

УДК 332.6:332.7

ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ: ПРАКТИЧНІ КЕЙСИ ТА НАПРЯМКИ ВДОСКОНАЛЕННЯ

Автор – Євген Шуміхін¹, студ. гр. ДН-22-2мн

Науковий керівник – проф. каф. девелопменту нерухомості,
обліку та маркетингу Павло Фісуненко²

¹shumikhin.e@icloud.com, ²fisunenکو.pavlo@pdaba.edu.ua

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

Оцінка нерухомості є дуже важливою складовою операцій з нерухомістю. Без оцінки не можливо провести жодну операцію з нерухомістю, яка пов'язана зі зміною права власності на неї. Будь то купівля-продаж, отримання спадщини (у вигляді нерухомості), взяття іпотеки, оформлення договору дарування. У будь-якому випадку має бути зроблена оцінка. Оцінку нерухомості можна розділити на два етапи: попередня оцінка (оцінка реальної ринкової ціни) та оформлення звіту про оцінку (оцінка, від якої мають бути сплачені податки). Ці дві оцінки мають співпадати для того, щоб у бюджет надходили правильні суми податків, але на практиці все виглядає не так.

Основні цілі оцінки нерухомості пов'язані із операціями з нею: купівля-продаж, оренда, страхування, позики з заставою нерухомого майна та інше. Тобто усі ситуації, коли потрібне розуміння ціни нерухомості.

Наприклад, в купівлі-продажі оцінка необхідна для розуміння суми податків, котрі необхідно сплатити при купівлі чи продажу. У страхуванні нерухомості оцінка необхідна для розуміння суми, на яку вона може бути застрахована та яка її відновна вартість у разі настання страхового випадку. У випадку із заставою або іпотекою оцінка необхідна для розуміння іпотекодержателю, яку суму він може надати під заставу нерухомості із урахуванням всіх ризиків (наприклад, неспроможність іпотекодавця виконувати свої зобов'язання).

Існує три загальноприйняті методи попередньої оцінки нерухомості: порівняльний аналіз (порівняльний підхід); метод відновлюваної вартості (витратний підхід); метод окупності (дохідний підхід) [Національний стандарт N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав"].

Порівняльний аналіз – найбільш розповсюджений метод оцінки нерухомості, оскільки він найпростіший із існуючих методів. Його суть полягає в тому, що нерухомість можна оцінити за допомогою аналогічних об'єктів (схожі параметри: площа, локація, фізичний стан, наповнювання), які вже продаються або були продані (переважно вже продані об'єкти). Тобто, об'єкти, які максимально схожі на оцінюваний об'єкт та відома їх

ціна. Оцінка даним методом має великий мінус у вигляді суб'єктивності, оскільки для власника все виглядає так, що його нерухомість найкраща і оцінювати її він має по верхніх границях ринка.

Метод відновлюваної вартості є самим ефективним при оцінці майна, оскільки на нього не впливають фактори суб'єктивності. Метод полягає у тому, що необхідно прорахувати вартість об'єкту нерухомості, якщо його будувати наново. Тобто необхідно порахувати вартість матеріалів та вартість робіт для побудови аналогічного об'єкту. Мінусом даного методу являється не урахування попиту, який є на сьогодні.

Метод окупності є найменш ефективним, оскільки параметри для його розрахунку різні для різних локацій, різної нерухомості та можуть змінюватись у будь-який час від зовнішніх факторів. Суть методу полягає у тому, що потрібно розрахувати кошти, які нерухомість може принести за деякий проміжок часу (оренда, лізинг).

Розглядаючи усі три існуючих методи оцінки на практиці можна зрозуміти, що кожен із них має свої плюси та мінуси та не має 100% ефективності. Не можливо оцінити на 100 % вірно об'єкт нерухомості, користуючись лише одним методом оцінки.

Шляхи вирішення цієї проблеми – комбінування. Тобто оцінюваний об'єкт необхідно оцінити мінімум двома методами та вивести діапазон цін. Вони мають показувати схожі кінцеві результати, тоді оцінка буде виконана вірно.

Звіт про оцінку виконується суб'єктом оціночної діяльності. Оцінювач вносить всі дані, які вказані в правових документах на об'єкт нерухомості, до модулю електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку. Далі модуль визначає вартість об'єкту за вказаними параметрами, яка буде вказана у звіті про оцінку.

Під час посвідчення правочинів з продажу нерухомості нотаріус перевіряє зміст електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості на достовірність даних про об'єкт нерухомості, унікальний реєстраційний номер та дату формування цієї довідки або реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі та наявність присвоєного йому унікального реєстраційного номера, а також звіряє інформацію про суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) та ринкову вартість об'єкта нерухомості, які містяться у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази.

Під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності електронної довідки про оціночну вартість такого об'єкта нерухомості або звіту про оцінку, та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору і вносить до Єдиної бази інформацію про ціну договору купівлі-продажу.

На практиці цей модуль «працює», інформацію видає швидко, але ціни, які він видає – не відображають реальну картину ринку нерухомості. Найчастіше вони нижчі за ринкову вартість на 40–60 %.

Кейс із ріелторської практики. Грудень 2022 року. «Продаж 3 кімнатної квартири у спальному районі міста Дніпро, житловий масив Покровський. Квартира у житловому стані, на середньому поверсі, площею 70 м². Право власності набуто за заповітом (менше 3 років). Податки які потрібно оплатити – 1 %. Реальна ринкова вартість у 2022 році складає 40 000 долларів США, що є еквівалентом 1 600 000 гривень (ця ціна підтверджена 2 методами: порівняльним аналізом та методом окупності). Оцінка квартири за оціночним звітом складає 800 000 грн. Яку саме цифру вказувати у договорі купівлі-продажу, продавець та покупець визначають самі. Але у 90 % сторони вказують ціну договору за оціночним звітом.

Це означає, що у договорі купівлі-продажу буде вказана оцінка квартири – 800 000 грн і податки будуть сплачені від цієї суми. Тобто у бюджет надійде податок – 8 000 грн, а не від реальної ціни – 16 000 грн».

З цього кейсу зрозуміло, що лише з однієї угоди при мінімальних податках бюджет України втратив 8000 гривень надходжень.

У березні 2023 року ситуація дещо змінилась. Модуль, який використовується для оцінки, почав видавати більші суми. Тобто алгоритм визначення вартості об'єктів нерухомості змінили. Але все одно він працює некоректно і не враховує важливі параметри оцінки.

Кейс із практики. «Квартира в передмісті Дніпра площею 105 м² із ремонтом. Ринкова ціна даного об'єкту складає 3 500 000 грн. При замовленні оцінки, власник квартири не надав оцінювачу одну сторінку із технічного паспорту, де вказаний рік побудову будинку. В таких випадках оцінювачі беруть інформацію щодо року побудови із відкритих джерел. В даному випадку вказали 2000 рік вводу будинку в експлуатацію та рік забудови – забудова з 1991 по 2000 рік. Оцінка, яку видав модуль – 3 040 380 грн, звіт сформувавши та надали власнику. Наступного дня власник помітив, що рік вводу будинку в експлуатацію відрізняється від реального на 5 років (2005). Замовивши новий звіт з вірним роком вводу в експлуатацію вартість об'єкту не змінилась, при цьому об'єкт вже перейшов в класифікацію – забудова з 2001 по 2010 рік. Податки по даній угоді мали бути сплачені у розмірі – 7,5 %, що склало 228 000 грн. Втрати, які поніс бюджет від першого етапу оцінки складають 34 500 грн. Але, це був тільки перший етап. Оцінювач має право офіційно знизити оцінку на 25 %, власне чим і скористались сторони угоди. Податки були оплачені із оцінки 2 280 285 грн і склали 171 000 грн. Втрати, які бюджет поніс із другого етапу оцінки – 57 000 грн. І загальні втрати по поданій угоді від невірної оцінки склали – 91 500 грн». Нагадаю, це лише одна угода.

Тобто це означає, що зміна року побудови ніяк не вплинула на оцінку об'єкту нерухомості, що є вкрай невірним. Оскільки існує строк експлуатації об'єктів нерухомості, при оцінці необхідно враховувати коефіцієнт зносу. Якщо представити строк експлуатації житлових споруд у вигляді 100 років, то різниця у віці об'єкту в 5 років повинна мати різницю в ціні у 5 %. Як ми бачимо на практиці – вона не відрізняється взагалі. Якби модуль брав до уваги рік побудови або рік вводу в експлуатацію, то оцінка могла б бути більш вірною і це лише один параметр.

Із ріелторської практики – 90 % усіх закритих угод проводяться за ціною, вказаною у звіті про оцінку. Тобто, за цінами нижче чим вони є насправді. Згідно відкритих даних за 2021 рік, в Україні було проведено більше як 600 000 договорів купівлі-продажу. Якщо уявити, що 90 % усіх угод (540 000 договорів) провели по ціні зі звіту про оцінку – збитки від несплачених податків колосальні.

Якщо розробити вірну систему розрахунку ціни нерухомості для звітів про оцінку, можна буде збільшити надходження до бюджету у декілька разів. Якщо навіть уявити, що всі мали сплатити лише 1 %, то вірною ціною у звіті про оцінку можна буде збільшити надходження у 2 рази. Але є багато угод, з яких повинні сплатити податки 7,5 або 20,5 %.

Бюджет України несе великі збитки через не ефективність оціночної діяльності. Необхідно змінювати систему формування звітів про оцінку. Необхідно змінити параметри, які використовуються для визначення оцінки. Не має сенсу збільшувати оцінку, яку видає модуль до ринкової вартості та при цьому надавати можливість оцінювачу зменшити її на 25 %.

24 лютого 2022 року російська федерація вторглась на територію України, розпочавши повномасштабну війну. Кожен день гине багато громадян України, знищується їх майно, їх нерухомість. Наповнення бюджету від податків (в тому числі і від операцій з нерухомістю) має велике значення для того щоб перемога України настала, оскільки все що пов'язане з військовими сплачується бюджетом України самотійно.

Зрозуміло, що коли Україна переможе – настане час відбудови країни та компенсацій громадянам, які втратили своє майно, свої домівки, свій бізнес через агресію росії. І до того часу уряд має кардинально змінити підхід до оціночної діяльності. По перше – це потрібно для громадян, які втратили своє майно і його вартість була оцінена вірно. По друге – це потрібно для наповнення бюджету України, щоб коли розпочнеться виплата компенсацій громадянам за їх зруйноване майно були вірно сплачені податки.