

Методологічні аспекти визначення дійсної вартості будівель і споруд домоволодінь без урахування вартості земельних ділянок

Ірина Савченко

доктор філософії у галузі адміністративного управління, заступник завідувача Сумського відділення, Національний науковий центр «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України, м. Суми, Україна, ORCID: <http://orcid.org/0009-0007-5815-7464>, e-mail: irsavchenko64@gmail.com

Ганна Христославленко

старший судовий експерт Сумського відділення, Національний науковий центр «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України, м. Суми, Україна, ORCID: <http://orcid.org/0009-0009-7671-2016>, e-mail: hristoslavenko@ukr.net

Проаналізовано методологічні проблеми визначення дійсної вартості будівель і споруд окремо від земельної ділянки в межах судової оціночно-будівельної експертизи. Виявлено недостатність висвітлення покрокових алгоритмів застосування методу вилучення в чинних методиках. Обґрунтовано необхідність проведення комплексних експертиз і розроблення деталізованих методичних рекомендацій для уніфікації експертної практики.

Ключові слова: *дійсна вартість; ринкова вартість; земельні поліпшення; домоволодіння; метод вилучення.*

Methodological Aspects of Determining the Fair Value of Buildings and Structures within a Property without Regard to Land Value

Iryna Savchenko, Hanna Khrystoslavenko

The paper analyzes the methodological challenges of determining the fair value of buildings and structures separately from the land plot within the framework of forensic construction-technical expertise. The study identifies a lack of detailed step-by-step algorithms for applying the extraction method in current methodologies. It justifies the necessity of conducting comprehensive forensic examinations and developing detailed methodological guidelines to unify expert practice.

Keywords: *fair value; market value; land improvements; real estate property; extraction method.*

У сучасній судово-експертній практиці спостерігається сталий запит на проведення досліджень, пов'язаних із визначенням вартості будівель і споруд окремо від земельної ділянки, що зумовлено особливостями розгляду цивільних справ про поділ майна або визначення часток у спільному домоволодінні. Незважаючи на законодавчо закріплений принцип єдності земельної ділянки й розташованих на ній поліпшень, експертові часто ставлять завдання виокремити вартість будівництва як самостійного активу. Такий формат завдання потребує чіткого аналізу наявного інструментарію оціночних підходів для коректного відображення ринкової ціни об'єкта, що виключає формальне нарахування витрат без урахування локальних чинників місцерозташування.

Незважаючи на високу практичну значущість окресленого питання, рівень його висвітлення в чинних методиках проведення судових оціночно-будівельних експертиз залишається недостатнім. Наявні методичні рекомендації за судово-експертною спеціальністю 10.10 «Визначення оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд» здебільшого лише декларують можливість застосування методу вилучення вартості земельної ділянки із загальної вартості домоволодіння через формальне відсилання до положень Національного стандарту № 2 [1]. Водночас у методиках відсутній чіткий покроковий алгоритм розв'язання процесуальних та розрахункових суперечностей: відсутня регламентація механізму легітимного застосування експертом



відомостей про вартість землі без ризику виходу за межі компетенції, а також бракує методичного інструментарію для роботи в умовах слабorozвиненого або депресивного ринку, що зумовлює потребу в науковому обґрунтуванні чіткої послідовності дій експерта.

Важливим для розуміння суті поставленого завдання щодо виокремлення вартості будівель і споруд із загальної вартості домоволодіння є ототожнення поняття «дійсна вартість», закріпленого в Постанові Пленуму Верховного суду України від 22.12.1995 р. № 20, із поняттям «ринкова вартість» згідно з Національним стандартом № 1 [2]. Обидві дефініції передбачають визначення грошової суми, за яку майно може бути продане в конкретному населеному пункті. Отже, місцерозташування об'єкта виступає не просто одним із чинників формування вартості, а й є важливим ціноутворювальним вектором. Перед судовим експертом з оціночно-будівельних досліджень постає питання врахування престижності / депресивності локації для оцінюваних будівель і споруд за умови, що сама локація (земельна ділянка) має бути виключена з вартості об'єкта оцінювання за завданням суду.

О. Драпіковський, І. Іванова, В. Воронін розглядають означену проблему крізь призму вартості поліпшень як складову загальної вартості та пропонують застосовувати порівняльний і витратний оцінні підходи як інструменти розв'язання поставлених завдань [3; 4]. У дослідженні В. Вороніна підкреслено, що саме порівняльний підхід є найбільш ринково орієнтованим. У контексті теми нашого дослідження такий підхід реалізується за допомогою метода вилучення: із ціни цілісного домоволодіння вираховується вартість землі. Це дає змогу «залишити» у вартості будівлі вплив ринкового середовища. Як зазначають О. Драпіковський та І. Іванова, витратний підхід має свої переваги в частині можливості докладної інвентаризації кожної господарської споруди, що є важливим під час оцінювання домоволодінь. Водночас автори застерігають, що без належного врахування зовнішнього (економічного) зносу результат буде суто «технічним», а не дійсним [4].

Послідовний аналіз застосування запропонованих підходів виявляє суттєві методо-

логічні ризики. Суттєвим недоліком витратного підходу під час виконання експертних завдань є ігнорування ринкового контексту локації. Урахування чинника локації через економічний знос у межах цього підходу в умовах обмеженого ринку залишається суб'єктивним процесом, що складно піддається кількісному вимірюванню й часто стає об'єктом дискусії в судовому процесі.

Натомість порівняльний підхід, реалізований за допомогою метода вилучення є найбільш точним під час вирішення поставленого питання. Нормативне обґрунтування застосування методу вилучення міститься в п. 18 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», згідно з яким вартість земельних поліпшень визначається як різниця між ринковою вартістю об'єкта нерухомого майна й ринковою вартістю земельної ділянки. Це дає експерту змогу зберегти в підсумковій вартості відбиток місцерозташування, який уже закладений у цінах ринкових аналогів, та уникнути штучного завищення вартості, властивого суто витратним методам розрахунку. За такого підходу в оціночно-будівельних дослідженнях залучаються відомості про ринкову вартість земельної ділянки. Це є необхідною умовою для виокремлення вартості поліпшень. Щоб уникнути виходу за межі спеціальних знань, доцільно проводити комплексні експертизи: оціночно-будівельну й оціночно-земельну. У такому разі експерт з оціночно-будівельних досліджень користується показником вартості землі як технічною величиною для декомпозиції єдиного об'єкта нерухомості.

Для ілюстрації методологічної ефективності методу вилучення в межах оціночно-будівельного дослідження вважаємо за доцільне розглянути приклад комплексної експертизи типового сільського домоволодіння. За умови, коли ринкова вартість усього об'єкта нерухомості, визначена на основі порівняльного аналізу ринку, — 258 000 грн, а вартість земельної ділянки як вільної від поліпшень, установлена експертом з оціночно-земельних досліджень, становить 150 000 грн, дійсна вартість поліпшень за методом вилучення — 108 000 грн. Отримана вартість є математичним вираженням реального внеску



будівель у загальну ціну продажу в конкретній локації. Суттєва різниця між цією грошовою сумою та потенційними витратами на нове будівництво об'єктивно вказує на розмір зовнішнього (економічного) зносу, що є характерним для об'єктів у депресивних регіонах або сільській місцевості.

Зауважимо, що європейська практика також має приклади розв'язання подібних завдань, проте з іншою методологічною опорою. Зокрема, німецька модель (регламент *ImmoWertV*) спирається на нормативно встановлені питомі коефіцієнти розмежування часток, розраховані державними експертними комітетами на основі масштабної статистики. В умовах вітчизняного ринку за відсутності такої релевантної бази єдино можливим шляхом залишається динамічний прямий аналіз ринкових даних.

Отже, забезпечення високої достовірності результатів оцінки в національних реаліях можливе лише за допомогою проведення комплексної оціночно-будівельної та оціночно-земельної експертизи. Подібний синергетичний підхід гарантує наукову обґрунтованість висновку та його повну відповідність процесуальним нормам. Водночас відсутність покрокових алгоритмів розрахунку й чітких

правил взаємодії експертів різних спеціальностей актуалізує потребу в розробленні окремих методичних рекомендацій за судово-експертною спеціальністю 10.10 «Визначення оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд». Створення деталізованого відомчого алгоритму дасть змогу уніфікувати практику застосування методу вилучення, мінімізувати суб'єктивізм, убезпечити висновки судових експертів від процесуальних оскаржень.

Перелік джерел посилання

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : затв. постанов. КМУ від 10.09.2003 р. № 1440 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-p#Text> (дата звернення: 17.04.2026).
2. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» : затв. постанов. КМУ від 28.10.2004 р. № 1442 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-p#Text> (дата звернення: 17.04.2026).
3. Воронін В. О., Ляшенко Т. В., Мамчиц О. В. Аналіз ринку нерухомості: методи та моделі : монографія. Київ, 2014. 212 с.
4. Драпіковський О. К., Іванова І. Б. Оцінка земельних поліпшень : навч. посіб. Київ, 2015. 154 с.