

# Добирання об'єктів-аналогів під час проведення оціночно-будівельної експертизи з визначення ринкової вартості цивільних будівель

Катерина Осипенко \*

\* ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса», м. Харків, Україна,  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6345-9933>, e-mail: [k\\_osipenko77@ukr.net](mailto:k_osipenko77@ukr.net)

DOI: 10.32353/khrife.4.2023.09 УДК 343.98:69

Надійшло 27.10.2023 / Рецензовано 30.10.2023 / Прийнято до друку 18.12.2023 /  
Доступно онлайн 29.12.2023



*Розглянуто проблемні питання, з якими стикаються судові експерти під час проведення оціночно-будівельної експертизи з оцінювання цивільних будівель із приміщеннями різного функційного призначення. Мета статті — визначити сутність, зміст, загально-методичні засади й особливості єдиного підходу до обчислення ринкової вартості цивільних об'єктів, до складу яких належать приміщення різного функційного призначення. Акцентовано увагу на тому, що зазвичай експерти можуть застосовувати ринкові та неринкові види вартостей. Схарактеризовано споживчу й мінову форми прояву вартості нерухомості. Наведено положення чинних Національних стандартів оцінки майна, які є обов'язковими до виконання суб'єктами оцінної діяльності під час проведення оцінювання об'єктів нерухомості усіх форм власності та в будь-яких випадках. Надано перелік основних видів вартостей і методичні підходи з оцінювання цивільних будівель із приміщеннями різного функційного призначення. Окреслено основні типи будівель, що стоять окремо, і особливості добирання аналогів будівель для продажу, до складу яких належать приміщення різного функційного призначення, під час визначення їхньої ринкової вартості. Виокремлено особливості застосування методу ідентифікації будівлі згідно з Державним класифікатором будівель та споруд ДК 018-2000 та алгоритм дій судових експертів для добирання об'єктів-аналогів із наочним прикладом його застосування.*

**Ключові слова:** багатфункційна будівля; об'єкт порівняння; клас; приміщення; подібне майно.

---

## Постановка наукової проблеми

У кримінальному провадженні та інших видах судочинства оціночно-будівельну експертизу проводять за потреби визначити розмір шкоди, заподіяної правопорушенням; обчислити вартість відновлення об'єктів нерухомого майна, яке зазнало значних пошкоджень і руйнувань, та ін. Аналіз експертної практики свідчить, що кількість об'єктів нерухомості, до складу яких належать приміщення різного функційного призначення, постійно збільшується. У практиці проведення цього виду експертиз та експертних досліджень судові експерти доволі часто стикаються з проблемою, пов'язаною з добиранням об'єктів-аналогів для оцінювання таких будівель. Прогалини у теоретичних і методичних розробках у цьому виді судових оціночно-будівельних експертиз зумовлюють необхідність ретельно дослідити це питання для вироблення єдиного підходу до визначення ринкової вартості цивільних об'єктів, до складу яких належать приміщення різного функційного призначення.

## Аналіз основних досліджень і публікацій

Теоретичні та методичні положення судової оціночно-будівельної експертизи та оціночної діяльності в Україні знайш-

ли відображення в наукових працях вітчизняних дослідників. Наприклад, у дисертаційному дослідженні Ю. Чечіль <sup>1</sup> окреслив нормативні та теоретичні засади визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час учинення кримінального правопорушення; визначив особливості формування вихідних даних, ідентифікації та встановлення технічного стану нерухомого майна під час визначення в кримінальному провадженні його вартості на час учинення кримінального правопорушення та висвітлив основи методики його визначення.

Г. Башкіров та П. Баранов <sup>2</sup> розглянули особливості проведення будівельно-технічних (оцінних) досліджень, пов'язаних із рецензуванням звітів про оцінювання вартості об'єктів нерухомості. Вони зауважують, що для виконання якісного та ґрунтовного рецензування звіту про оцінку нерухомого майна необхідно виконати декомпозицію на вичерпний перелік питань, що відображають нормативні вимоги до рецензування. Наголошено, що для винесення судження експерта про наявність факту заниження або завищення вартості об'єкта необхідно за кожним із поставлених питань дослідити вплив виявлених недоліків на вартість об'єкта.

У статті В. Сольської проаналізовано основні нормативно-правові акти, що регулюють процес оцінки майна

- 
- 1 Чечіль Ю. О. Визначення вартості нерухомого майна на час вчинення злочину у кримінальному провадженні : дис. ... д-ра філос. Київ, 2021. 261 с.
  - 2 Башкіров Г. Б., Баранов П. Ю. Особливості проведення судових експертиз з оцінювання об'єктів нерухомості. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2013. Вип. 13. С. 374—379.

підприємств в Україні; розкрито сутність поняття «оцінка майна підприємства»; узагальнено випадки, коли оцінка майна є обов'язковою; а також наведено випадки оцінювання майна, що дають змогу дійти об'єктивного висновку про обсяги та стан майна підприємств. Водночас систематизовано основні та другорядні нормативно-правові документи, на підставі яких оцінюють майно підприємств в Україні<sup>3</sup>.

Незважаючи на наявність певної кількості наукових досліджень у цій сфері, результати аналізування сучасного стану розробленості досліджуваних проблем дають змогу стверджувати, що сьогодні у судовій експертології залишається недостатньо дослідженим питання, пов'язане з добиранням об'єктів-аналогів для оцінки будівель, до складу яких належать приміщення різного функційного призначення. Ця обставина значною мірою зумовлює потребу в аналізуванні чинних законодавчих актів, будівельних норм і правил та інших нормативних документів для вироблення єдиного підходу до проведення цього виду експертиз.

## Мета статті

Визначити сутність, зміст, загально-методичні засади й особливості єдиного підходу до визначення ринкової вартості цивільних об'єктів, до складу яких належать приміщення різного функційного призначення.

## Методи дослідження

Під час проведення дослідження використано як загальнонаукові методи дослідження (діалектичний, спостереження, опис, аналіз, синтез, індукцію, дедукцію, моделювання тощо), так і спеціальні методи судової експертизи та криміналістики.

## Викладення основного матеріалу дослідження

Відповідно до Закону України «Про судову експертизу», *судова експертиза* — це дослідження на основі спеціальних знань у галузі науки, техніки, мистецтва, ремесла тощо об'єктів, явищ і процесів із метою надання висновку з питань, що є або будуть предметом судового розгляду<sup>4</sup>. Отже, *судова оціночно-будівельна експертиза* на основі спеціальних знань у галузі будівництва визначає фактичні дані й обставини справи (провадження), що мають доказове значення для будь-якого виду судочинства. Оціночно-будівельна експертиза відповідно до Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень<sup>5</sup> є окремим видом інженерно-технічної експертизи.

Завданнями судової оціночно-будівельної експертизи є визначення різних видів вартості поліпшень земельних ділянок (будівель та їхніх частин, споруд, об'єктів незавершеного будівництва, передавальних пристроїв тощо)

3 Сольська В. В. Нормативно-правове регулювання оцінки майна підприємств. *Проблеми системного підходу в економіці*. 2018. Вип. 1 (63). С. 112—116. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/PSPE\\_print\\_2018\\_1\\_20](http://nbuv.gov.ua/UJRN/PSPE_print_2018_1_20) (дата звернення: 02.10.2023).

4 Про судову експертизу : Закон України від 25.02.1994 р. № 4038-XII (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038-12#Text> (дата звернення: 02.10.2023).

5 Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень : наказ Міністерства України від 08.10.1998 р. № 53/5 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98#Text> (дата звернення: 02.10.2023).

і відповідності виконаної оцінки нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам.

Об'єктами судової оціночно-будівельної експертизи є матеріальні (матеріалізовані) предмети або утворення, які певними методами й засобами з метою розв'язання завдань (питань) досліджує експерт на основі застосування спеціальних знань у межах предмета експертного дослідження (тобто будівлі та споруди). *Будівлі* — це споруди, що містять несучі та огороджувальні або сполучені (несуче-огороджувальні) конструкції, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин і предметів. До будівель належать житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні або промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, медичних закладів і закладів освіти та ін.<sup>6</sup>

Усі будівлі мають класифікацію за функційним призначенням, за якою їх об'єднують у три групи: цивільного, промислового й сільськогосподарського призначення.

*Цивільні будівлі* — це будівлі, необхідні для обслуговування загально-культурних і побутових потреб людей (житлові будівлі, лікарні, магазини, театри, вокзали, офіси тощо). Вони можуть бути житловими або громадськими (нежитловими), їх класифікацію наведено у табл.

Останнім часом кількість багатофункційних будівель і комплексів збільшується, що пов'язано з урбанізацією та розширенням функційних зв'язків між житловими і громадськими елемента-

ми міського середовища. До них можуть належати різноманітні за функціями приміщення (адміністративні, кредитно-фінансові, підприємства громадського харчування, торговельні, видовищні, спортивні тощо).

Протягом свого існування в будівлі можуть змінитися функції та типологія, що призводить до появи типологічно нової будівлі (наприклад, типові житлові п'ятиповерхові будівлі можуть мати у складі не тільки житлові приміщення, а й офісні, приміщення відділення банків, магазини, салони краси, спортивні зали, готельні номери, апартаменти, приміщення для роботи з дітьми та ін.). Саме такі будівлі сьогодні набувають популярності, оскільки в них намагаються об'єднати в одній структурі кілька напрямів використання, серед яких житлове, готельне, комерційне, культурне, розважальне, транспортне та паркувальне.

Судова оціночно-будівельна експертиза належить до процесуального джерела доказів у кримінальному провадженні та є ефективним засобом доказування в цивільному, господарському й адміністративному судочинстві. Сьогодні дедалі частіше її об'єктами стають будівлі багатофункційного призначення. У процесі проведення судової оціночно-будівельної експертизи експерти можуть визначати ринкові та неринкові види вартостей. *Ринкова вартість* — це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінювання на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу<sup>7</sup>. До

6 Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000 : затв. і введ. в дію наказом Держстандарту України від 17.08.2000 р. № 507 [Чинний від 01.01.2001 р. до 31.12.2023 р.]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text> (дата звернення: 02.10.2023).

7 Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : затв. постановою КМУ від 10.09.2003 р. № 1440 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 02.10.2023).

неринкових видів належать: вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оцінна вартість та ін., порядок визначення яких передбачено окремими національними стандартами. Неринкові види вартості бази оцінки визначають за допомогою методів та оціночних процедур, що ґрунтуються на результатах аналізування або призначення об'єкта оцінки, а також вивченні впливу умов використання або способу відчуження об'єкта оцінки <sup>8</sup>.

Таблиця

Класифікація цивільних будівель

| Житлові будівлі                                                                        | Громадські (нежитлові) будівлі                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Квартири, котеджі, дачні й садові будинки, гуртожитки, дома-інтернати, притулки та ін. | Будівлі торговельного призначення (торговельні центри, магазини, універмаги, криті ринки, ятки та ін.)<br>Будівлі громадського харчування (ресторани, бари, шинки, кав'ярні, буфети, столові та ін.)<br>Будівлі готельного типу (готелі, мотелі, будинки відпочинку, апартаменти, інші будівлі для тимчасового проживання).<br>Будівлі органів державного та місцевого управління (будівлі фінансового обслуговування, органи судів, адміністративно-побутові приміщення та ін.)<br>Будівлі транспорту та засобів зв'язку (вокзали, аеропорти, депо електротранспорту, ангари, маяки, гаражі, автостоянки, паркінги, навіси для велосипедів та ін.)<br>Будівлі для публічних виступів (театри, кінотеатри, цирку, музеї, художні галереї, концертні зали та ін.)<br>Будівлі наукових і дослідницьких установ (будівлі дошкільної освіти, заклади загальної середньої освіти, вищі навчальні заклади, науково-дослідні інститути та ін.)<br>Будівлі лікарень і оздоровчих установ (лікарні, поліклініки, пункти медичного обслуговування, амбулаторії, будинки-інтернати для людей похилого віку й інвалідів та ін.)<br>Будівлі для культової та релігійної діяльності (церкви, собори, мечеті, синагоги, похоронні будівлі, ритуальні зали та ін.)<br>Багатофункційні будівлі та комплекси, що містять приміщення різного призначення |

8 Національний стандарт № 1 ... URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%B-F#Text> (дата звернення: 02.10.2023).

Вартість нерухомого майна (як і вартість будь-якого товару) має дві форми прояву: споживчу та мінову. Споживча вартість зумовлена сукупністю природних і суспільних характеристик об'єкта нерухомості з позицій конкретного споживача. У своїх міркуваннях він виходить із варіанта користування нерухомістю, що склався, а також природних і суспільних її особливостей, зумовлених рівнем технічного розвитку й суспільними потребами. Місце розташування земельної ділянки, кількісні та якісні характеристики будівель і споруд, їхні унікальність і довговічність, смаки та вподобання власника й багато інших чинників формують споживчу вартість нерухомості. До прикладу, застарілий в архітектурному й інженерному планах житловий будинок може мати для сім'ї високу споживчу цінність, зумовлену історичними або родовідними чинниками, однак його мінова вартість може бути незначною. Мінова вартість виникає в процесі обміну об'єктів нерухомості, натомість у товарному господарстві загальним еквівалентом вимірювання є гроші. На конкурентному ринку ціна як грошовий вираз вартості є чинником, що урівноважує попит і пропозицію. Форма прояву мінової вартості — це ціна, що відображає сумарну дію всіх ринкових чинників на конкретну дату продажу за умови його найкращого використання.

Залежно від мети оцінки та повноти прав на оцінювану нерухомість різні види вартості можна об'єднати у дві групи:

- вартість в обміні як вираз мінової вартості;
- вартість у користуванні як вираз споживчої вартості<sup>9</sup>.

Форми прояву вартості в обміні:

- *ринкова вартість*, що відображає цінність об'єкта для конкретного власника; ця вартість є об'єктивною, незалежною від бажань окремих співвласників і відображає реальні економічні умови, що склалися на цьому ринку;
- *ліквідаційна вартість* — це вартість за умови змушеного продажу; грошова сума від продажу об'єкту в терміни, занадто стислі для проведення адекватного маркетингу;
- *заставна вартість* — це вартість об'єктів, яку кредитор сподівається отримати під час вимушеного продажу в разі неплатоспроможності позичальника;
- *страхова вартість* — вид вартості, що ґрунтується на відбудовній вартості або вартості заміщення об'єкта; за нею визначають страхові суми, відсотки та виплати;
- *орендна вартість* — це вартість оренди з визначенням стартової орендної плати, балансова вартість на останній день місяця, який передуює даті визначення стартової орендної плати;
- *утилізація* — вартість переробки, використання відходів із метою отримання корисного продукту.

Форми прояву вартості в користуванні:

- *інвестиційна вартість* — це вартість об'єкта нерухомого майна для конкретного інвестора, заснована на його інвестиційних вимогах і перевагах;
- *балансова вартість* — це вартість, відображена на балансі організацій і підприємств (первинна

9 Державний класифікатор будівель та споруд ... URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text> (дата звернення: 02.10.2023).

вартість нерухомого майна на момент уведення в експлуатацію, скоригована під час проведення переоцінки основних фондів з урахуванням бухгалтерської амортизації, а також із вирахуванням вартості проведених поліпшень за період експлуатації);

- *вартість для цілей оподаткування* — це вартість, яку визначають за нормативними документами з оподаткування нерухомості (у країнах із перехідною економікою ця вартість відповідає ринковій).

Кожен вид вартості має свої обмеження та галузь застосування.

Нині в Україні є чинними чотири Національних стандарти оцінки майна<sup>10</sup>:

- Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», що є обов'язковим під час проведення оцінки майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності, а також для осіб, які відповідно до законодавства рецензують звіти про оцінку майна;
- Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», що є обов'язковим під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також для осіб, які відповідно до законодавства

рецензують звіти про оцінку майна та проводять державну експертизу звітів із експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності в разі їх продажу<sup>11</sup>;

- Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», що є обов'язковим під час проведення оцінки цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання суб'єктами оціночної діяльності, а також для осіб, які рецензують звіти про оцінки цілісного майнового комплексу<sup>12</sup>;
- Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», що є обов'язковим для суб'єктів оціночної діяльності під час оцінки майнових прав інтелектуальної власності, а також осіб, які відповідно до законодавства рецензують звіти про оцінку. Стандарт можна застосовувати для визначення розміру збитків, завданих у зв'язку з неправомірним використанням об'єктів права інтелектуальної власності<sup>13</sup>.

Національні стандарти містять визначення понять, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей оцінки відповідного майна залежно від його мети, вимоги до змісту звіту про

10 Сольська В. В. Зазнач. твір. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/PSPE\\_print\\_2018\\_1\\_20](http://nbuv.gov.ua/UJRN/PSPE_print_2018_1_20) (дата звернення: 02.10.2023).

11 Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»: затв. постановою КМУ від 28.10.2004 р. № 1442 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 02.10.2023).

12 Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: затв. постановою КМУ від 29.11.2006 р. № 1655. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF#Text> (дата звернення: 02.10.2023).

13 Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності»: затв. постановою КМУ від 03.10.2007 р. № 1185. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-%D0%BF#Text> (дата звернення: 02.10.2023).

оцінку майна та порядок його рецензування; випадки застосування та обмеження щодо застосування методичних підходів до визначення неринкових видів вартості майна <sup>14</sup>.

Положення (національні стандарти) оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення <sup>15</sup>.

Для проведення оцінки майна застосовують такі основні методичні підходи: затратний, дохідний, порівняльний або поєднання кількох із них (залежно від мети оцінки).

Основними елементами у разі застосування порівняльного підходу є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функційними ознаками, умовами продажу тощо <sup>16</sup>, а об'єктами порівняння — подібне майно, дібране для застосування порівняльного підходу <sup>17</sup>.

Використовуючи порівняльний підхід оцінки об'єктів нерухомості, необхідно враховувати результати аналізування цін продажів і пропозицій такого майна з коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Судовий експерт шукає пропозиції продажів подібного майна, аналізує їх і доходить певних висновків. Інформація про майно має відповідати вимогам ринку нерухомості. Доволі часто трапляється, що дібрати аналоги продажів

майна вкрай складно, особливо якщо будівлі містять приміщення із трьома і більше типами функційного призначення.

Для визначення класифікації будівель за функційним призначенням в Україні використовують Державний класифікатор будівель та споруд (далі — ДК БС).

Загальна структура цифрового коду ДК БС відповідає такій схемі:

- *X-розділ* (наприклад, будівлі або інженерні споруди);
- *XX-підрозділ* (наприклад, будівлі житлові, будівлі нежитлові, транспортні споруди, трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі, комплексні промислові споруди, інші інженерні споруди);
- *XXX-група* (наприклад, будинки з однією, двома або більше квартирами; готелі, ресторани та подібні будівлі; гуртожитки; офісні або торговельні будівлі; будівлі транспорту та засобів зв'язку; промислові будівлі та склади; будівлі для публічних виступів; заклади освітнього, медичного та оздоровчого призначення; інші нежитлові будівлі; автостради, вулиці та дороги; магістральні трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі; місцеві трубопроводи та комунікації; будівлі спортивного та розважального призначення; інші

14 Сольська В. В. Зазнач. твір. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/PSPE\\_print\\_2018\\_1\\_20](http://nbuv.gov.ua/UJRN/PSPE_print_2018_1_20) (дата звернення: 02.10.2023).

15 Національний стандарт № 2 ... URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%B-F#Text> (дата звернення: 02.10.2023).

16 Національний стандарт № 1 ... URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%B-F#Text> (дата звернення: 02.10.2023).

17 Основи судової експертизи: навчальний посібник для фахівців, які мають намір отримати або підтвердити кваліфікацію судового експерта / авт.-уклад.: Л. М. Головенченко, А. І. Лозовий, Е. Б. Сімакова-Єфремян та ін. Харків, 2016. С. 161–163.

інженерні споруди, не класифіковані раніше)<sup>18</sup>;

- XXXX-клас (до прикладу, одноквартирні будинки (відокремлені житлові будинки; вілли, дачі; будинки для персоналу лісового господарства; заблоковані будинки з окремими квартирами, що мають власний в'їзд із вулиці); будинки з двома квартирами; гуртожитки (зокрема, будинки для людей похилого віку й інвалідів; будівлі для колективного проживання студентів, дітей, робітників та інших соціальних груп); готельні будівлі (готелі, мотелі, кемпінги, пансіонати, окремі ресторани та бари); інші будівлі для тимчасового проживання (туристичні бази, гірські притулки, дитячі та сімейні табори відпочинку); офісні будівлі (які використовують як приміщення для конторських та адміністративних цілей, зокрема, для промислових підприємств, банків, поштових відділень, органів місцевого управління, урядових і відомчих департаментів, центри для з'їздів і конференцій, будівлі органів правосуддя, парламентські будівлі); торговельні будівлі (торгові центри, пасажі, універмаги, спеціалізовані магазини та павільйони; зали для ярмарків, аукціонів, виставок; криті ринки; станції технічного обслуговування автомобілів; підприємства й установи громадського харчування — їдальні, кав'ярні, шинки та ін.); вокзали, аеровокзали, будівлі засобів зв'язку та пов'язані з ними будівлі (цивіль-

них і військових аеропортів; міського електротранспорту; залізничних або автобусних станцій; морських і річкових вокзалів; фунікулери; ангари для літаків; телефонні будки; маяки; диспетчерські будівлі повітряного транспорту); гаражі (наземні або підземні; криті автомобільні стоянки; навіси для велосипедів); промислові будівлі (криті будівлі промислового призначення; фабрики, майстерні, бойні; пивоварні заводи; складальні підприємства), резервуари, силоси та склади (для нафти, газу, зерна, цементу та ін.; холодильники та спеціальні склади; складські майданчики); будівлі для публічних виступів (кінотеатри, концертні будівлі, театри; зали засідань та багатоцільові зали; казино; цирки, музичні або танцювальні зали та дискотеки); музеї та бібліотеки, будівлі навчальних і дослідних закладів (дошкільної, початкової, середньої, професійної, вищої, інклюзивної освіти; музичні та дитячо-юнацькі спортивні школи; науково-дослідні заклади, лабораторії тощо); будівлі лікарень та оздоровчих закладів (заклади з надання медичної допомоги хворим і травмованим пацієнтам; санаторії, профілакторії, спеціалізовані лікарні; психіатричні диспансери; пологові будинки; будівлі, що використовують для термального та соляного лікування, функційної реабілітації; пункти переливання крові тощо); спортивні зали (для спортивних ігор

18 Державний класифікатор будівель та споруд ... URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text> (дата звернення: 02.10.2023).

у приміщенні; корти, манежі, плавальні басейни, гімнастичні зали, ковзанки тощо); будівлі сільськогосподарського призначення, лісництва та рибного господарства (корівники, свинарники, кінні заводи); будівлі для культової та релігійної діяльності (церкви, каплиці, мечеті, синагоги, цвинтарі та похоронні споруди, ритуальні зали, крематорії); історичні пам'ятки та такі, що охороняються державою (старовинні руїни; археологічні розкопки; будівлі меморіального, художнього і декоративного призначення; статуї); інші будівлі, не класифіковані раніше (автобусні зупинки, громадські туалети, пральні, лазні та ін.); автостради (автомобільні шляхи та дороги для магістральних трас; транспортні розв'язки; пристрої для освітлення, сигналізації, убезпечення та стоянок); вулиці та дороги (міські та сільські вулиці; позаміські дороги; проспекти; алеї; провулки; обхідні та під'їзні дороги; майдани; тротуари та пішохідні зони; пристрої для освітлення, сигналізації, убезпечення та стоянок))<sup>19</sup>;

- XXXXX-нідклас (наприклад, одноквартирні будинки масової забудови; одноквартирні котеджі та будинки підвищеної комфортності; будинки садибного типу; будинки дачні та садові; двоквартирні будинки масової забудови, двоквартирні котеджі та будинки, багатоквартирні будинки масової забудови; багатоквартирні будинки під-

вищеної комфортності; індивідуальні житлові будинки готельного типу; гуртожитки для робітників і службовців, студентів вищих навчальних закладів; будинки-інтернати для людей похилого віку й інвалідів; будинки дитини та сирітські будинки; будинки для біженців; притулки для бездомних; будинки для колективного проживання; ангари для літаків, локомотивні, вагонні, трамвайні та тролейбусні депо; будівлі підприємств машинобудування та металообробної промисловості, чорної металургії, хімічної та нафтохімічної промисловості, легкої промисловості, харчової промисловості, медичної та мікробіологічної промисловості; лісової, деревообробної та целюлозно-паперової промисловості; будівельної індустрії, будівельних матеріалів; будівлі для тваринництва, птахівництва, зберігання зерна, будівлі силосні та сінажні; будівлі для садівництва, виноградарства й виноробства, тепличного господарства, рибного господарства, лісівництва та звірівництва)<sup>20</sup>.

Цифрові коди ДК БС, що охоплюють класифікаційні групування «розділ — клас», цілком відповідають Класифікації типів споруд Євростату (*Classification of Types of Constructions, CC*), згідно з яким головне призначення багатофункційних будівель слід визначати за таким алгоритмом:

- розрахувати відсоткове співвідношення площ, різноманітних за призначенням приміщень

19 Державний класифікатор будівель та споруд ... URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text> (дата звернення: 02.10.2023).

20 Там само.

у складі повної загальної площі, зі співвідношенням цих площ згідно з їхнім призначенням і використанням;

- класифікувати (систематизувати, групувати) методом «згори донизу» (визначити належність будівлі спочатку до розділу (один розряд коду), який охоплює всю або більшу частину її загальної площі, потім — до підрозділу (два розряди коду, житлові або нежитлові будівлі) за найбільшою питомою вагою площі;
- визначити групу (три розряди коду) за найбільшою частиною в загальній площі у межах підрозділу;
- визначити належність будівлі до класу (чотири розряди коду) за найбільшою частиною в загальній площі у межах групи <sup>21</sup>.

Наприклад, об'єктом дослідження є чотириповерхова будівля загальною площею 1200 кв. м, на першому поверсі якої розташовано кав'ярню (площею 150 кв. м), перукарню (50 кв. м) і стоматологічний кабінет (100 кв. м), на другому — центр дошкільного виховання та розвитку дитини (300 кв. м), на третьому — гуртожиток для робітників і службовців (300 кв. м), на четвертому — хостел (300 кв. м).

На першому етапі визначаємо відсоткове співвідношення площ: приміщення кав'ярні розташовано на 12,5%, перукарні — 4%, стоматологічного кабінету — 8,5%, дошкільного центру — 25%, гуртожитку — 25%, хостелу — 25% загальної площі будівлі.

На рівні двох розрядів коду будівля належить до нежитлової, оскільки приміщення кав'ярні, перукарні, стоматологічного кабінету, центру дошкільного

виховання та хостелу розташовані на 75 % її загальної площі.

На рівні трьох розрядів об'єкт дослідження належить до будівель для публічних виступів, закладів освітнього, медичного й оздоровчого призначення, оскільки стоматологічний кабінет і центр дошкільного виховання мають сумарно найбільший відсоток (33,5%). Нарешті, на рівні чотирьох розрядів будівля належить до класу будівель дошкільних і позашкільних навчальних закладів, оскільки центр дошкільного виховання має найбільший відсоток (25%) у межах цієї групи.

Тому об'єкт дослідження слід уважати належним до нежитлової будівлі, класу дошкільних і позашкільних навчальних закладів.

Після визначення основного призначення будівлі необхідно проаналізувати можливе використання приміщень із меншою питомою вагою щодо основного призначення будівлі, а потім шукати пропозиції із продажу подібного майна. Водночас необхідно зважати на всі або принаймні на провідні принципи оцінки, щоб отримати найбільш достовірну й точну оцінку вартості об'єкту дослідження.

## Висновки

За відсутності єдиного підходу розв'язання питань із визначення об'єктів-аналогів під час проведення оціночно-будівельної експертизи з визначення ринкової вартості цивільних будівель із приміщеннями різного функційного призначення пропонувано обирати об'єкт-аналог із застосуванням методу ідентифікації будівлі згідно з Державним класифікатором будівель та споруд

21 Державний класифікатор будівель та споруд ... URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text> (дата звернення: 02.10.2023).

ДК 018-2000. Запропоновано алгоритм дій судових експертів для проведення експертиз такого виду. Визначено сутність, зміст і запропоновано підхід до добирання об'єктів-аналогів під час визначення ринкової вартості цивільних будівель, до складу яких належать приміщення різного функційного призначення.

Наведені у статті положення законодавчих актів, будівельних норм і правил із визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості цивільного призначення, до складу яких належать приміщення різного функційного призначення, а також запропонований алгоритм для добирання об'єктів-аналогів під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи можна використовувати під час проведення експертиз цього напрямку.

### **Selection of Similar Objects While Valuation and Forensic Structural Engineering to Determine Market Value of Civil Buildings**

**Kateryna Osypenko**

*The article is devoted to problematic issues faced by forensic experts during evaluation of civil buildings with premises of various functional purposes. This article purpose is to determine essence, content, general methodological principles and specifics of a unified approach while determining market value of civil objects, including premises of various functional purposes. Attention is focused on the fact that usually forensic experts can use market and non-market types of values. Characteristics of consumer and exchange forms of manifestation of real estate value are given. Current National Property Valuation Standards are listed that are mandatory for appraisers to perform while appraising real estate of all forms of ownership and in all cases. A list of the main types of values and methodical approaches to*

*evaluation of civil buildings with premises of various functional purposes is provided. In addition, the main types of free-standing buildings and the peculiarities of selecting analogues of buildings for sale including premises of various functional purposes, while determining their market value are outlined. Peculiarities of the application of the method of building identification according to the state classifier of buildings and structures: ДК 018-2000 and the algorithm of actions of forensic experts for selecting similar objects are highlighted with an illustrative example of its application.*

**Keywords:** multifunctional building; comparison object; class; rooms; similar property.

### **Фінансування**

Це дослідження не отримало жодного спеціального гранту від фінансових установ у державному, комерційному або некомерційному секторах.

### **Відмова від відповідальності**

Засновники не грали жодної ролі у розробленні дослідження, добиранні й аналізуванні даних, рішеннях про публікацію або підготовку рукопису.

### **Учасники**

Авторка зробила свій внесок винятково в інтелектуальну дискусію, що є основою цього документа, дослідження судової практики, написання та редагування, і бере на себе відповідальність за її зміст і тлумачення.

### **Декларація щодо конфлікту інтересів**

Авторка заявляє, що у неї відсутній конфлікт інтересів.

### **References**

- Bashkirov, H. B., Baranov, P. Yu. (2013). Osoblyvosti provedennia sudovykh ekspertyz z otsiniuvannia ob'ektiv nerukhomosti [Peculiarities of conducting forensic evaluations of real estate objects]. *Teoriia ta praktyka sudovoi ekspertyzy i kryminalistyky*. Vyp. 13 [in Ukrainian].
- Chechil, Yu. O. (2021). Vyznachennia vartosti nerukhomoho maina na chas vchynennia

*zlochynu u kryminalnomu provadzhenni provadzhenni* [Determining value of real estate at the time of the crime in criminal proceedings] : dys. ... d-ra filosofii. Kyiv [in Ukrainian].

*Osnovy sudovoi ekspertyzy: navchalnyi posibnyk dlia fakhivtsiv, yaki maiut namir otrymaty abo pidtverdyty kvalifikatsiiu sudovoho eksperta* (2016) [Fundamentals of forensic examination: teaching. manual for specialists who intend to obtain or confirm

the qualification of a forensic expert] / avt.-uklad.: L. M. Holovchenko, A. I. Lozovyi, E. B. Simakova-Yefremian ta in. Kharkiv [in Ukrainian].

Solska, V. V. (2018). Normatyvno-pravove rehuliuвання otsinky maina pidpriemstv [Normative and legal regulation of enterprise property valuation]. *Problemy systemnoho pidkhodu v ekonomitsi*. Vyp. 1 (63). URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/PSPE\\_print\\_2018\\_1\\_20](http://nbuv.gov.ua/UJRN/PSPE_print_2018_1_20) [in Ukrainian].

Осипенко, К. (2023). Добирання об'єктів-аналогів під час проведення оціночно-будівельної експертизи з визначення ринкової вартості цивільних будівель. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. Вип. 4 (33). С. 129—141. DOI: 10.32353/khrife.4.2023.09.