

УДК 343.98:624

**Г. Б. Башкіров**, завідувач сектору Харківського НДІСЕ, сертифікований оцінювач,

**П. Ю. Баранов**, директор УП «Центр Персонал», кандидат економічних наук, сертифікований оцінювач

## ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ СУДОВИХ ЕКСПЕРТИЗ З ОЦІНЮВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

*Розглянуто особливості проведення будівельно-технічних (оціночних) досліджень, пов'язаних з рецензуванням звітів про оцінку вартості об'єктів нерухомості.*

*Ключові слова: будівельно-технічні (оціночні) дослідження, звіт про оцінку вартості об'єкта нерухомості, рецензування.*

Згідно з Інструкцією Міністерства юстиції України<sup>1</sup> одним із питань при проведенні будівельно-технічних (оціночних) досліджень є визначення відповідності виконаного оцінювання нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам.

Відповідно до п. 67 Національного стандарту № 1 (далі – НС-1)<sup>2</sup> дослідження з цього питання проводиться шляхом рецензування звіту про оцінку вартості об'єкта нерухомості (далі – Звіт). Метою звичайного рецензування є виявлення відповідності виконаного оцінювання вимогам нормативно-правових актів і можливості використання Звіту для оцінювання вартості об'єкта нерухомості. Нерідко слідчих і суддів додатково цікавить питання про можливе завищенні або заниженні вартості майна оцінювачем. Таким чином, у такій постановці завдання дослідження повинно розглядатися більш розширено. Згідно з п. 64 «рецензія не повинна містити власний висновок про вартість об'єкта оцінки. Будь-які судження про вартість об'єкта оцінки, виражені в грошовій формі, можуть відображатися рецензентом виключно у формі Звіту, складеному в повній формі» з дотриманням передбаченої законодавством процедури (дослідженням об'єкта в натурі, фотографуванням, описом, розрахунками, оформленням за встановленою формою тощо). Слідчого й суд у нашому випадку може цікавити судження не про величину вартості, а про наявність заниження або завищення вартості. Метою цієї роботи є розроблення комплексу заходів, що забезпечують високий рівень результативності рецензування звітів як експертного будівельно-технічного

<sup>1</sup> Див. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень : наказ Міністерства юстиції України 8 жовтня 1998 р. № 53/5 (у редакції наказу МЮ України від 26 грудня 2012 р. № 1950/5) [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/>.

<sup>2</sup> Див.: Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : постанова Кабінету Міністрів України від 10 верес. 2003 р. № 1440 // Офіц. вісник України. — 2003. — № 37. — Ст. 1995.

(оціночного) дослідження. При рецензуванні Звітів можливі такі питання для експертних досліджень:

— Чи є оцінка, отримана на підставі досліджуваного Звіту, обґрунтованою (об'єктивною, якісною, професійною)?

— Чи відповідає наданий Звіт нормативним вимогам?

— Чи має місце заниження (завищення) оцінки майна в наданому Звіті?

— Чи є підстави для визнання оцінки вартості майна, отриманої на основі наданого Звіту, недійсною?

— Чи є рецензія на Звіт обґрунтованою? (у разі, якщо об'єктом дослідження є рецензія Звіту).

Для відповідей на поставлені питання пропонується виконати в порядку експертної ініціативи для повноти дослідження декомпозицію загального завдання на дослідження таких локальних завдань.

1. Про право оцінювача й суб'єкта оціночної діяльності оцінювати конкретне майно.

2. Про форму складання Звіту (повної чи короткої) і відповідності Звіту за змістом (структурою) нормативним вимогам.

3. Про обґрунтованість вибору бази оцінки та виду вартості.

4. Про обґрунтованість і повноту вихідної інформації про об'єкт оцінки та зовнішнє ринкове середовище.

5. Про повноту аналізування найбільш ефективного використання об'єкта.

6. Про повноту й обґрунтованість використання у Звіті методичних підходів, методів і оціночних процедур, що наведені в нормативних документах про оцінювання подібного майна.

7. Про узгодженість загального висновку з оцінювання вартості об'єкта з даними, отриманими в результаті оцінювання в рамках проведених розрахунків різними методами (підходами).

Кожне з перелічених завдань може супроводжуватися дослідженням впливу виявлених недоліків на величину вартості. При виконанні такого дослідження, експерт може дати висновки про наявність факту заниження або завищення вартості чи про те, що дати зазначені висновки не видається можливим.

Розглянемо сутність кожного із завдань і способи їх розв'язання.

1. Дослідження правочинності оцінювання проводиться на підставі аналізування наведених у додатку до Звіту кваліфікаційних документів оцінювача й суб'єкта оціночної діяльності та строків їх дії. У разі відсутності кваліфікаційного свідоцтва оцінювача, даних про підвищення кваліфікації, включення до реєстру оцінювачів, а також відповідних даних про суб'єкта оціночної діяльності, або закінчення строків дії кваліфікаційних документів оцінювання вважається непрофесійним і недійсним.

2. Дослідження форми складання звіту полягає в зіставленому аналізуванні звіту та вимог пунктів 56 і 57 НС-1. У разі, якщо Звіт складено в короткій або неповній формі, неприпустимій для оцінюваного об'єкта, це є підставою для висновку про необхідність доопрацювання Звіту (3-й варіант загального висновку пунктів 56 і 57 НС-1).

3. При дослідженні обґрунтованості вибору бази оцінки й виду вартості необхідно проаналізувати взаємозв'язок цих понять з метою та призначенням оцінювання. Слід зазначити про суперечності в нормативних документах, пов'язані з визначеннями понять «ринкова вартість», «ліквідаційна вартість» і «оціночна вартість для цілей оподаткування». Кожному виду вартості відповідає своя база оцінки, і часто замовник Звіту в завданні на оцінювання вказує вид вартості, який суперечить його меті. Так, державний виконавець часто ставить завдання визначити ринкову вартість об'єкта нерухомості, що підлягає примусовій реалізації. Відповідно до п. 12 НС-1 «використання ринкової вартості як бази оцінки можливе за умови відповідності угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості». Ринкова вартість, згідно з визначенням, наведеним у п. 3 НС-1, може застосовуватися, коли кожна зі сторін «діє без примусу». Ураховуючи, що в розглянутому випадку мається фактор примусу, розрахунок вартості як ринкової є спірним. Доцільно, на наш погляд, у порядку експертної ініціативи визначити також ліквідаційну вартість. Якщо оцінювання пов'язане з визначенням вартості майна, що належить фізичній особі при здійсненні угоди купівлі – продажу, то необхідно мати на увазі, що тут повинна бути застосована оціночна вартість для цілей оподаткування, яка також відрізняється від ринкової вартості та повинна визначатися за алгоритмом, викладеним в постанові Кабінету Міністрів України<sup>1</sup> з відповідною базою оцінки. Недоліки, пов'язані з необґрунтованим видом вартості, можуть істотно вплинути на результат оцінювання. Наприклад, ліквідаційна вартість, як правило, нижче ринкової вартості на 10–25 %.

4. При дослідженні обґрунтованості та повноти вихідної інформації необхідно звернути увагу на те, що оцінювач повинен коректно ставитися до достовірності вихідної інформації як про об'єкт оцінки, так і про зовнішнє середовище. Випадки необґрунтованого укрупненого оцінювання технічного стану об'єкта замість детальної за елементами, а також некоректне аналізування зовнішнього середовища часто призводять до заниження або завищення вартості.

5. При аналізуванні найбільш ефективного використання об'єкта оцінювач найчастіше обмежується констатацією того, що існує застосування об'єкта є найбільш ефективним без відповідного аналізування варіантів використання. Слід ураховувати, що при визначенні ринкової вартості згідно з п. 13 НС-1 необхідно проводити таке аналізування. З огляду на те, що метою даної процедури є розроблення варіанта оцінювання з максимальною вартістю, то ігнорування такого аналізування може призвести до заниження вартості об'єкта нерухомості.

6. З питання про повноту та обґрунтованість використання у Звіті методичних підходів, методів і оціночних процедур, наведених у нормативних

---

<sup>1</sup> Див. Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства : постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 р. № 231 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://minrd.gov.ua/zakonodavstvo/podatkovetzakonodavstvo/postanovi-kabinetu-ministr/62534.html>.

документах про оцінювання подібного майна, слід звернути увагу на те, що згідно з пунктами 36, 37 НС-1 оцінювачу рекомендовано використовувати за наявності інформації декілька методичних підходів. Часто оцінювач не-виправдано обмежується одним або двома підходами, що може суттєво вплинути на остаточну вартість. Серед фактів недостатньої обґрунтованості застосування оціночних процедур слід відзначити такі недоліки, що часто зустрічаються та пов'язані з недостатньою обґрунтованістю поправок при використанні порівняльного підходу, низьким рівнем обґрунтування дисконтної ставки та ставки капіталізації при застосуванні дохідного підходу. Часто необґрунтовано використовується метод прямої капіталізації замість дисконтування грошових потоків. При використанні процедур витратного підходу недостатню увагу приділяється ринковому обґрунтуванню первісної вартості земельних поліпшень, а також факторів знецінення, що відображають типову мотивацію сторін.

7. При аналізуванні узгодженості загального висновку про оцінювання вартості об'єкта з даними, отриманими в результаті оцінювання в рамках проведених розрахунків різними методами (підходами) слід вибирати коректну процедуру такого дослідження. Часто невикористано проводиться арифметичне усереднення результатів оцінювання, ігнорується використання принципів оцінки, не враховується ступінь достовірності інформації, закладеної в оціночних розрахунках. Ігнорування коректної процедури узгодження оцінки може призвести до значних похибок у висновках про остаточну вартість об'єкта.

Відповідно до п. 67 НС-1 рецензія повинна містити висновок про відповідність Звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна та можливість його використання з відповідною метою, у тому числі про достовірність оцінки майна. Звіт повинен класифікуватися за такими чотирма ознаками:

- 1) повна відповідність нормативним вимогам;
- 2) звіт має незначні недоліки, що не впливають на достовірність оцінки;
- 3) звіт має значні недоліки, що впливають на достовірність оцінки, але може використовуватися після виправлення;
- 4) звіт не відповідає нормативним вимогам і не може використовуватися.

Для віднесення Звіту до наведених категорій висновків істотне значення мають наведені в НС-1 поняття необ'єктивна, неякісна (недостовірна) і непрофесійна оцінка.

З цих визначень випливають два спірні моменти. Визнання оцінки необ'єктивною найбільшою мірою має вказувати на непридатність Звіту. Однак у формулюванні четвертого варіанту висновків ця ознака не вказана. Виправданням може слугувати складність виявлення «явно неправдивих вихідних даних, завідомо використаних оцінювачем» у процесі рецензування. Однак не менш складним є виявлення того, що оцінка є «неякісною (недостовірною)». При такому тлумаченні висновків Звіт з необ'єктивною оцінкою можна вважати придатним для подальшого використання після виправлень, а Звіт, у якому порушені будь-які оціночні процедури або зроблені необґрунтовані припущення слід уважати повністю непридатним. Ураховуючи ви-

кладене, видається, що четвертому варіанту висновків повинно відповідати тільки обґрунтування оцінки як необ'єктивної і/або непрофесійної.

На наш погляд, дискусійним є віднесення висновків до четвертої категорії при виявленні ознак неякісної оцінки, яка може базуватися на необґрунтованих припущеннях або порушеннях оціночних процедур. Уявляється, що підставою для віднесення до четвертої категорії висновків може бути тільки аргументоване обґрунтування того, що оцінка є необ'єктивною та/або непрофесійною.

З приводу впливу виявлених недоліків на величину вартості оцінюваного об'єкта треба відмітити таке. Детальне аналізування свідчить про те, що висновок про заниження або про завищення оцінки може бути надано тільки в разі, якщо за всіма недоліками має місце або заниження, або завищення. В іншому випадку надати відповідь на це питання неможливо.

При формуванні висновків за результатами рецензування, на нашу думку, найбільш складним є віднесення їх до другого та четвертого варіантів. Складність другого варіанту полягає у виявленні безпосередніх недоліків, що не вплинули на достовірність оцінки (у нашому розумінні, на величину оцінки вартості – знайти такий перелік, по-перше, важко, а по-друге, суперечливо: недолік може не впливати на вартість, але може бути суттєвим за формальною ознакою, наприклад, коротка форма Звіту замість повної, необґрунтована відмова від методичного підходу тощо). Є недоліки, які важко виявити в процесі рецензування, але такі, що можуть суттєво вплинути на результати оцінювання (наприклад, аналізування достовірності вихідних даних; укрупнене замість детального обстеження технічного стану об'єкта).

Стосовно правомірності виявлення в процесі рецензування факту завищення або заниження вартості об'єкта необхідно відповісти на питання про вичерпний перелік можливих недоліків і вплив кожного з них на остаточну вартість. Тоді можливі такі варіанти відповіді:

— вартість занижена, якщо всі виявлені недоліки призвели до заниження вартості;

— вартість завищена, якщо всі виявлені недоліки призвели до завищення вартості;

— відповіді на запитання про заниження або завищення вартості не уявляється можливим, якщо виключається 1-й або 2-й варіант висновків, або хоча б по одному з недоліків виявити вплив неможливо.

Ураховуючи викладене, в процесі експертного дослідження пропонується розширити варіанти висновків і класифікувати їх за такими ознаками.

1. Звіт повністю відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна; оцінка, наведена у Звіті, є достовірною.

2. Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна, але має незначні недоліки, що не впливають на достовірність оцінки.

За. Звіт неповною мірою відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна, має значні недоліки, що вплинули на достовірність оцінки, може бути використаним з метою, позначеною у звіті, після виправлення недоліків. Зазначені недоліки вплинули на остаточну величину вартості в бік завищення (заниження).

3б. Звіт неповною мірою відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна, має значні недоліки, що вплинули на достовірність оцінки, може бути використаним з метою, позначеною у звіті, після виправлення недоліків. Виявити вплив недоліків на вартість можна тільки після доопрацювання звіту з усуненням недоліків або на підставі нового звіту.

4. Звіт не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна, є неякісним та/або непрофесійним і не може бути використаним.

Таким чином, для виконання якісного й обґрунтованого рецензування звіту про оцінку нерухомого майна необхідно виконати декомпозицію на вичерпний перелік питань, що відображають нормативні вимоги до рецензування. 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. З метою усунення суперечностей у нормативній базі слід удосконалити її шляхом унесення відповідних змін.

### **ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Башикиров Г. Б., Баранов П. Ю.*

*Рассмотрены особенности проведения строительно-технических (оценочных) исследований, связанных с рецензированием отчетов по оценке стоимости объектов недвижимости.*

*Ключевые слова: строительно-технические (оценочные) исследования, отчет по оценке стоимости объекта недвижимости, рецензирование.*

### **PECULIARITIES OF CONDUCTING FORENSIC EXAMINATIONS FOR EVALUATION OF REAL ESTATE**

*Bashkirov H. B., Baranov P. Y.*

*The article deals with conducting building and technical (evaluation) investigations, involving reviewing reports on real estate evaluation.*

*Keywords: building and technical (evaluation) investigations, real estate evaluation report, reviewing.*

УДК 343.98:624

*Л. Ф. Пугачова*, завідувач сектору Харківського НДІСЕ,

*І. П. Міщенко*, судовий експерт Харківського НДІСЕ

### **УСТАНОВЛЕННЯ ЯКОСТІ БУДІВЕЛЬНО-МОНТАЖНИХ РОБІТ З УЛАШТУВАННЯ НАВІСНИХ ОГОРОДЖУВАЛЬНИХ СИСТЕМ**

*Розглянуто особливості та основні методи проведення будівельно-технічних досліджень щодо встановлення причин виникнення дефектів навісних вентиляційних фасадних систем.*