
5

СУДОВА БУДІВЕЛЬНО- ТЕХНІЧНА ТА ЗЕМЕЛЬНО-ТЕХНІЧНА ЕКСПЕРТИЗИ

DOI: <https://doi.org/10.33994/kndise.2023.68.54>
УДК 343.98, 72.01

Ілля Володимирович Герасименко
заступник завідувача
лабораторії інженерно-технічних видів досліджень

ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-7873-1368>
E-mail: illia.herasymenko@kndise.gov.ua

Олексій Вікторович Командиров
кандидат технічних наук,
завідувач відділу досліджень
обсягів, якості та вартості будівельних робіт

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3655-780X>
E-mail: oleksii.komandyrov@kndise.gov.ua

Роман Миколайович Пасько
кандидат технічних наук,
завідувач лабораторії інженерно-технічних видів досліджень

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3313-0368>
E-mail: roman.pasko@kndise.gov.ua

Ігор Михайлович Чалюк
завідувач відділу досліджень
якості та вартості дорожньо-будівельних робіт

ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-9023-9783>
E-mail: ihor.chaliuk@kndise.gov.ua

*Київський науково-дослідний інститут судових експертиз
Міністерства юстиції України*

ОСОБЛИВОСТІ ВРАХУВАННЯ ПОДАТКУ НА ДОДАНУ ВАРТІСТЬ ТА ПРИБУТКУ ЗАБУДОВНИКА ПРИ ВИЗНАЧЕННІ РОЗМІРУ МАТЕРІАЛЬНОЇ ШКОДИ, ЗАВДАНОЇ ОБ'ЄКТАМ НЕРУХОМОГО МАЙНА ВНАСЛІДОК ВОЄННИХ ДІЙ АБО ТЕРОРИСТИЧНИХ АКТИВ

Проблематика визначення розміру матеріальної шкоди, завданої об'єктам нерухомого майна внаслідок воєнних дій та терористичних актів актуальна для України з 2014 року, проте особливої гостроти проблема набрала з лютого 2022 року через повномасштабне вторгнення рф на територію України.

Робота по розробці підходів щодо визначення розміру матеріальної шкоди внаслідок збройної агресії ведеться експертами Київського науково-дослідного інституту судових експертиз Міністерства юстиції України безупинно. Метою даної статті є врегулювання та удосконалення підходу до розрахунку розміру завданої матеріальної шкоди підприємствам та організаціям, нерухоме майно яких будувалось за радянських часів і для обрахування вартості будівництва яких використовуються укрупнені показники відновлювальної вартості (УПВВ).

Запропонований підхід експертного розрахунку розміру завданої матеріальної шкоди містить розрахунок для приведення вартості відновлення об'єкту за одиничними показниками до сучасних умов будівництва, з урахуванням прибутку забудовника та податком на додану вартість.

Ключові слова: *збитки підприємств та установ, збройна агресія, матеріальний збиток, ПДВ в будівництві, прибуток забудовника, укрупнені показники відновлювальної вартості.*

Постановка проблеми. За час проведення антитерористичної операції, операції об'єднаних сил та збройної агресії російської федерації на території України (в тому числі тимчасово окупованій) різного ступеня пошкоджень від військових дій масштабні руйнування отримали житлові будинки, школи, дитячі садки, медичні установи, об'єкти інфраструктури, підприємства та організації. Загальною ознакою подібних об'єктів є те, що вони споруджені переважно за типовими проектами радянського часу.

Відновлення життєдіяльності на відповідних територіях, звільнених від Збройних сил російської федерації, передбачає визначення обсягів руйнувань, здійснення обстеження пошкоджених будівель та їх відновлення. Останнім часом актуально те, що перед експертами постає питання у визначенні вартості відновлення об'єктів різного функціонування. Зазначене питання набрало обертів у зв'язку зі формуванням бюджету на відновлення міст та інфраструктури України.

Проте визначення розміру заподіяної шкоди подібних об'єктів кошторисним підходом є не завжди можливим через невідповідність на сьогоднішній день застосованих у радянські часи будівельних матеріалів та

технологій, а також неможливість визначення повного обсягу необхідних для відновлення будівельних робіт.

Найдоречнішим підходом до визначення заподіяної шкоди подібних об'єктів є застосування укрупнених показників відновлювальної вартості (УПВВ). Проте, у зазначених збірниках УПВВ не враховано такі сучасні складові процесу будівництва як прибуток забудовника та податок на додану вартість (ПДВ).

Метою публікації є висвітлення проблеми застосування збірників УПВВ судовими експертами та оцінювачами при визначенні вартості відтворення об'єктів за допомогою одиничного показника та стандартизації методології при вирішенні подібних експертних завдань.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до Методичних рекомендацій щодо встановлення вартості відновлення об'єктів нерухомого майна, яке зазнало значних пошкоджень та руйнувань [1] для визначення відновної вартості поліпшення можуть бути використані декілька методів, зокрема й **«Розрахунок з використанням укрупненого одиничного показника будівельного аналога»**.

У цьому методі використовують вартість одиниці уніфікованого показника корисності будівлі чи споруди, що досліджується – 1 куб.м об'єму будинку, 1 кв.м. площі об'єкту, 1 метр довжини і т.п.

Для розрахунків використовують дані про вартість одиничного показника об'єкта-аналога. Такі дані наведено в збірниках укрупнених показників відновної вартості (УПВВ) будівель і споруд різного призначення.

Вартість одиничного показника коригується на відмінності, які існують між аналогом і об'єктом, що досліджується. Коригування виконується за капітальністю, матеріалами, об'ємно-планувальними рішеннями та інженерним обладнанням.

Визначення відновної вартості об'єкта дослідження ведеться за формулою:

$$ВП = ВОД * КВ * N * КЧ$$

де:

ВП – вартість об'єкта на дату дослідження;

ВОД – вартість одиничного показника об'єкта-аналога;

КВ – коефіцієнт, що враховує відмінності;

N – кількість одиниць об'єму, площі, тощо;

КЧ – коефіцієнт, що враховує зміну вартості будівельно-монтажних робіт за період між базовою датою та датою оцінки з урахуванням індексу цін на будівельно-монтажні роботи.

Точність даного підходу значною мірою залежить від строку, що віддаляє базову дату від дати оцінки [1].

Разом з цим, слід відмітити, що при визначенні вартості пошкодженого об'єкта з використанням Збірників УПВВ, які розроблені в 1970-1972 роках і призначені для переоцінки будівель і споруд усіх галузей народного господарства станом на 1 січня 1972 року, необхідно враховувати певні особливості.

Укрупнені показники, наведені в збірниках, складені в цінах, введених з 1 січня 1969 року. Всього було розроблено 39 збірок УПВВ різних галузей

народного господарства. УПВВ згруповані за видами будівель і споруд та містять відновну вартість 1 куб.м. будівельного об'єму будівель або 1 км трубопроводу, 1 км автомобільної дороги і т. д. в залежності від ряду параметрів (їх призначення, конструкції, капітальності, благоустрою, розміру і розташування в тому чи іншому територіальній поясі, з урахуванням виду кліматичного району через відповідні поправочні коефіцієнти).

У відновлювальну вартість зазначених укрупнених показників включені всі прямі витрати, накладні витрати, планові накопичення, а також загальномайданчикові витрати на відведення та освоєння будівельної ділянки, вартість проектно-вишукувальних робіт, витрати, пов'язані з проведенням робіт у зимовий час, витрати на відрядно-преміальну систему оплати праці, вартість утримання дирекції підприємства, що будується, збитки від ліквідації тимчасових будівель і споруд, витрати на перевезення робітників на відстань понад 3 км за відсутності комунального транспорту, витрати на виплату працівникам будівельно-монтажних організацій надбавок за рухомий характер робіт та ін. (див. п. 3 Загальної частини Збірників укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд для переоцінки основних фондів) [2].

Проте, вказана вартість не містить прибутку забудовника та податку на додану вартість (ПДВ, якщо він не врахований в індексах здорожчання будівельно-монтажних робіт). Хоча, Порядком визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового будівництва, такі показники враховуються при визначенні вартості відтворення чи заміщення [3, 5].

Окремою складовою вартості земельних поліпшень є прибуток забудовника. Він визначається тією сумою грошей, яка стимулює підприємця на діяльність з інвестування та організації розвитку нерухомості.

Залежно від ситуації, прибуток забудовника може бути оцінений як відсоток від прямих витрат, від прямих і непрямих витрат, від прямих і непрямих витрат плюс вартість ділянки або від вартості закінченого проекту. У всіх випадках прибуток забудовника в рамках одного проекту буде однаковим, оскільки кожній з обраних баз відповідає певний відсоток.

Як правило, прийнятний для забудовника розмір прибутку визначається на основі ринкових даних і результатів опитування забудовників. При цьому він має відповідати розміру, який може спонукати забудовника до певного виду освоєння земельної ділянки. Одночасно треба мати на увазі, що реальний прибуток, який отримують по завершенню проекту розвитку земельної власності, може і не відповідати очікуваному прибутку, який спочатку мотивував забудовника.

Оцінка розміру прийнятного для забудовника прибутку досить складна, оскільки залежно від ситуації на ринку та типів власності змінюються і розміри очікуваного прибутку. Цільові рівні прибутку залежатимуть від характеру і термінів освоєння, а також супутніх ризиків. Не останню роль при цьому відіграватиме і конкуренція на ринку девелоперських послуг. Через ці причини співвідношення між прибутком та іншими витратами не мають постійного характеру [4].

У нормальних умовах при завершенні будівництва прибуток забудовника визначається як різниця між сумою всіх витрат по проекту та ринковою вартістю закінченого об'єкту. Потрібно також звернути увагу на те, що прибуток забудовника включає дві графи: дохід та мотиваційна винагорода.

Суть мотиваційної винагороди полягає в тому, щоб мотивувати забудовника прийняти на себе ризики і виконати величезну роботу, необхідну для реалізації проекту. По суті це винагорода за зусилля забудовника по зведенню у єдине елементів різного роду, що забезпечують утворення об'єкту нерухомості.

Функції забудовника багатогранні: це пошук і придбання земельної ділянки, розроблення концепції проекту, забезпечення необхідного фінансування, проектування, планування та управління будівництвом, нарешті, пошук орендарів та експлуатація об'єкта до його продажу.

Забудовник знає, наскільки трудомісткою є це завдання і оцінює свої зусилля, виходячи з тієї ціни, яку можна виручити після завершення об'єкта.

Частка прибутку забудовника у ціні продажу визначається різницею між вартістю об'єкта і витратами самого забудовника. Якщо мотивація достатня, для того щоб виправдати його зусилля, забудовник візьметься за проект. Якщо ні, він займеться пошуком нових проектів на ринку нерухомості.

У розвинених ринках західних країн винагорода забудовника історично коливається в межах 30% від вартості об'єкта, залежно від пов'язаних з ним ризиків. В Україні мотиваційна винагорода часто обчислюється у більше ніж 100%.

При прогнозуванні прибутку забудовника потрібно дотримуватися наступних положень:

- будівництво будь-яких умовно масштабних об'єктів, зазвичай не обходиться без відповідного кредитування, однак вартість кредитних ресурсів серйозно коливається і залежить від декількох факторів (політика фінансової установи, взаємовідносини з позичальником, ризики проекту кредитування і т. ін.), більш того врахування вартості даного ресурсу вимагає визначення питомої ваги кредиту в загальному обсязі витрат на реалізацію проекту найбільш ефективного використання об'єкта, що має бути обґрунтовано;

- з іншого боку неможливо ігнорувати того, що за період будівництва до вводу об'єкту в експлуатацію забудовник несе значні витрати, на які міг би надійно отримувати відсотки у випадку розміщення коштів на депозиті у банку;

- орієнтиром мінімально припустимого рівня прибутку забудовника слугує моделювання розміщення коштів (що дорівнюють витратам на освоєння за періодами) на депозит, за ставкою, що відповідає мінімальній внутрішній нормі дохідності раціонально мотивованого інвестора.

З точки зору розумної обережності, прибуток забудовника приймається на рівні середніх річних депозитних ставок для юридичних осіб у гривні, який для прикладу станом на 01.05.2023 складає 10.50% [6] (може змінитися на ринку відповідних ставок).

Висновки. Підсумовуючи вищенаведене, при розрахунку відновлювальної вартості будь-якої будівлі або споруди із застосуванням Збірників УПВВ (1970-1972 рр.) отримане значення вартості слід збільшувати на коефіцієнти прибутку забудовника та податку на додану вартість (коефіцієнт 1,2).

Перелік посилань

1. Методичні рекомендації щодо визначення вартості відновлення об'єктів нерухомого майна, яке зазнало значних пошкоджень та руйнувань звіт НДР (остаточний) / МЮУ, ОНДІСЕ, КНДІСЕ, ЛНДІСЕ, ДніпроНДІСЕ, ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса», керівник Салтиков О., викон. Командиров О., Пасько Р., Іляш В., Харченко В., Баляй О., Герасименко І., Чалюк І., Дудник Т., Савельєв Д., Лісниченко С., Свістунів І., Клівак О., Яценко О., 0122U200741, ОНДІСЕ, 2022, 58 с.
2. Збірники укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд для переоцінки основних фондів, розроблені галузевими проектними інститутами міністерств та відомств СРСР та затверджені відповідними міністерствами та відомствами СРСР станом на 01.01.1972.
3. Порядок визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового будівництва, такі показники враховуються при визначення вартості відтворення чи заміщення, затверджений наказом Фонду державного майна України та Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства 23.12.2004 №2929/227.
4. Драпиковский А. И., Иванова И. Б., Игнатенко Н. С., Исаев Н. Б., Лукашова И. В., Мокроусов Н. В., Романенко Л. В. Оценка недвижимости: учебник. Изд-во «Ега-Басма», 2007. 480 с.
5. Драпиковський О. І., Іванова І. Б., Крумеліс Ю. В. Оцінка нерухомості. навч. посіб. Київ, 2015. 424 с.
6. Депозитні ставки українських банків. URL: (<https://minfin.com.ua/ua/deposits/stats/?currency=uah&investors-group=jur&rates-type=avg>).

References

1. Saltykov, O., Lisnychenko, S., Svistunov, I., Klivak, O., Yatsenko, O. (2022). Guidelines for determining the cost of restoring real estate objects that have received significant damage and destruction. Report of the research work (final). Ministry of Justice of Ukraine, Odesa Scientific Research Institute of Forensic Expertise, Kyiv Scientific Research Institute of Forensic Expertise, Lviv Scientific Research Institute of Forensic Expertise, Dnipro Scientific Research Institute of Forensic Expertise, National Scientific Center «Hon. Prof. M. S. Bokarius Forensic Science Institute». No. 0122U200741. Odesa. 58 p. (in Ukrainian).
2. Collections of consolidated indicators of the replacement cost of buildings and structures for the revaluation of fixed assets were developed by industry design institutes of ministries and departments of the USSR and approved by the relevant ministries and departments of the USSR as of 01.01.1972. (in Ukrainian).
3. The procedure for determining the cost of reproduction or replacement of land improvements – houses, buildings and structures of low-rise construction, such indicators are taken into account when determining the cost of reproduction or replacement, approved by the order of the State Property Fund of Ukraine and the State Committee of Ukraine on Housing and Communal Affairs 23.12.2004 No. 2929/227. (in Ukrainian).
4. Drapikovskii, A. I., Ivanova, I. B. (Eds.) (2007). Real Estate Appraisal: Textbook. 480 p. (in russian).
5. Drapikovskiyi, O. I., Ivanova, I. B., Krumelis, Yu. V. (2015). Real estate appraisal. Education manual. 424 p. (in Ukrainian).
6. Deposit rates of Ukrainian banks. Electronic resource. Retrieved from: <https://minfin.com.ua/ua/deposits/stats/?currency=uah&investors-group=jur&rates-type=avg> (in Ukrainian).

PECULIARITIES OF TAKING INTO ACCOUNT THE VALUE-ADDED TAX AND THE DEVELOPER'S PROFIT WHEN DETERMINING THE AMOUNT OF MATERIAL DAMAGE CAUSED TO REAL ESTATE OBJECTS AS A RESULT OF MILITARY ACTIONS OR ACTS OF TERRORISM

**I. Herasymenko
O. Komandyrov
R. Pasko
I. Chaliuk**

The problem of determining the amount of detriment caused to real estate objects as a result of military operations has been relevant for Ukraine since 2014, but the problem became especially acute in February 2022 due to the full-scale invasion of the Russian Federation on the territory of Ukraine.

The work on the development of approaches to determining the amount of detriment as a result of armed aggression is carried out by experts of the Kyiv Scientific Research Institute of Forensic Expertise of the Ministry of Justice of Ukraine. The purpose of this article is to standardize and improve the approach to calculating the amount of detriment caused to enterprises and organizations whose real estate was built during the Soviet era and to calculate the cost of construction, aggregated replacement value indicators are used.

The proposed approach of expert calculation of the amount of detriment caused includes a calculation to bring the cost of restoration of the object by unit indicators to modern construction conditions, taking into account the profit of the developer and value-added tax.

Key words: aggregated indicators of replacement cost, armed aggression, detriment, detriment of enterprises and institutions, developer's profit, VAT in construction.

DOI: <https://doi.org/10.33994/kndise.2023.68.55>
УДК 343.98:624

**Анастасія Сергіївна Таран
судовий експерт**

E-mail: anastasia.taran.2525@gmail.com

*Кропивницьке відділення
Київського науково-дослідного інституту судових експертиз
Міністерства юстиції України*

ОСОБЛИВОСТІ РОЗГЛЯДУ ПИТАНЬ ПРО НАКЛАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРИ ВИКОНАННІ ЗЕМЕЛЬНО-ТЕХНІЧНИХ ЕКСПЕРТИЗ

У статті розглянуті основні документи, які необхідні для проведення земельно-технічних експертиз, та їх особливості, найчастіші питання про накладання земельних ділянок, які ставляться перед експертом, а також