

РОЗДІЛ V. БУДІВНИЦТВО ТА ГЕОДЕЗІЯ

DOI: 10.25140/2411-5363-2023-4(34)-236-242

УДК 528.4:332.3

Сергій Нестеренко¹, Юлія Радзінська², Сергій Халіков³, Олександр Фролов⁴

¹кандидат технічних наук, доцент, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова (Харків, Україна)

E-mail: nesterenkosg34@gmail.com. **ORCID:** <http://orcid.org/0000-0001-5124-9728>

ResearcherID: [AAB-6270-2019](https://orcid.org/0000-0001-5124-9728). **SCOPUS Author ID:** [57195064409](https://orcid.org/0000-0001-5124-9728)

²кандидат технічних наук, доцент, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова (Харків, Україна)

E-mail: radzinskayayb@gmail.com. **ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-1661-7975>

Researcher ID: [AAK-8248-2020](https://orcid.org/0000-0002-1661-7975). **SCOPUS Author ID:** [57209792703](https://orcid.org/0000-0002-1661-7975)

³асистент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова (Харків, Україна)

E-mail: serhii.khalikov@kname.edu.ua. **ORCID:** <https://orcid.org/0009-0005-7439-9864>

⁴магістр кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова (Харків, Україна)

E-mail: oleksandr.frolov@kname.edu.ua. **ORCID:** <https://orcid.org/0009-0003-6968-5714>

ІНСТИТУЦІЙНІ ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ ПІДЗЕМНОЇ НЕРУХОМОСТІ

На сучасному етапі розвитку населених пунктів України дедалі актуальнішим стає питання використання підземного простору для зведення підземних об'єктів. Під час оцінювання підземної нерухомості необхідно враховувати різні аспекти, такі як геологічні та гідрогеологічні умови, ринкова кон'юнктура, технічний стан та інші, а також дотримуватися вимог законодавства та професійних стандартів. Також слід зазначити, що оцінка підземної нерухомості може відрізнятися від оцінки звичайної нерухомості. Оцінка підземної нерухомості також може включати оцінку ризиків та можливостей, пов'язаних з її використанням. Оцінювання об'єктів підземної нерухомості має певні інституційні особливості, кожна з яких потребує поглибленого дослідження та визначення відмінностей від наземної нерухомості.

Ключові слова: підземна нерухомість; оцінка майна; земельна ділянка; нормативна база; геодезична експертиза. *Бібл.: 11.*

Актуальність теми дослідження. На сучасному етапі розвитку населених пунктів України все більш актуальним стає питання використання підземного простору для зведення підземних об'єктів [1]. Як показують попередні дослідження [2], об'єкти підземної нерухомості мають свої відмінності та інституційні особливості.

Оцінка об'єктів підземної нерухомості здійснюється відповідно до законодавства про оцінку майна в Україні, а саме:

- Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» від № 2658-III 12.07.2001 [3];

- Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики оцінки майна» від 10.12.2003 № 1891 [4].

Згідно з цими нормативно-правовими актами оцінювання підземної нерухомості здійснюється на основі ринкових цін, що визначаються шляхом порівняння з аналогічними об'єктами нерухомості, а також з урахуванням фізичних, юридичних та економічних характеристик об'єкта.

Проте, важливим етапом оцінки підземних об'єктів є проведення геодезичної та гідрогеологічної експертизи, що дозволяє отримати повну інформацію про стан об'єкта та довкілля, у якому він розташований.

Постановка проблеми. Оцінка об'єктів підземної нерухомості, таких як тунелі, каналізаційні труби, підземні паркінги, стіни, підвали та інші, має свої особливості, пов'язані з їхнім місцезнаходженням, конструкцією та ступенем використання. Інституційні особливості оцінки об'єктів підземної нерухомості зазвичай пов'язані з правовими, технічними та іншими аспектами. До них належать:

- правові аспекти: оцінка об'єктів підземної нерухомості пов'язана з правовими аспектами, такими як право власності, право на користування землею, право на використання підземного простору та інші. Ці аспекти мають важливе значення для визначення вартості об'єкта, оскільки вони можуть впливати на можливості забезпечення його експлуатації та використання;

- технічні аспекти: оцінка об'єктів підземної нерухомості пов'язана з технічними аспектами, такими як розмір та конструкція об'єкта, ступінь зносу та потреба у ремонті та підтримці, тип систем вентиляції, освітлення, електроживлення, системи водопостачання та водовідведення, присутність пожежних систем та інших інженерних мереж;

- економічні аспекти: оцінка об'єктів підземної нерухомості пов'язана з економічними аспектами, такими як можливості забезпечення доходів від його експлуатації та використання, вартість землі в навколишньому районі, можливості розвитку та зростання вартості об'єкта в майбутньому, можливість продажу об'єкта та інші;

- місцезнаходження: оцінка об'єктів підземної нерухомості пов'язана з їхнім місцезнаходженням. Місце знаходження може впливати на вартість об'єкта через такі фактори, як доступність, близькість до центру міста, рівень забруднення, рівень шуму та інші;

- ризики: оцінка об'єктів підземної нерухомості пов'язана з ризиками, такими як можливість повені, землетрусу, пожежі, обвалення, відсутність вентиляції та інших. Ці ризики можуть впливати на вартість об'єкта та потребу в його страхуванні;

- методи оцінки: оцінка об'єктів підземної нерухомості може здійснюватися за допомогою різних методів, включаючи порівняльний, дохідний та витратний. Кожен з цих методів має свої переваги та обмеження, які потрібно враховувати при оцінюванні об'єктів підземної нерухомості.

Загалом, оцінка об'єктів підземної нерухомості має свої особливості, пов'язані з правовими, технічними, економічними та іншими аспектами, які потрібно враховувати для визначення їхньої вартості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Оцінка об'єктів підземної нерухомості в Україні регулюється рядом законодавчих актів. Основними з них є:

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», який регулює питання, пов'язані з професійною оцінкою майна, включаючи об'єкти підземної нерухомості [3];

- Закон України «Про містобудівну діяльність», який містить положення щодо правил використання території та встановлення меж земельних ділянок, включаючи ті, що містять об'єкти підземної нерухомості [5];

- Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища», який визначає правила охорони природного середовища при будівництві та експлуатації об'єктів підземної нерухомості [6];

- Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», який містить положення щодо виконання робіт з геодезії та картографії, необхідних для оцінки об'єктів підземної нерухомості [7].

- Житловий кодекс України, який містить положення щодо визначення прав власності на об'єкти підземної нерухомості та їх використання [8];

- Цивільний кодекс України, який містить загальні положення про визнання права власності на нерухоме майно, включаючи об'єкти підземної нерухомості [9].

Відповідно до цих законодавчих актів, оцінка об'єктів підземної нерухомості повинна здійснюватися відповідно до вимог, що встановлені для професійної оціночної діяльності, з урахуванням особливостей таких об'єктів. Крім того, оцінка підземної нерухомості повинна проводитися з дотриманням вимог законодавства, що регулює земельні відносини, містобудівну діяльність та охорону навколишнього природного середовища.

Виділення недосліджених частин загальної проблеми. Зокрема, під час оцінювання підземної нерухомості важливо враховувати такі фактори, як глибина розташування об'єкта, стан ґрунту та гідрогеологічні умови на місці, характер робіт з виїмки ґрунту та укладання тунелю або шахти, вартість будівництва та експлуатації об'єкта, а також його ринкову вартість на момент оцінки.

У разі потреби, для більш детальної регламентації процесу оцінювання об'єктів підземної нерухомості, можуть використовуватися інші нормативно-правові акти, зокрема, нормативні документи з геодезії та картографії, будівельні норми та правила, а також інші стандарти та рекомендації відповідних галузевих організацій.

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» [3] встановлює загальні принципи проведення оцінки будь-яких видів майна, включаючи підземну нерухомість. Згідно з цим Законом, оціночна діяльність повинна здійснюватися професійними оцінювачами, які мають необхідну кваліфікацію та ліцензії.

Окремо регулюється оцінка земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти підземної нерухомості. Закон України «Про землеустрій» [10] містить вимоги до проведення оцінки земельної ділянки, зокрема, вказується, що оцінювання повинно проводитися з урахуванням природних, господарських та інших умов, що впливають на вартість земельної ділянки.

Крім того, існують ряд спеціалізованих нормативно-правових актів, що регулюють проведення оцінки підземних споруд, таких як шахти, тунелі, підземні комунікації тощо. Наприклад, ДБН В.1.1-25-2009 Захист від небезпечних геологічних процесів, шкідливих експлуатаційних впливів, від пожежі. Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення [11], містять вимоги до оцінки стану підземних споруд та встановлення необхідних заходів з їх захисту від впливу гірських вод.

Варто також відзначити, що оцінка підземної нерухомості може здійснюватися за домовленістю між сторонами, які мають інтерес до такої процедури. Наприклад, у разі продажу підземного приміщення або його оренди можуть сторони домовитися про проведення оцінки, щоб встановити ринкову вартість об'єкта та узгодити ціну. У таких випадках оцінку можуть проводити незалежні експерти або спеціалізовані організації з відповідними ліцензіями та кваліфікацією.

Оцінювання підземної нерухомості може бути проведено як у межах окремої операції, так і у складі комплексного оцінювання майна підприємства. В останньому випадку оцінювання підземної нерухомості зазвичай проводиться як частина загальної оцінки майна підприємства, що передбачає аналіз ринкових умов, технічного стану об'єкта, місця розташування та інших факторів, які можуть впливати на вартість підземного приміщення.

Найчастіше підземні приміщення оцінюються з метою продажу або оренди, забезпечення кредиту або залучення інвесторів, страхування майна, податкових та бухгалтерських цілей. Вартість підземної нерухомості може суттєво варіюватися залежно від різних факторів, таких як місцезнаходження, технічний стан, попит та інші чинники, тому важливо проводити професійну оцінку згідно з вимогами законодавства.

Метою статті є дослідження особливостей оцінки об'єктів підземної нерухомості, які мають ряд інституційних особливостей, кожна з яких потребує поглибленого дослідження та визначення відмінностей від наземної нерухомості. Це стосується дослідження методів оцінки та інформаційного забезпечення оціночних процедур із дотриманням чинних законодавчих актів.

Виклад основного матеріалу. При оцінюванні підземної нерухомості важливо враховувати специфіку цього типу майна. Наприклад, підземні приміщення можуть мати обмежену освітленість, низьку вентиляцію, обмежену просторову доступність та інші технічні особливості, які можуть впливати на їх використання та вартість.

Також важливими факторами при оцінці підземної нерухомості є земельні та правові питання. Наприклад, в Україні існують обмеження на використання земельної ділянки під підземними приміщеннями, тому важливо перевірити правовий статус землі та наявність всіх необхідних дозволів та документів.

Законодавство України також встановлює вимоги до експертів, які здійснюють оцінку підземних приміщень [3; 5; 8]. Зокрема, експерти повинні мати відповідну кваліфікацію та ліцензії на здійснення оціночної діяльності, а також володіти необхідними знаннями у сфері геодезії, геології, будівництва та інших пов'язаних галузях. З огляду на зазначене, оцінювання підземної нерухомості є важливим етапом при здійсненні операцій із цим типом майна та повинна проводитись з урахуванням усіх факторів, які можуть впливати на вартість та використання підземних приміщень.

У деяких випадках оцінка підземної нерухомості може включати аналіз геологічних та гідрогеологічних умов місцевості, на якій знаходяться підземні приміщення. Це може вплинути на вартість об'єкта, оскільки рівень ґрунтових вод, хімічний склад ґрунту та інші фактори можуть впливати на можливість використання та технічний стан підземних приміщень. Оцінка підземної нерухомості також може включати аналіз ринкової кон'юнктури, тобто попиту та пропозиції на подібні об'єкти на ринку. Це може допомогти визначити оптимальну ціну для об'єкта та зробити рішення про його купівлю або продаж.

Крім того, важливим елементом оцінки підземної нерухомості є технічний аудит, який включає огляд стану інженерних мереж та комунікацій, систем вентиляції та освітлення, технічного обладнання та інших елементів, які можуть впливати на ефективність та безпеку використання об'єкта.

Не менш важливим етапом при оцінці підземної нерухомості є визначення мети та цілей оцінки. Це може бути визначення ринкової вартості об'єкта, розрахунок вартості для оподаткування, визначення вартості для забезпечення кредитів та інше. Отже, оцінка підземної нерухомості є складним процесом, який включає в себе аналіз різних факторів, таких як геологічні та гідрогеологічні умови, ринкова кон'юнктура, технічний стан та інші.

У деяких випадках оцінка підземної нерухомості може здійснюватися в межах інших процесів, таких як проектування будівель або реконструкція наявних приміщень. У таких випадках оцінка може здійснюватися для визначення технічних та економічних параметрів проекту.

В Україні оцінка підземної нерухомості регулюється законодавством, таким як Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [3] та «Правила оцінки майна», затверджені наказом Міністерства юстиції України від 10 лютого 2012 року № 234/5 [4].

Законодавство визначає вимоги до професійної діяльності оцінювачів, що включають у себе вимоги до кваліфікації, досвіду та професійної етики. Також законодавство встановлює вимоги до змісту та форми оціночних звітів.

Висновки. Отже, при оцінці підземної нерухомості необхідно враховувати різні аспекти, такі як геологічні та гідрогеологічні умови, ринкова кон'юнктура, технічний стан та інші, а також дотримуватися вимог законодавства та професійних стандартів. Також слід зазначити, що оцінка підземної нерухомості може відрізнятися від оцінки звичайної нерухомості. Наприклад, оцінка підземного приміщення може включати в себе оцінку його придатності для різних цілей (наприклад, для зберігання товарів, як промислове приміщення або як підземний гараж), оцінку доступу до нього та можливість його використання.

Оцінка підземної нерухомості також може включати оцінку ризиків та можливостей, пов'язаних з її використанням. Наприклад, підземні приміщення можуть бути більш схильні до затоплення або відновлюватися після природних катаклізмів, що може вплинути на їх придатність для різних цілей.

Таким чином, оцінка об'єктів підземної нерухомості має ряд інституційних особливостей, кожна з яких потребує поглибленого дослідження та визначення відмінностей від наземної нерухомості. Це стосується методів оцінки, а також інформаційного забезпечення оціночної процедури з дотриманням діючих правових вимог.

Список використаних джерел

1. Petrakovska, O. Urban planning in private property conditions in Ukraine / O. Petrakovska, A. Lizunova // International Academic Group On Planning, Law And Property Rights : Third Conference. – Aalborg, 2009. – P. 11-13.
2. The research of the impact of environmental factors on the use of underground real estate / K. Mamonov, S. Nesterenko, V. Frolov, V. Troyan // European Association of Geoscientists & Engineers : Conference Proceedings, International Conference of Young Professionals «GeoTerrace-2020». – 2020. – Vol. 2020. – P. 1-5. DOI: <https://doi.org/10.3997/2214-4609.20205739>.
3. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність [Електронний ресурс] : Закон України від № 2658-III 12.07.2001. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>.
4. Про затвердження Методики оцінки майна [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України. від 10 грудня 2003 р. № 1891. – Режим доступу: <https://ips.ligazakon.net/document/view/КР031891?an=1058>.
5. Про регулювання містобудівної діяльності [Електронний ресурс] : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.
6. Про охорону навколишнього природного середовища [Електронний ресурс] : Закон України від 25.06.1991 № 1264-XII. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>.
7. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність [Електронний ресурс] : Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>.
8. Житловий кодекс України № 5464-X від 30.06.1983 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>.
9. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
10. Про землеустрій [Електронний ресурс] : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.
11. Захист від небезпечних геологічних процесів, шкідливих експлуатаційних впливів, від пожежі. Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення : ДБН В.1.1-25-2009. [Електронний ресурс]. – [Чинний від 2009—12—02]. – Київ : Мінжитлокомунгосп України, 2009. – (Державні Будівельні Норми). – Режим доступу: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=25686.

References

1. Petrakovska, O., Lizunova, A. (2009). Urban planning in private property conditions in Ukraine. *International Academic Group On Planning, Law And Property Rights. Third Conference*. Aalborg, Denmark.

2. Mamonov, K., Nesterenko, S., Frolov, V., Troyan, V. (2020). The research of the impact of environmental factors on the use of underground real estate. *Conference Proceedings, International Conference of Young Professionals «GeoTerrace-2020»* (PP. 1–5). European Association of Geoscientists & Engineers.

3. Pro otsinku maina, mainovykh prav ta profesiinu otsinochnu diialnist [On the Valuation of Property, Property Rights and Professional Appraisal Activity], Law of Ukraine № 4805-VI (2013). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>.

4. Pro zatverdzhennia Metodyky otsinky maina [On approval of the Property Valuation Methodology], Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 1891 (10.12.2003). <https://ips.ligazakon.net/document/view/KP031891?an=1058>.

5. Pro rehuliuвання mistobudivnoi diialnosti [On the regulation of town planning activities], Law of Ukraine № 3038-VI (17.02.2011). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.

6. Pro okhoronu navkolnyshnoho pryrodnoho seredovyscha [On Environmental Protection], Law of Ukraine від № 1264-XII (25.06.1991). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>.

7. Pro topografo-heodezychnu i kartografichnu diialnist [About topographic, geodetic and mapping activities], Law of Ukraine № 353-XIV (23.12.1998) (Ukraine). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>.

8. Zhytlovyi kodeks Ukrainy [Housing Code of Ukraine] № 5464-X (30.06.1983). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>.

9. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [Civil Code of Ukraine] № 435-IV (16.01.2003). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.

10. Pro zemleustrii [On Land Management], Law of Ukraine № 858-IV (22.05.2003). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.

11. Zakhyst vid nebezpechnykh heolohichnykh protsesiv, shkidlyvykh ekspluatatsiinykh vplyviv, vid pozhezhi. Inzhenernyi zakhyst terytorii ta sporud vid pidtoplennia ta zatoplennia. (2009) (Ukraine). DBN V.1.1-25-2009. *Derzhavni Budivelni Normy*. [Protection against hazardous geological processes, harmful operational impacts, and fire. Engineering protection of territories and structures against flooding and inundation. (2009) (Ukraine). DBN V.1.1-25-2009. *State Construction Standards*.] https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=25686.

Отримано 17.10.2023

UDC 528.4:332.3

Serhii Nesterenko¹, Yuliia Radzinska², Serhii Khalikov³, Alexander Frolov⁴

¹PhD in of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Land Administration and Geoinformation Systems
O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv (Kharkiv, Ukraine)
E-mail: nesterenkosg34@gmail.com. ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-5124-9728>
ResearcherID: [AAB-6270-2019](https://orcid.org/0000-0001-5124-9728). SCOPUS Author ID: [57195064409](https://orcid.org/0000-0001-5124-9728)

²PhD in Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Land Administration and Geoinformation Systems
O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv (Kharkiv, Ukraine)
E-mail: radzinskayayb@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1661-7975>
Researcher ID: [AAK-8248-2020](https://orcid.org/0000-0002-1661-7975). SCOPUS Author ID: [57209792703](https://orcid.org/0000-0002-1661-7975)

³Assistant of the Department of Land Administration and Geoinformation Systems
O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv (Kharkiv, Ukraine)
E-mail: serhii.khalikov@kname.edu.ua. ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-7439-9864>

⁴Magister of the Department of Land Administration and Geoinformation Systems
O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv (Kharkiv, Ukraine)
E-mail: oleksandr.frolov@kname.edu.ua. ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-6968-5714>

INSTITUTIONAL PECULIARITIES OF UNDERGROUND REAL ESTATE VALUATION

At the current stage of development of Ukrainian settlements, the use of underground space for the construction of underground facilities is becoming increasingly relevant. When evaluating underground real estate, it is necessary to take into account various aspects, such as geological and hydrogeological conditions, market conditions, technical condition, etc., as well as to comply with the requirements of the law and professional standards.

To summarize, the valuation of underground real estate has a number of peculiarities related to legal, technical, economic and other aspects that need to be taken into account to determine its value.

The purpose of the article is to study the specifics of valuation of underground real estate, which has a number of institutional features, each of which requires in-depth research and determination of differences from above-ground real estate. This concerns the study of valuation methods and information support for valuation procedures in compliance with applicable laws and regulations.

When valuing underground real estate, it is important to take into account the specifics of this type of property. For example, underground premises may have limited lighting, poor ventilation, limited spatial accessibility and other technical features that may affect their use and value. Land and legal issues are also important factors in the valuation of underground real estate. Ukrainian legislation sets out requirements for experts who carry out the valuation of underground premises. Based on the above, the valuation of underground real estate is an important stage in transactions with this type of property and should be carried out taking into account all factors that may affect the value and use of underground premises. It should also be noted that the valuation of underground real estate may differ from the valuation of ordinary real estate. The valuation of underground real estate may also include an assessment of the risks and opportunities associated with its use.

Thus, the valuation of underground real estate has a number of institutional features, each of which requires in-depth research and identification of differences from above-ground real estate. This applies to valuation methods, as well as information support for the valuation procedure in compliance with applicable legal requirements.

Keywords: *underground real estate; property evaluation; land plot; regulatory framework; geodetic expertise.*

References: 11.