

УДК 332.62:343.98



<https://doi.org/10.33994/kndise.2026.71.47>

Пасько Роман Миколайович

кандидат технічних наук, заслужений будівельник України, завідувач лабораторії будівельних та земельних видів досліджень Київський науково-дослідний інститут судових експертиз Міністерство юстиції України



<https://orcid.org/0000-0002-3313-0368>

roman.pasko@kndise.gov.ua

Бібліографічний опис статті: Пасько Р.М. (2026). Особливості та проблеми визначення вартості майбутніх об'єктів нерухомості в оціночній практиці та судово-експертній діяльності. *Криміналістика і судова експертиза*, 71, 755–764. doi: <https://doi.org/10.33994/kndise.2026.71.47>

ОСОБЛИВОСТІ ТА ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ МАЙБУТНІХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ В ОЦІНОЧНІЙ ПРАКТИЦІ ТА СУДОВО-ЕКСПЕРТНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ

У статті досліджено теоретичні, методичні та практичні аспекти визначення вартості майбутніх об'єктів нерухомості в умовах сучасного розвитку ринку нерухомості України та впровадження нових правових механізмів регулювання інвестиційної діяльності у будівництві. Проаналізовано правову природу майбутніх об'єктів нерухомості як окремого об'єкта цивільних прав відповідно до чинного законодавства, зокрема Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Проблематика дослідження полягає у складності оцінки майбутніх об'єктів нерухомості, які на момент проведення оцінки не існують як завершені матеріальні об'єкти, а також у відсутності уніфікованих методичних підходів до визначення їх вартості. **Метою дослідження** є комплексний аналіз теоретичних і методичних підходів до оцінки майбутніх об'єктів нерухомості, визначення особливостей застосування основних підходів до оцінки та виявлення проблемних аспектів встановлення їх вартості в оціночній практиці та судово-експертній діяльності. **Методологічною основою** дослідження є загальнонаукові та спеціальні методи пізнання, зокрема формально-логічний, системно-структурний, порівняльно-правовий, метод аналізу нормативно-правових актів, наукових джерел і практики судово-експертної діяльності. Це дозволило комплексно дослідити

правові, економічні та методичні аспекти оцінки майбутніх об'єктів нерухомості, а також обґрунтувати особливості застосування витратного, порівняльного та дохідного підходів із використанням механізмів дисконтування грошових потоків. **Наукова новизна** дослідження полягає в обґрунтуванні концептуальної моделі розгляду майбутнього об'єкта нерухомості як спеціального майнового права та у необхідності адаптації класичних підходів до оцінки в умовах невизначеності, пов'язаної зі строками будівництва, інвестиційними та правовими ризиками. У **висновках** зазначено, що визначення вартості майбутніх об'єктів нерухомості потребує комплексного застосування підходів до оцінки, удосконалення методичного забезпечення, розширення інформаційної бази ринку та обов'язкового врахування ризиків і часової вартості грошей у процесі судово-експертної та оціночної діяльності.

Ключові слова: майбутній об'єкт нерухомості, оцінка, судова експертиза, дисконтування, ринкова вартість.

Pasko Roman

*Candidate of Technical Sciences, Honored Builder of Ukraine,
Head of the Laboratory of Construction and Land Types
of Research Kyiv Research Institute of Forensic Expertise
Ministry of Justice of Ukraine*



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

FEATURES AND CHALLENGES IN DETERMINING THE VALUE OF FUTURE REAL ESTATE OBJECTS IN VALUATION PRACTICE AND FORENSIC EXPERT ACTIVITY

To cite this article: Pasko R.M. (2026). Osoblyvosti ta problemy vyznachennia vartosti maibutnix ob'ektiv nerukhomosti v otsinochnii praktytsi ta sudovo-ekspertnii diialnosti [Peculiarities and problems of determining the value of future real estate objects in valuation practice and forensic expert activity]. *Criminalistics and Forensics*, 71, 755–764. doi: <https://doi.org/10.33994/kndise.2026.71.47>

The article examines the theoretical, methodological, and practical aspects of determining the value of future real estate objects within the context of the modern development of the Ukrainian real estate market and the introduction of new legal mechanisms regulating investment activity in construction. The legal nature of future real estate objects as a separate category of civil rights objects under current legislation is analyzed, particularly in accordance with the Law of Ukraine "On Guaranteeing Property Rights to Real Estate Objects to Be Constructed in the Future". The research problem lies in the complexity of valuing fu-

ture real estate objects which, at the time of valuation, do not yet exist as completed tangible assets, as well as in the absence of unified methodological approaches to determining their value. **The purpose of the study** is to provide a comprehensive analysis of theoretical and methodological approaches to the valuation of future real estate objects, to determine the specific features of applying the main valuation approaches, and to identify problematic aspects of establishing their value in valuation practice and forensic expert activity. **The methodological basis** of the study includes general scientific and specialized methods of cognition, in particular formal-logical, systemic-structural, comparative-legal methods, as well as the analysis of regulatory legal acts, scientific sources, and forensic expert practice. This made it possible to comprehensively examine the legal, economic, and methodological aspects of valuing future real estate objects and to substantiate the peculiarities of applying the cost, comparative, and income approaches using discounted cash flow mechanisms. **The scientific novelty** of the research lies in substantiating a conceptual model for considering a future real estate object as a special property right and in demonstrating the necessity of adapting classical valuation approaches under conditions of uncertainty related to construction timelines, investment risks, and legal risks. **The conclusions** state that determining the value of future real estate objects requires the comprehensive application of valuation approaches, improvement of methodological support, expansion of the market information base, and mandatory consideration of risks and the time value of money in the process of forensic expert and valuation activities.

Keywords: future real estate object, valuation, forensic examination, discounting, market value.

Постановка проблеми

В умовах воєнного стану та значних руйнувань житлового фонду питання відновлення та розвитку будівництва набуває особливої актуальності. Значна кількість об'єктів нерухомого майна була зруйнована або пошкоджена, що обумовлює необхідність активного розвитку нового житлового будівництва.

У зв'язку з цим важливого значення набувають операції з майбутніми об'єктами нерухомості, які стали окремим об'єктом цивільних прав у національному законодавстві. Правові засади функціонування таких об'єктів визначені у Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [1], який запровадив поняття майбутнього об'єкта нерухомості та визначив механізми державної реєстрації спеціального майнового права на нього. При цьому правове значення такої реєстрації не обмежується фіксацією права, а полягає у створенні публічної гарантії його захисту, зокрема унеможливленні подвійно-

го відчуження та забезпеченні пріоритету прав інвестора, що прямо узгоджується з гарантійними механізмами, передбаченими спеціальним законом [2].

Запровадження цієї правової категорії спричинило виникнення низки практичних та методичних проблем, пов'язаних із визначенням вартості таких об'єктів, оскільки на момент оцінки вони не існують як завершений матеріальний об'єкт. Особливої актуальності зазначена проблематика набуває у практиці судових експертиз, де визначення вартості майбутніх об'єктів нерухомості може бути необхідним під час розгляду цивільних та господарських справ, а також кримінальних проваджень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Питання оцінки нерухомого майна розглядається у працях багатьох вітчизняних і зарубіжних науковців, які досліджують методологію визначення вартості майна, застосування підходів до оцінки та особливості функціонування ринку нерухомості. Водночас проблематика оцінки майбутніх об'єктів нерухомості як окремого об'єкта цивільних прав залишається недостатньо дослідженим, оскільки відповідна правова категорія була запроваджена відносно нещодавно. У наукових публікаціях переважно розглядаються загальні підходи до оцінки нерухомого майна, тоді як специфіка визначення вартості об'єктів, які перебувають на стадії проектування або будівництва, потребує подальшого наукового обґрунтування.

Мета дослідження

Метою статті є дослідження теоретичних і методичних підходів до оцінки майбутніх об'єктів нерухомості та визначення основних проблем, що виникають у процесі встановлення їх вартості в оціночній практиці та судово-експертній діяльності.

Для досягнення поставленої мети у дослідженні визначено такі завдання:

- проаналізувати нормативно-правову базу, що регулює правовий статус майбутніх об'єктів нерухомості;
- визначити особливості майбутнього об'єкта нерухомості як об'єкта оцінки;
- дослідити можливості застосування основних підходів до оцінки нерухомості щодо таких об'єктів;
- визначити ключові проблеми, що виникають у процесі оцінки майбутніх об'єктів нерухомості.

Виклад основного матеріалу

Сучасний етап розвитку ринку нерухомості України характери-

зується активним впровадженням нових правових механізмів регулювання відносин, пов'язаних з інвестуванням у будівництво, що безпосередньо зумовило появу та закріплення на законодавчому рівні категорії майбутнього об'єкта нерухомості. Відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [1], майбутній об'єкт нерухомості визначається як передбачена проєктною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо). Такий підхід формує принципово нову методологічну базу для проведення оцінки, оскільки об'єкт оцінки ще не існує у завершеному матеріальному вигляді, а його характеристики мають імовірнісний та прогнозний характер. Водночас така невизначеність об'єкта оцінки обумовлює необхідність обов'язкового врахування правових ризиків, пов'язаних із можливим порушенням строків будівництва, зміною проєктних параметрів або фінансовою неспроможністю забудовника, що у сучасному правовому регулюванні компенсується через інститут спеціального майнового права та встановлені законом гарантії захисту інвестора [2, 3].

Виходячи із зазначеного законодавчого визначення, до майбутніх об'єктів нерухомості належать як об'єкти житлової нерухомості (квартири, інші житлові приміщення тощо), так і об'єкти нежитлового призначення (гаражні бокси, машиномісця, офісні та інші нежитлові приміщення). Така класифікація має принципове значення для цілей оцінки, оскільки різні типи об'єктів характеризуються відмінними факторами попиту, ліквідності та інвестиційної привабливості, що безпосередньо впливає на формування їх вартості.

Оцінка таких об'єктів в оціночній практиці та судово-експертній діяльності здійснюється не лише щодо матеріалізованого об'єкта, а фактично щодо спеціального майнового права, яке підлягає державній реєстрації. Це обумовлює необхідність застосування положень Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [4], Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [5], який визначає загальні принципи, процедури та етапи проведення оцінки, а також Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [6], який конкретизує особливості оцінки саме нерухомого майна.

Згідно з Національним стандартом № 1, оцінка майна є обов'язковою процедурою, що здійснюється із дотриманням визначеної послідовності етапів: від укладення договору (для оцінювачів) та ідентифікації об'єкта оцінки до вибору методичних підходів, узгодження результатів і складання звіту про оцінку майна або висновку експерта. При цьому виконавець оцінки зобов'язаний здійснити аналіз усіх доступних джерел інформації, ринку подібного майна та факто-

рів, що впливають на вартість, навіть за умов обмеженості вихідних даних, що є характерним саме для майбутніх об'єктів нерухомості. Водночас Національний стандарт № 2 встановлює, що оцінка нерухомості має здійснюватися з урахуванням специфіки об'єкта та із застосуванням відповідних підходів до оцінки.

Особливість оцінки майбутніх об'єктів нерухомості полягає у відсутності завершеного матеріального об'єкта, що ускладнює виконання базових процедур, передбачених стандартами, зокрема безпосереднього огляду. У таких умовах ідентифікація об'єкта здійснюється на підставі проєктної документації, договорів інвестування, технічних характеристик та правовстановлюючих документів щодо спеціального майнового права, які у сукупності забезпечують його індивідуалізацію як об'єкта цивільних прав [3]. Це дає підстави розглядати майбутній об'єкт нерухомості як визначений об'єкт дослідження та здійснювати його оцінку.

Застосування витратного підходу в умовах оцінки майбутніх об'єктів нерухомості передбачає визначення вартості через розрахунок витрат на створення об'єкта відповідно до проєктної документації. При цьому, згідно із положеннями Національного стандарту № 1, базою оцінки може виступати вартість відтворення або вартість заміщення об'єкта, скоригована на знос та інші фактори. Для майбутніх об'єктів нерухомості особливістю є необхідність прогнозування вартості завершення будівництва з урахуванням інфляційних процесів, зміни цін на будівельні матеріали та інших економічних факторів.

Порівняльний підхід, відповідно до Національного стандарту № 1, ґрунтується на аналізі цін продажу подібних об'єктів. У випадку майбутніх об'єктів нерухомості це передбачає використання інформації про продаж аналогічних об'єктів на різних стадіях будівництва. Особливу роль відіграє коригування вартості з урахуванням строку до введення об'єкта в експлуатацію. Як показано у дослідженні [7], ефективним інструментом такого коригування є застосування моделі дисконтування із використанням складних відсотків, що дозволяє визначати поточну вартість об'єкта залежно від часу, який залишився до завершення будівництва.

Дохідний підхід є найбільш складним для застосування щодо майбутніх об'єктів нерухомості, однак саме він найбільш повно відображає економічну сутність інвестування у такі об'єкти. Його застосування передбачає прогнозування майбутніх доходів від використання об'єкта після завершення будівництва та їх приведення до поточної вартості.

Важливим елементом застосування дохідного підходу є визначення ставки дисконту, яка має відображати сукупність ризиків, притаманних інвестуванню у майбутні об'єкти нерухомості.

Запропоновано визначати ставку дисконту як суму безризикової ставки та премій за ризики, зокрема: будівельний ризик (ризик

незавершення або затримки будівництва), ринковий ризик (коливання попиту та цін) і правовий ризик (пов'язаний з особливостями спеціального майнового права). Такий підхід дозволяє більш точно відобразити інвестиційну природу об'єкта оцінки та рівень невизначеності.

Орієнтиром для визначення ставки дисконту також можуть виступати середні ставки за довгостроковими депозитами або альтернативними фінансовими інструментами [7].

Суттєвим аспектом оцінки майбутніх об'єктів нерухомості є врахування інтересів основних учасників інвестиційного процесу – інвестора та девелопера. Для інвестора ключовим фактором є очікувана вигода від придбання об'єкта за нижчою ціною на ранніх стадіях будівництва, тоді як девелопер розглядає залучені кошти як джерело фінансування проекту з мінімальною вартістю. Така різниця в економічних інтересах зумовлює необхідність визначення об'єктивної ринкової вартості, яка враховує баланс цих інтересів.

Формування вартості майбутніх об'єктів нерухомості залежить від значної кількості факторів, серед яких визначальними є місце розташування об'єкта, рівень розвитку інфраструктури, функціональне призначення, технічні та проектні характеристики, площа, поверховість, якість будівельних матеріалів, ступінь готовності будівництва, ринкова кон'юнктура, інвестиційні ризики, строки завершення будівництва, правовий статус об'єкта та умови фінансування. Особливу роль відіграють ризики, пов'язані із можливими затримками будівництва, зміною вартості ресурсів або фінансовою нестабільністю забудовника, що потребує врахування у процесі визначення ставки дисконту.

У межах судової експертизи особливої уваги потребує вирішення проблем, пов'язаних з оцінкою майбутніх об'єктів нерухомості, що можуть бути систематизовані таким чином (див. табл. 1):

Таблиця 1. Систематизація проблемних питань, пов'язаних з оцінкою майбутніх об'єктів нерухомості

Проблема оцінки	Сутність проблеми	Можливі шляхи вирішення
Відсутність завершеного об'єкта	Майбутній об'єкт нерухомості на момент оцінки фактично не існує як матеріальний об'єкт, неможливість фізичного огляду	Використання проектної документації, технічних характеристик та кошторисної вартості будівництва
Невизначеність строків завершення будівництва	Можливе перенесення строків введення об'єкта в експлуатацію	Застосування дисконтування грошових потоків з урахуванням різних сценаріїв строків завершення будівництва (оптимістичного, базового, песимістичного) та введення коефіцієнтів затримки будівництва

Обмеженість ринкової інформації	Невелика кількість угод купівлі-продажу на майбутній об'єкт нерухомості	Використання даних первинного ринку (договорів інвестування, попередніх договорів), а також застосування порівняльного підходу із коригуванням на стадію готовності об'єкта
Високий рівень інвестиційних ризиків	Ймовірність недобудови	Урахування ризиків шляхом формування ставки дисконту за кумулятивною моделлю (безризикова ставка + премії за будівельний, ринковий та правовий ризики)
Правові особливості	Спеціальне майнове право	Ідентифікація об'єкта оцінки як спеціального майнового права з урахуванням даних державної реєстрації та умов договорів інвестування (прав вимоги)
Недостатня методична визначеність	Нормативні документи містять обмежені рекомендації щодо оцінки майбутніх об'єктів нерухомості	Адаптація існуючих підходів (витратного, порівняльного, дохідного) із застосуванням комбінованих моделей оцінки та використання міжнародних стандартів оцінки

Таким чином, оцінка майбутніх об'єктів нерухомості потребує комплексного застосування всіх підходів до оцінки з урахуванням положень національних стандартів, що забезпечує обґрунтованість результатів судової експертизи.

Наукова новизна дослідження полягає у тому, що обґрунтовано концептуальну модель розгляду майбутнього об'єкта нерухомості як спеціального майнового права, що формує очікуваний інвестиційний актив. Удосконалено підхід до застосування дохідного методу оцінки шляхом врахування багаторівневої структури ризиків, включаючи будівельні, ринкові та правові ризики.

Висновки

У результаті проведеного дослідження встановлено, що оцінка майбутніх об'єктів нерухомості є складним багаторівневим та методологічно неоднорідним процесом, який потребує адаптації класичних методичних підходів до умов невизначеності та відсутності завершеного об'єкта. Визначено, що ключову роль у цьому процесі відіграють положення Національних стандартів оцінки № 1 та № 2, які формують загальні принципи та спеціальні вимоги до оцінки нерухомості.

Обґрунтовано доцільність застосування комплексного підходу, що поєднує витратний, порівняльний та дохідний підходи із використанням механізмів дисконтування та прогнозування. Доведено, що врахування інвестиційних ризиків, строків будівництва та аль-

тернативних можливостей інвестування є необхідною умовою визначення об'єктивної ринкової вартості.

Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості їх використання під час проведення судових оціночно-будівельних експертиз для визначення вартості майбутніх об'єктів нерухомості, а також при вирішенні спорів, пов'язаних з інвестуванням у будівництво.

Перспективи подальших досліджень полягають у розробці уніфікованих методичних рекомендацій з оцінки майбутніх об'єктів нерухомості з урахуванням міжнародних стандартів та практики судової експертизи.

Список використаних джерел:

1. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України від 15.08.2022 № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>.

2. Гніздовська Н., Гніздовська Г. Об'єкти незавершеного будівництва: правова природа, ризики та нові гарантії для інвестора. Цивільні справи. 2025. № 11(116). С. 39–44.

3. Давидович А. Правова природа та ознаки майбутнього об'єкта нерухомості. Приватне право і підприємництво. 2025. Вип. 25. С. 113–121. DOI: <https://doi.org/10.32849/2409-9201.2025.25.11>.

4. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>.

5. Загальні засади оцінки майна і майнових прав : Національний стандарт № 1, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п>.

6. Оцінка нерухомого майна : Національний стандарт № 2, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п>.

7. Пасько Р. Розрахунок вартості майбутнього об'єкта нерухомості під час проведення оціночно-будівельних експертиз. Актуальні питання судової експертології, криміналістики та кримінального процесу : матеріали VII Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 10 грудня 2025 р.). Київ, 2025. С. 269–272.

References:

1. Pro harantuvannia rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzheni v maibutnomu: Zakon Ukrainy vid 15.08.2022 № 2518-IX [On guaranteeing property rights to real estate objects that will be constructed in the future: Law of Ukraine dated August 15, 2022 No. 2518-IX]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (accessed: 13.05.2026) [in Ukrainian].

2. Hnizdovska N., Hnizdovska H. (2025). Obiekty nezavershenoho

budivnytstva: pravova pryroda, ryzyky ta novi harantii dlia investora [Objects of unfinished construction: legal nature, risks and new guarantees for the investor]. *Tsyvilni spravy*, 11(116), 39–44 [in Ukrainian].

3. Davydovych A. (2025). Pravova pryroda ta oznaky maibutnoho obiektu nerukhomosti [Legal nature and features of a future real estate object]. *Pryvatne pravo i pidpriemnytstvo*, 25, 113–121. DOI: <https://doi.org/10.32849/2409-9201.2025.25.11> [in Ukrainian].

4. Pro otsinku maina, mainovykh prav ta profesiinu otsinochnu diialnist v Ukraini: Zakon Ukrainy vid 12.07.2001 № 2658-III [On valuation of property, property rights and professional valuation activity in Ukraine: Law of Ukraine dated July 12, 2001 No. 2658-III]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (accessed: 13.04.2026) [in Ukrainian].

5. Zahalni zasady otsinky maina i mainovykh prav: Natsionalnyi standart № 1, zatverdzhenyi postanovoiu Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 10.09.2003 № 1440 [General principles of valuation of property and property rights: National Standard No. 1, approved by Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated September 10, 2003 No. 1440]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п> (accessed: 13.04.2026) [in Ukrainian].

6. Otsinka nerukhomoho maina: Natsionalnyi standart № 2, zatverdzhenyi postanovoiu Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 28.10.2004 № 1442 [Valuation of real estate: National Standard No. 2, approved by Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated October 28, 2004 No. 1442]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п> (accessed: 13.04.2026) [in Ukrainian].

7. Pasko R. (2025). Rozrakhunok vartosti maibutnoho obiektu nerukhomosti pid chas provedennia otsinochno-budivelynykh ekspertyz [Calculation of the value of a future real estate object during valuation and construction examinations]. *Aktualni pytannia sudovoi ekspertolohii, kryminalistyky ta kryminalnoho protsesu: materialy VII Mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii* (Kyiv, December 10, 2025), 269–272 [in Ukrainian].

Надійшла до редакції / Received: 02.04.2026

Отримана після доопрацювання / Received after revision: 15.04.2026

Прийнято до друку / Accepted for publication: 17.04.2026

Опубліковано / Published: 29.05.2026

Фінансування: відсутнє / Funding: none.

Конфлікт інтересів: автор(и) заявляє(ють) про відсутність конфлікту інтересів / Conflict of interest: the author(s) declare no conflict of interest.

Дотримання етичних норм: дослідження виконано з дотриманням принципів академічної доброчесності / Ethical compliance: the study was conducted in accordance with the principles of academic integrity.

Дані дослідження: усі дані, необхідні для обґрунтування висновків, наведено у статті / Research data: all data necessary to substantiate the conclusions are presented in the article.