ефективного використання дієвим інструментом досягнення ринкової вартості. Цьому сприятимуть і зміни, внесені до деяких законодавчих актів України [6; 7], де чіткіше виписують поняття юридично дозволеного використання, що робить правомірним альтернативне використання нерухомості.

Зараз стає неможливим зведення відповідного аналізу до послання на правостановлюючі документи, де зазначено, для яких потреб була надана земельна ділянка, і цим обмежуватися. По-перше, оцінювач визначає поточну вартість майбутніх зисків з нерухомості, а не те, якою прибутковою чи збитковою вона була або є, а, по-друге, використання землі визначається не документами, що засвідчують право на земельну ділянку, а документами, що регламентують її використання.

Найкращим чином для визначення дозволеного використання підходять місцеві правила забудови як нормативно-правовий акт, що містить план зонування території міста з переліком переважних та допустимих видів використання земельних ділянок та показниками, що регламентують характер їх поліпшення.

За відсутності місцевих правил забудови оцінювач може скористатися матеріалами містобудівної документації, що встановлює межі функціональних зон, види використання та забудови територій. Це дозволить не тільки визначити склад та основне призначення території, де розташований об'єкт нерухомого майна, а й окреслити перелік об'єктів, розміщення яких допускається чи не допускається в межах цієї території.

Таким чином, оцінювач отримує можливість проаналізувати продуктивність усіх видів використання нерухомого майна, що конкурують між собою на певній території, й обґрунтувати варіант найбільш ефективного використання для об'єкта, що оцінюється.

Слід зазначити, що саме за результатами аналізу найбільш ефективного використання треба обирати об'єкти для порівняння і, тим самим, визначитися щодо підходу до оцінки. А вже спосіб оцінювання диктується характером обігу на ринку порівнянних об'єктів, що надасть перевагу або порівняльному, або дохідному підходу. І лише для спеціалізованої нерухомості єдино можливим при визначенні вартості буде витратний підхід.

Крім того, виключно в рамках аналізу найбільш ефективного використання визначається ринкова вартість землі та реальний внесок земельних поліпшень у загальну вартість нерухомого майна, який може суттєво змінюватися під впливом економічного знецінення, зумовленого перспективою альтернативного використання землі.

Зайве казати, що розмір земельної ділянки та склад її компонентів (майданчик під будівлею, проїзди та тротуари, господарські та інші майданчики, газони, автостоянки тощо) мають відповідати призначенню нерухомого майна, бо невідповідність параметрів земельної ділянки її поліпшенням призводить до неефективного використання нерухомого майна (коли ділянка або недополіпшена, або переполіпшена). Це особливо важливо, коли об'єктом угоди є частина нерухомого майна, що передбачає поділ земельної ділянки. Параметри новостворених земельних ділянок повинні забезпечувати не тільки розміщення, а й обслуговування розташованих на них будівель та споруд. Тобто, земельній ділянці, як і нерухомому майну в цілому, властива емерджентність, що забезпечує її функціональну цілісність [8].

З емерджентністю земельної ділянки пов'язане ще одне питання, на яке слід звернути увагу. Згідно з Цивільним кодексом України (стаття 183) речі, в тому числі і нерухомі, є подільними та неподільними. Подільною є річ, яку можна поділити без втрати її цільового призначення, і відповідно – неподільною, яку не можна поділити без втрати її цільового призначення.

Стосовно земельних ділянок, ця норма цивільного права може бути виражена таким чином:

подільними є земельні ділянки, що без порушення їх сутності можуть бути поділені на реальні земельні частки, кожна з яких після поділу формує нову земельну ділянку, здатну забезпечити нормативні вимоги щодо забудови або іншого її використання;

неподільними є земельні ділянки, що складаються з ідеальних земельних часток і не можуть бути поділені в натурі (на місцевості) без шкоди для їх раціонального використання.

Підсумовуючи, слід зазначити, що чинне законодавство створює всі підстави для проведення ефективної оцінки нерухомого майна, визначаючи його як єдину (складну) річ, найбільш ефективного використання якої забезпечується відповідністю між складовими та може бути відмінне від існуючого використання.

Одночасно у правовому полі існує колізія, коли нормами законів, що регулюють оціночну діяльність [2; 9], вимагається оцінювати нерухоме майно за фізичними складовими, розглядаючи їх як окремі речі – земельні ділянки та нерухоме майно. За таких умов або слід погодитися, що двома законами регулюється оцінка одного і того ж об'єкта, або треба визнати, що нерухоме майно не оцінюється за ринковою вартістю.

Остання може бути визначена лише за умови сприйняття нерухомого майна як цілісного об'єкта, системні властивості якого визначає безпосередній зв'язок із землею:

фізичний – коли переміщення є неможливим без знецінення та зміни призначення об'єкта;

правовий – коли складові нерухомості – земля та земельні поліпшення, слідує юридичній долі одна одної;

економічний – коли об'єкт може бути класифікований як нерухоме майно настільки, наскільки в його вартості присутня вартість землі.

При цьому, ринковій вартості нерухомого майна властива адитивність, за якою її значення дорівнює сумі значень ринкової вартості усіх інтересів у цьому майні стосовно його фізичних та/або фінансових складових.

Таке розуміння природи нерухомого майна дозволяє оцінювачу обґрунтовано вирішувати такі ключові питання, що виникають у процесі роботи, як аналіз найбільш ефективного використання, вибір порівняльних об'єктів та способу оцінювання, адекватне розподілення вартості нерухомого майна за фізичними складовими та правами стосовно них.

**Література:** 1. Драпіковський О. І. Проблеми інституалізації оцінки нерухомості в країнах СНД / О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2010. – № 1. – С. 27–30. 2. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>. 3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>. 4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>. 5. The Appraisal of Real Estate. – 13th ed. – Chicago : Appraisal Institute, 2008. – 742 p. 6. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16 вересня 2008 року № 509-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>. 7. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю» від 5 листопада 2009 року № 1702-VI? [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>. 8. Марков Ю. Г. Функціональний підход в сучасному научному познанні / Ю. Г. Марков. – Новосибірськ : Наука, 1982. – 255 с. 9. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>.

Стаття надійшла до редакції  
27.05.2010 р.