

УДК 343.98

Р. М. Пасько
заступник завідувача лабораторії,

Н. М. Арабулі
старший науковий співробітник

*Київський науково-дослідний інститут судових експертиз
Міністерства юстиції України*

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УМОВАХ НЕСТАБІЛЬНОГО РИНКУ. РЕТРОСПЕКТИВНА ОЦІНКА

В статті розглянуті питання щодо проведення судових оціночно-будівельних та оціночно-земельних експертиз та експертних досліджень з питань оцінки об'єктів нерухомого майна (ретроспективної оцінки) в умовах нестабільного ринку.

В умовах фінансово-економічної кризи ринки товарів робіт і послуг є нестабільними з точки зору стабільності цін на ринку. Це пов'язано як з нестабільністю курсу національної валюти до долара США, так і з падінням купівельної спроможності населення. Ринок нерухомості є своєрідним індикатором стану економіки і починаючи з настання фінансово-економічної кризи в 2008 році, ціни на нерухомість (в доларах США) продовжують знижуватись з року в рік. На підставі чого виникають певні, а іноді значні труднощі з проведення достовірної оцінки об'єктів нерухомості, а особливо з виконання ретроспективної оцінки (оцінки на минулі дати). Ретроспективна оцінка нерухомості необхідна для кількох цілей, включаючи оподаткування нерухомості, оподаткування приросту капіталу і майна, оподаткування спадщини, виплати компенсацій, розгляд в суді позовів про збитки, рецензії існуючих оцінок.

Протягом останніх 10-15 років перед судовим експертом встає низка питань, щодо ретроспективної оцінки а саме:

1. Наскільки «законна» ретроспективна оцінка?
2. Чим вона регламентована?
3. Які обмеження слід вводити та враховувати при оцінці на минулі дати?
4. Чи можна класифікувати ретроспективну оцінку за видами?
5. Чи потребують трансформації методи оцінки?
6. Які висновки доречно робити за результатами ретроспективної оцінки?

Відповідно до пункту 1.5. Інструкції [5], проведення експертиз, експертних досліджень з оцінки майна здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу» [1], з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [2] щодо методичного регулювання оцінки майна.

В свою чергу статтею 4 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» передбачено, що діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу», з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» щодо методичного регулювання оцінки цього майна.

На сьогоднішній день методичне регулювання оцінки нерухомого майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна, зокрема положені (національних стандартах) оцінки майна:

– Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 [3];

– Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 [4].

Національний стандарт № 1 встановлює загальні засади оцінки майна і майнових прав, зокрема містить положення щодо:

– визначення понять, що вживаються в даному стандарті та використовуються в інших національних стандартах з оцінки майна;

– принципів оцінки;

– бази оцінки та порядку визначення вартості;

– методичних підходів до оцінки майна та їх основні засади;

– загальних вимог до проведення незалежної оцінки майна;

– загальних вимог до складання звіту про оцінку та підготовки висновку про вартість майна;

– загальних вимог до рецензування звіту про оцінку майна.

Національний стандарт № 2 є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості).

Національний стандарт № 2 містить положення щодо:

– визначення понять, що вживаються в даному стандарті;

– особливостей застосування методичних підходів;

– особливості оцінки окремих видів нерухомого майна.

Судові експертизи з оцінки об'єктів нерухомого майна в частині методичного регулювання оцінки виконуються з урахуванням відповідних нормативно-правових актів з оцінки майна, зокрема вимог національних стандартів.

У національних стандартах оцінки термін «Ретроспективна оцінка» не визначений. Але цей факт ніяк не заважає використанню цього терміна в оціночній практиці. З численних джерел відомо, що дата складання дослідження (висновку) й дата оцінки можуть не збігатися. Відповідно дослідження (висновок) можуть бути поточними або ретроспективними. Чинне законодавство не містить заборон на визначення вартості об'єкта оцінки на будь-яку з дат.

Ступінь складності завдання ретроспективного оцінювання залежить від багатьох факторів, зокрема — від виду об'єкта оцінки; проміжку часу між

датою оцінки та датою складання звіту; значимості змін, які відбулися на ринку за цей період; ступеня зміни стану й характеристик самого об'єкта оцінки. Зробити повний моніторинг ринку на минулу дату в тому ж обсязі досліджень, які звичайно виконуються для поточної оцінки, досить проблемно.

Ретроспективна оцінка застосовується для різних цілей. Потреба в ретроспективній оцінці може виникнути в наступних випадках: оцінка вартості майна при оподатковуванні спадщини (оцінка на дату смерті); при розрахунках прибуткового податку (оцінка на дату покупки); при розрахунках розміру страхового відшкодування (оцінка на дату страхової події), в процесі претензійно-позовної роботи для розрахунку відшкодування збитків (оцінка на дату заподіяння збитку) і ін. Перераховані завдання обумовлені тим, що на дату в минулому оцінка могла бути відсутня.

Коли мова йде про вартість майна, переданого в заставу для забезпечення кредиту, ретроспективна оцінка здійснюється різними банківськими установами по-різному.

Єдине, мабуть, у вітчизняній законодавчо-нормативній базі згадування про ретроспективну оцінку міститься лише в «Методиці № 1891» [6]. В одній з незатверджених редакцій Методики значилося (п. 2): «наведені нижче поняття вживаються в такому значенні: ретроспективна оцінка — оцінка об'єкта, яка проводиться суб'єктом оціночної діяльності за станом на дату, на яку в минулому проводилася оцінка цього об'єкта іншим суб'єктом оціночної діяльності». Формулювання поняття ретроспективної оцінки явно вказує на передбачуване використання цього документа як юридичного обґрунтування для заперечування результатів первісної оцінки. А от розвиток цього підходу відображений в п. 6 затвердженої Методики, згідно з яким «за зверненням правоохоронних органів щодо проведення ретроспективної оцінки така оцінка проводиться відповідно до нормативно-правових актів, які діяли на визначену таким органом дату оцінки» (редакція 2005 р.) [6].

У діючій редакції Методики [6] згадування про ретроспективну оцінку збереглося у наступному виді: «У випадку проведення повторної оцінки майна така оцінка проводиться суб'єктом оціночної діяльності відповідно до нормативно-правових актів, що діють на дату проведення оцінки цього майна й складання звіту про оцінку (акту оцінки) у минулому іншим суб'єктом оціночної діяльності, з використанням необхідної для оцінки інформації, актуальної на дату оцінки, яка була відома на дату проведення оцінки в минулому».

В нині діючому документі відсутній термін «ретроспективна оцінка» — хоча найважливіші ознаки, що відрізняють суть поняття, збереглися: це й актуальність на ретроспективну дату оцінки нормативно-правових актів, і вимога використання для оцінки інформації, актуальної на дату оцінки.

У підсумку визначимось, що ретроспективна оцінка — це оцінка, віддалена у часі в минулому від поточної дати. Вона може бути первісною або повторною (альтернативною) — коли первісна оцінка на цю дату вже виконувалась в минулому.

Таким чином, види оцінки можна класифікувати наступним чином:

- первісна — оцінка, що виконана в минулому;
- первісна ретроспективна — оцінка, що виконана в поточний час на ретроспективну дату (в минулому) при відсутності оцінки на цю дату;
- повторна ретроспективна — оцінка, що виконана в поточному часі на ретроспективну дату при наявності первісної оцінки.

Особливості методології проведення ретроспективної оцінки полягають в тому, що слід враховувати ринкові очікування саме на дату оцінки. В свою чергу, принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним. Оцінювання на ретроспективну дату передбачає, що експерт, здійснюючи розрахунки, спирається на прогнози, виходячи з ринкових очікувань на дату ретроспективної оцінки, але ж ніяк не на реальні події, що відбувалися після дати оцінки, багато з яких у той час ніхто не передбачав.

В Україні ціни реальних угод з нерухомим майном практично недоступні для третіх осіб і через це при проведенні оцінки судовими експертами та оцінювачами приходиться орієнтуватись на ціни пропозицій. Через це особливу важливість набуває корегування цін пропозицій «на торг». Величина корегувань цін пропозицій «на торг» залежить від періоду, в який проводиться визначення вартості нерухомості.

Таким чином, дослідження можливих знижок «на торг», що, в залежності від дати оцінки та його функціонального призначення і розміщення, може вплинути на вартість об'єкта на рівні 5–50 % для різних типів об'єктів нерухомості для різних періодів (років), є надважливим. Результати таких досліджень надзвичайно важливі при проведенні ретроспективної оцінки, коли судовий експерт чи оцінювач має справу з неповною інформацією щодо цін пропозицій на об'єкти порівняння, адже дата оцінки дуже віддалена (в минуле) від дати проведення оцінки.

Питання виконання ретроспективної оцінки особливо гостро постає в кримінальних провадженнях при перевірці та розрахунку вартості об'єктів державної та комунальної власності, які були приватизовані / відчуженні у минулі часи. Відсутність нормативно-методичного забезпечення з вирішення даних питань створює передумови до отримання суб'єктивних та невірних результатів оцінки, зловживань в цій сфері.

Відповідно до статті 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» **оцінка майна, майнових прав** (далі — оцінка майна) — це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, зазначеними в статті 9 цього Закону.

Статтею 9 зазначеного Закону передбачено, що методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиках та інших норматив-

но-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

Ринкова вартість нерухомості, зазвичай, розглядається як відображення майбутніх економічних умов, і це засноване на свідченнях ринку в конкретний момент часу. Раптові зміни в бізнесі і ринках нерухомості можуть сильно вплинути на вартість об'єкта нерухомості.

Факторами, що впливають на вартість майна є характеристики подібного майна, яке пропонується на ринку нерухомості. До таких факторів належать співвідношення попиту і пропозиції щодо певного виду об'єктів нерухомості, конкретні характеристики певного виду об'єкта нерухомості за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками (поверх, панорама з вікон, наявність фасадного входу, вітрин, матеріал конструктивних елементів, площа приміщень тощо).

Однакових продаж не існує, необхідно відбирати ті пропозиції, які більш схожі з об'єктом оцінки. Чим більша схожість, тим більш достовірна вартість. Експерт повинен знайти достовірні джерела пропозицій до продажу аналогічних об'єктів, що відповідають об'єкту оцінки за всіма основними ціноутворюючими параметрами, що діяли на дату оцінки.

Також достовірну вартість можливо отримати шляхом вірного застосування методичних підходів з оцінки об'єктів нерухомого майна. Для експертної оцінки майна використовуються дохідний, витратний та порівняльний методичні підходи. Вибраний підхід залежить від мети оцінки конкретного об'єкта. Всі підходи базуються на інформації, зібраної на одному і тому ж ринку нерухомості, але в кожному з них відображені різні сторони цього ринку і результати можуть значно відрізнятись. Остаточний висновок робиться за сукупністю результатів, які, як правило, повинні бути близькими. Істотні розбіжності вказують або на помилки в оцінках, або на незбалансованість ринку нерухомості.

Отже, в умовах нестабільного ринку при проведенні оцінки виникають теоретичні та методологічні проблеми при проведенні ретроспективної оцінки. Дослідження цих проблем є важливим як з практичної так і з теоретичної точок зору.

Перелік посилань

1. *Про судову експертизу*: закон України [Електронний ресурс]. Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/4038-12.
2. *Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні*: закон України [Електронний ресурс]. Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/2658-14.
3. *Загальні засади оцінки майна і майнових прав*: національний стандарт № 1: затв. постановою Кабміну України від 10.09.2003 №1440 [Електронний ресурс]. Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/1440-2003-п.
4. *Оцінка нерухомого майна*: національний стандарт № 2, затв. постановою Кабміну України від 28.10.2004 № 1442. [Електронний ресурс]. Режим доступу: www.e-ocenka.com.ua/2012-08.../2012-08-17-15-17-17.

5. *Інструкція про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень*: затв. наказом Мініюсту України від 08.10.1998 № 53/5 зі змінами [Електронний ресурс]. Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/z0705-98.
6. *Методика оцінки майна*: затв. постановою Кабміну України від 10 грудня 2003 р. № 1891 (в ред. постанови Кабміну України від 25 листопада 2015 р. № 1033) [Електронний ресурс]. Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/1891-2003-п.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
В УСЛОВИЯХ НЕСТАБИЛЬНОГО РЫНКА.
РЕТРОСПЕКТИВНАЯ ОЦЕНКА**

**Р. Н. Пасько
Н. Н. Арабули**

В статье рассмотрены вопросы проведения судебных оценочно-строительных и оценочно-земельных экспертиз и экспертных исследований по вопросам оценки объектов недвижимого имущества в условиях нестабильного рынка, а также по вопросам исполнения ретроспективной оценки.

**DETERMINING THE COST OF REAL ESTATE
IN THE UNSTABLE MARKET.
A RETROSPECTIVE EVALUATION**

**R. Pasko
N. Arabuli**

The article deals with the issues of conducting forensic appraisal-building and appraisal-land expertise and expert research on the issues of valuation of immovable property in an unstable market, as well as on the issues of the implementation of a retrospective assessment.

УДК 343.98:349.41

**М. А. Шишов
завідувач відділу**

**О. І. Дощечкін,
інженер-геодезист**

*Київський науково-дослідний інститут судових експертиз
Міністерства юстиції України*

**ВИКОРИСТАННЯ БЕЗПІЛОТНИХ ЛЕТАЛЬНИХ АПАРАТІВ
ПРИ ВИКОНАННІ ЗЕМЕЛЬНО-ТЕХНІЧНИХ ВИДІВ ЕКСПЕРТИЗ
ТА ЕКСПЕРТИЗ З ПИТАНЬ ЗЕМЛЕУСТРОЮ**

У статті розкрита тема використання безпілотних летальних апаратів при виконанні топографо-геодезичних робіт, які у подальшому використовуються при складанні