

# ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

А.О. САВЧУК

*Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова  
61002, Україна, м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17*

*E-mail: andriys1993@ua.ru*

Оцінка об'єктів незавершеного будівництва може проводитися в наступних випадках: приватизації державної власності, оформлення застави, оформлення угоди купівлі-продажу, страхування об'єкта, постановки об'єкта на баланс організації, у випадках, коли відсутня облікова або технічна документація, а також, коли об'єкт призначений під розбирання [1].

Оцінка незавершеного будівництва ставить своєю метою визначити реальну ринкову вартість об'єкта незавершеного будівництва. Крім цього, оцінка незавершеного будівництва допомагає визначити варіанти найбільш ефективного використання земельної ділянки, на якій розташовується об'єкт незавершеного будівництва.

Незавершене будівництво можна розглядати як невдалу реалізацію інвестиційних проектів, коли конкретні інвестори, схильні до підвищеного ризику, в умовах несприятливого інвестиційного клімату не змогли досягти поставлених цілей. Щоб повернути хоча б частину вкладених коштів, багато хто з них готов відмовитися від розпочатих проектів і реалізувати об'єкти незавершеного будівництва на відкритому ринку більш заповзятливим власникам [2].

Під час проведення оцінки об'єктів незавершеного будівництва ураховується вартість матеріалів, виробів і конструкцій, завезених на будівельний майданчик для цього об'єкта незавершеного будівництва і не використаних для будівництва, а також вартість устаткування для монтажу, придбаного для функціонування об'єкта незавершеного будівництва після завершення будівництва.

У разі застави об'єкта незавершеного будівництва та в інших випадках його відчуження проводиться незалежна оцінка відповідно до методичних засад, визначених національними стандартами. Незалежна оцінка проводиться із застосуванням переважно витратного або дохідного підходів, а також шляхом їх комбінування.

У разі повернення об'єктів незавершеного будівництва (об'єктів приватизації) у державну власність, у тому числі за рішенням суду, їх вартість визначається на дату оцінки (день набрання чинності відповідним рішенням суду) у порядку, встановленому для їх приватизації [3].

Оцінка об'єкта незавершеного будівництва під час приватизації проводиться залежно від способу приватизації:

- для продажу на аукціоні, за конкурсом, під розбирання або через викуп, а також для передачі до статутного фонду господарського товариства як внеску держави з наступною приватизацією акцій (часток, паїв) у порядку, встановленому установчими документами товариства та законодавством України.

- для приватизації матеріалів, виробів, конструкцій та устаткування на аукціоні, за конкурсом, через викуп як разом з об'єктом незавершеного будівництва, так і окремо - через визначення ринкової вартості;

- для продажу під розбирання - може визначатися вартість ліквідації через проведення незалежної оцінки [4].

Оцінка незавершеного будівництва є досить трудомісткою процедурою з аналізу корисності, прибутковості, функціональності, витратної та ринкової вартості об'єкта незавершеного будівництва. Це вимагає досвіду, великого багажу знань і високої кваліфікації оцінної компанії.

1. Оценка объектов незавершенного строительства. [Електронний ресурс]: – Режим доступу: <http://bti.biz.ua/services/constructions-evaluation>

2. Оцінка незавершеного будівництва. [Електронний ресурс]: – Режим доступу: <http://ocinka.org/ua/otsinka-nezavershenogo-budivnitstva>

3. Особливості оцінки об'єктів незавершеного будівництва. [Електронний ресурс]: – Режим доступу: [http://pidruchniki.com/1996110253576/ekonomika/osoblivosti\\_otsinki\\_obyektiv\\_nezavershenogo\\_budivnitstva](http://pidruchniki.com/1996110253576/ekonomika/osoblivosti_otsinki_obyektiv_nezavershenogo_budivnitstva)

4.[Електронний ресурс]: – Режим доступу: <http://www.reallook.com.ua/5071/osoblivosti-otsinki-ob-yektiv-nezavershenogo-budivnitstva>.

Науковий керівник: Анопрієнко Т.В., старший викладач кафедри геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова