

## Рекомендації щодо встановлення вартості об'єктів нерухомого майна, яке зазнало значних пошкоджень і руйнувань

**Олена Максюта**

доктор філософії, судовий експерт, Одеський науково-дослідний експертно-криміналістичний центр Міністерства внутрішніх справ України, м. Одеса, Україна, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-7587-0874>, e-mail: [maxiuta92@gmail.com](mailto:maxiuta92@gmail.com)

*В умовах сьогодення актуальною стає проблема оцінювання збитків, завданих нерухомому майну. Проаналізовано наявні методики оцінки вартості пошкоджених і зруйнованих об'єктів нерухомості, включно з нормативно-правовими актами України та міжнародним досвідом. Запропоновано рекомендації щодо застосування витратного підходу з урахуванням залишкової вартості заміщення, а також наголошено на важливості фіксування та документування пошкоджень для подальшого відшкодування збитків.*

**Ключові слова:** оцінка майна; нерухоме майно; оцінка збитків; визначення збитків; ринок нерухомості.

## Recommendations for Determining the Value of Real Estate Objects that Have Sustained Significant Damage and Destruction

**Olena Maksiuta**

*In the current context, the issue of assessing damages to real estate has become increasingly relevant. The thesis analyzes existing methodologies for evaluating the value of damaged and destroyed real estate objects, including the regulatory framework of Ukraine and international experience. Recommendations are proposed regarding the application of the cost approach, taking into account the residual replacement value, and the importance of documenting and recording the damage for future compensation is emphasized.*

**Keywords:** property valuation; real estate; damage assessment; loss determination; real estate market.

Оцінювання нерухомого майна, що зазнало пошкоджень, є актуальним і складним завданням для фахівців у галузі кадастру, будівельної експертизи, страхування та інвестиційного аналізу. Причини пошкоджень можуть бути різними: стихійні лиха, аварії, зношування конструкцій, помилки проектування або порушення в процесі експлуатації. Метою оцінювання в такому контексті є визначення реальної (залишкової) вартості майна

з урахуванням пошкоджень, а також визначення вартості його відновлення або заміщення.

### 1. Правові та методологічні засади оцінки пошкодженої нерухомості

Основою для проведення оцінки нерухомого майна в більшості країн є національні стандарти оцінки та відповідні законодавчі акти. Методика зазвичай містить:

- визначення мети оцінювання (продаж, страхування, судова експертиза тощо);
- вибір відповідного методу оцінювання;
- аналізування стану об'єкта та ступеня пошкоджень;
- розрахунок відновлювальної або замінної вартості з урахуванням зносу та фізичної шкоди.

Для оцінювання можна застосовувати матеріали будівельних норм, кадастрові дані, звіти про стан будівель, акти обстеження та фотографії об'єкта [1].

## 2. Основні підходи до оцінки

### 2.1. Витратний підхід

Застосовують, коли неможливо точно визначити ринкову вартість об'єкта у пошкодженому стані. Оцінка ґрунтується на розрахунках витрат на відновлення об'єкта до стану, придатного до експлуатації, з подальшим урахуванням зносу та ступеня пошкодження. Застосовують насамперед для унікальних або спеціалізованих об'єктів, і навіть за відсутності ринку [2].

### 2.2. Порівняльний підхід

Передбачає аналіз ринку аналогічної нерухомості з урахуванням коригування стану об'єкта. Застосовують переважно в разі часткових пошкоджень, коли можна зіставити об'єкт з аналогами [3].

### 2.3. Прибутковий підхід

Застосовуємо об'єкти, які раніше генерували дохід (наприклад, комерційна нерухомість). До того ж ураховують майбутні доходи, які можливі за умо-

ви відновлення об'єкта до колишнього експлуатаційного стану.

## 3. Рекомендації щодо фіксування пошкоджень

Ключовим етапом процесу оцінювання є збір достовірної інформації про характер і масштаби руйнувань. Для цього необхідно:

- провести візуальний огляд об'єкта;
- зафіксувати пошкодження за допомогою фото- та відеознімання;
- підготувати акти обстеження за участю експертів;
- залучити технічну документацію (проекти, плани, кошториси, результати техобстежень).

Важливо, щоб фіксування було офіційним та підтверджувалося підписами сторін [4].

## 4. Особливості оцінки за видами ушкоджень

За часткового руйнування розраховують вартість робіт із відновлення, включно з демонтажем, заміною елементів, усуненням наслідків.

За повного руйнування визначають витрати на будівництво об'єкта заново з урахуванням поточних будівельних розцінок та матеріалів.

За пошкодження інженерних систем виділяють окрему оцінку, оскільки інженерні комунікації часто є значною складовою вартості об'єкта.

## 5. Роль судових експертів та оцінювачів

Оцінку пошкодженого майна мають проводити фахівці, які мають відпо-

відну акредитацію та досвід роботи у даній сфері. Експерт зобов'язаний забезпечити об'єктивність, точність та прозорість розрахунків, застосовувати затверджені методики й актуальні нормативи [5].

## 6. Застосування результатів оцінки

Результати можна застосувати:

- у судових розглядах (наприклад, щодо розміру майнової шкоди);
- під час розрахунку страхових виплат;

- у процесі купівлі-продажу пошкоджених об'єктів.

Визначення вартості об'єктів нерухомості, що зазнали значних пошкоджень і руйнувань, потребує системного підходу, високого рівня кваліфікації та достовірної технічної інформації. Методика витратного підходу в поєднанні з інструментами порівняльного та прибуткового аналізів дає змогу сформувавши об'єктивну й обґрунтовану вартість, яка може стати основою для прийняття подальших управлінських, страхових або судових рішень.

### Перелік джерел посилання

1. Про затвердження Методики оцінки майна : постанова КМУ від 10.12.2003 р. № 1891. URL: [https://zakononline.com.ua/documents/show/242087\\_\\_\\_569109](https://zakononline.com.ua/documents/show/242087___569109) (дата звернення: 02.04.2025).
2. Андрєєва В., Гофман М. Оцінка збитків від пошкодження майна внаслідок військової агресії російської федерації в Україні. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2024. № 1 (70). С. 25—32. DOI: 10.31732/2663-2209-2024-73-20-27 (дата звернення: 02.04.2025).
3. Про затвердження Методики визначення шкоди, завданої об'єктам державної власності внаслідок надзвичайних ситуацій : постанова КМУ від 14.09.2022 р. № 277. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1471-22> (дата звернення: 02.04.2025).
4. Експертні дослідження: фіксація та оцінка пошкодженого майна. 15.11.2022 р. URL: <https://uccr.org.ua/press-center/uccr-news/ekspertni-doslidzhennia-fiksatsiia-ta-otsinka-poshkodzenogo-maina> (дата звернення: 02.04.2025).
5. Про затвердження Методики визначення шкоди та збитків, завданих об'єктам інфраструктури : постанова КМУ від 22.02.2023 р. № 57/342. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0708-23> (дата звернення: 02.04.2025).