

---

---

# 6 СУДОВА БУДІВЕЛЬНО- ТЕХНІЧНА, ЗЕМЕЛЬНО-ТЕХНІЧНА ТА ЕКСПЕРТИЗА З ПИТАНЬ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

---

---

УДК 343.98

**Р. М. Пасько**  
заступник завідувача лабораторії

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

**Я. І. Маркус**  
кандидат технічних наук,  
судовий експерт,  
Голова Експертної Ради

*Українське Товариство Оцінювачів (УТО)*

## **КОНЦЕПТУАЛЬНИЙ ПІДХІД ДО ОЦІНКИ МАЙНА НА ДАТУ ВІДДАЛЕНУ ВІД ПОТОЧНОЇ**

*В статті запропонований порядок та алгоритм проведення досліджень, які можуть розглядатись як база для створення нормативного документа, що дозволить експертам виконувати судові експертизи та експертні дослідження в межах завдань експертної спеціальності 10.10 «Визначення оцінної вартості будівельних об'єктів та споруд».*

**Ключові слова:** алгоритм оцінки, базові принципи, дата оцінки, джерела інформації, інтерпретація результатів, первинна оцінка, первинна ретроспективна оцінка, повторна ретроспективна оцінка.

---

---

Оцінка майна завжди містила елемент імовірності. Однак сьогодні на швидкозмінному ринку нерухомості стало ще важче досягти точної цифри. Світова фінансово-економічна криза змусила зрозуміти, що результати оцінки майна, отримані навіть місяць назад, у таких умовах швидко застарівають і в найгіршому разі можуть виявитися зовсім нереальними. Адже, в остаточному підсумку, оцінка являє собою матеріал для прийняття управлінських рішень, а також для прогнозування процесу керування ризиками при управлінні нерухомістю. Завдання для судового експерта чи оцінювача коректного визначення цінового показника майна в наш неспокійний час суттєво ускладнилося [1, 2, 3, 4, 7].

У національних стандартах оцінки термін «Ретроспективна оцінка» на сьогоднішній час не визначений. Але цей факт ніяк не заважає використанню цього терміну в оціночній практиці. З численних джерел відомо, що дата складання висновку або звіту й дата оцінки можуть не збігатися. Відповідно оцінка може бути поточною або ретроспективною. Чинне законодавство не містить заборон на визначення вартості об'єкта оцінки на будь-яку з дат.

У переважній більшості випадків дата оцінки – це дата, близька до дати проведення оцінки. Усі грошові потоки, що аналізуються, розглядаються в їхньому номінальному виразі, без врахування функції вартості грошей у часі.

Повернутися в минуле й виходити тільки із припущень, які реально могли бути грошові потоки в минулому, складно. Ступінь складності завдання ретроспективного оцінювання залежить від багатьох факторів, зокрема – від виду об'єкта оцінки; проміжку часу між датою оцінки та датою складання висновку або звіту; значимості змін, які відбулися на ринку за цей період; ступеня зміни стану й характеристик самого об'єкта оцінки тощо. Зробити повний моніторинг ринку на минулу дату в тому ж обсязі досліджень, які звичайно виконуються для поточної оцінки, досить проблематично.

За визначенням, що найбільш часто зустрічається в професійній літературі, ретроспективна оцінка – це оцінка вартості на певну дату в минулому. Дата складання висновку або звіту при цьому вказується поточна.

За нашим визначенням: ретроспективна оцінка – це спроба переосмислення минулого з огляданням на майбутнє, яке трапилось в минулому.

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 купівлі); при розрахунках розміру страхового відшкодування (оцінка на дату страхової події), в процесі претензійно-позовної роботи для

розрахунку відшкодування збитків (оцінка на дату заподіяння збитку) тощо. Перераховані завдання обумовлені тим, що на дату в минулому оцінка була відсутня.

Коли мова йде про вартість майна, переданого в заставу для забезпечення кредиту, ретроспективна оцінка здійснюється різними банківськими установами по-різному. Одним із самих спірних напрямків можливості використання результатів ретроспективної оцінки – рецензування (а точніше, заперечування правильності результатів) раніше виконаних (первинних) оцінок.

Єдине, мабуть, у вітчизняній законодавчо-нормативній базі згадування про ретроспективну оцінку міститься лише в «Методиці оцінки майна» [1]. Простежимо як воно трансформувалося. В одній із 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 за своєю суттю відображений в п. 5 затвердженої Методики, згідно з яким «за зверненням правоохоронних органів оцінка майна проводиться відповідно до нормативно-правових актів, що були чинні на визначену відповідним органом дату, з використанням їх термінології» (редакція 2003 р.).

У діючій редакції Методики згадування про ретроспективну оцінку збереглося у наступному виді: «У разі проведення повторної оцінки майна така оцінка проводиться суб'єктом оціночної діяльності відповідно до нормативно-правових актів, чинних на дату проведення оцінки цього майна і складення звіту про оцінку (акта оцінки) в 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».

Як бачимо, 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.

Дуже важливою являється заключна частина п. 6, а саме однозначне обмеження часового діапазону джерел інформації, що допускаються для використання експертом або оцінювачем: «інформації, актуальної на дату оцінки, яка була відома на дату проведення оцінки в минулому».

У підсумку визначимось, що ретроспективна оцінка – це оцінка, віддалена у часі в минулому від поточної дати. Вона може бути

первісною або повторною – коли первісна оцінка на цю дату вже виконувалась в минулому.

Таким чином, види оцінки можна класифікувати наступним чином:

- первісна (первинна) – оцінка, що виконана в минулому;
- первісна (первинна) 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 первинної оцінки.

В умовах виконання ретроспективної оцінки перед експертом може бути поставлена низка питань, зокрема:

- чи містить помилки висновки або звіт?
- чи коректно враховані особливості об'єкта під час розрахунків?

- яка вартість об'єкта?

Таким чином, для умов ретроспективної оцінки доцільно розробити відповідний порядок проведення дослідження. У його першому наближенні пропонується наступний варіант.

### **1. Загальні положення**

1.1. Експертизи та експертні дослідження з визначення вартості майна проводяться відповідно до нормативно-правових актів, які діяли на визначену дату оцінки, з використанням необхідної інформації, актуальної на дату оцінки, яка була відома на дату проведення оцінки в минулому.

1.2. Під час проведення досліджень, в першу чергу, слід розглядати інформацію та ринкові тенденції, які були б відомі або доступні учасникам, що діють із розумною обачністю (належною сумлінністю) на дату завершення оцінки.

1.3. Загальним правилом при проведенні досліджень повинно бути наступне – події, що відбулися після дати оцінки, не повинні впливати на вартість об'єкта оцінки. В той же час, у випадках, якщо це сприяє прийняттю рішення щодо можливості або неможливості розрахунку вартості, ці події можуть аналізуватись. Інформація про події, що відбулись після дати оцінки, може бути використана для визначення вартості об'єкта оцінки тільки для підтвердження тенденцій, які склались на дату оцінки, у тому випадку, коли така інформація відповідає очікуванням ринку, які склались на дату оцінки. Тобто, якщо таку інформацію вже тоді можна було вірогідно спрогнозувати, використовуючи більш ранні дані, відносно ретроспективної дати оцінки. Доказом такої тенденції можуть бути посилання на джерела, датовані строками раніше ретроспективної дати оцінки, в яких міститься виклад такого прогнозу.

1.4. Експертизи та експертні дослідження повинні містити розділ, який викладає припущення та обмеження, у тому числі пов'язані із застосуванням інформації, прийнятої до уваги.

1.5. Повторна ретроспективна оцінка виконується в два етапи:

- a) аналіз достовірності / недостовірності первинної оцінки;
- b) розрахунок вартості майна в рамках повторної ретроспективної оцінки.

1.6. За результатами проведених досліджень оформлюється висновок експерта або експертного дослідження (в залежності від замовника – суди, правоохоронні органи, юридичні або фізичні особи тощо).

1.7. Під час повторної ретроспективної оцінки доцільним є аналіз первинної оцінки (при її наявності).

1.8. Експерт не повинен відповідати на питання щодо визначення збитку (при наявності розбіжності у вартості майна). Наявність (або відсутність) збитку повинен вирішувати суд, слідчий, прокурор тощо під час оцінки доказів.

## **2. Базові принципи ретроспективної оцінки**

2.1. Для ретроспективної оцінки, як специфічного випадку оцінки, мають значення всі базові принципи, але більш пріоритетними можна вважати принцип найбільш ефективного використання, а також принцип корисності.

2.2. З метою визначення корисності об'єкта оцінки при ретроспективній оцінці:

- розглядається корисність окремого майна в складі об'єкта оцінки як складова частина корисності об'єкта оцінки в цілому й корисність майна як окремого об'єкта оцінки;
- ураховується ретроспективний варіант використання об'єкта оцінки на минулу дату;
- з погляду ринкової ситуації на дату ретроспективної оцінки прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших факторів на зміни в корисності об'єкта оцінки;
- на дату ретроспективної оцінки оцінюються витрати на можливе поліпшення характеристик об'єкта оцінки – якщо є підстави вважати, що на минулу дату у власника майна були наміри зробити подібні роботи.

2.3. Принцип очікування повинен обережного використовуватися, оскільки суспільні очікування на минулу дату могли об'єктивно не збігатися з фактичним наступним використанням об'єкта оцінки.

2.4. При визначенні ймовірної ринкової вартості об'єкта оцінки на минулу дату слід визначити варіант найбільш ефективного використання з якомога більшою вірогідністю з урахуванням можливих припущень власника про подальше використання об'єкта оцінки на дату ретроспективної оцінки.

## **3. Джерела інформації**

3.1. При дослідженні, що має ретроспективний характер, слід уважно вивчати використані в первинному висновку або звіті джерела інформації, звернувши увагу на підтвердження достовірності, повноти

та достатності використаної інформації (посилання на сторінки веб-сайтів та/або наявність їх скріншотів; посилання на друковані періодичні видання з однозначною ідентифікацією та/або наявність копій їх публікацій тощо). Будь-яка неповнота або недостатня достовірність використаної інформаційної бази є підставою щодо сумнівності отриманого раніше результату і необхідності перевірки його достовірності.

3.2. Надійними джерелами інформації щодо ринку вважаються друковані публікації, датовані не пізніше дати ретроспективної оцінки (періодичні видання з оголошеннями пропозицій до продажу майна; бази даних оціночних компаній, що давно працюють на ринку та містять хронологічно систематизовані пропозиції про продаж нерухомості; бази даних ріелторських компаній; різні архіви державних установ, Інтернет-ресурси, у т. ч. <http://www.archive.org/>).

3.3. Найкращим підтвердженням вартості будівництва, ремонтів та реконструкцій об'єктів нерухомості, за станом на минулу дату, можуть слугувати первинна звітна документація, проектно-кошторисна документація, виконавча документація тощо.

3.4. У випадках, коли достатньо повної інформації не надано замовником експертизи (експертного дослідження) та/або відсутня така в загальнодоступних джерелах, а лише наявний обмежений обсяг інформації, у висновку доцільно зазначити власну оцінку ступеню повноти використаної проміжної й допоміжної інформації.

3.5. Заборона на використання інформації про події, що відбулися після дати оцінки, не поширюється на інформацію про ціни угод і пропозицій представлених на ринку після дати оцінки. Тому використання інформації про ціни угод і пропозицій, представлених на ринку після дати оцінки, є припустимим для визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки в минулому. Коефіцієнти реіндексації (перерахунку) поточних ринкових цін на дату в минулому можуть визначатися на основі усередненої цінової інформації на відповідні дати.

#### **4. Аналіз можливості проведення ретроспективної оцінки**

4.1. Можливість виконання ретроспективної оцінки визначається наступними факторами:

- можливість / неможливість якісної ідентифікації об'єкта оцінки;
- наявність / відсутність матеріалів обстежень станом на дату оцінки;
- можливість / неможливість обстеження при проведенні оцінки;
- можливість / неможливість ідентифікації правового статусу та наявних обмежень та обтяжень;
- можливість коректного застосування принципів оцінки, зокрема корисності та очікування;
- наявність інформаційної бази та її достатність для визначення вартості об'єкта оцінки;

– можливість / неможливість отримання результату як ймовірної ринкової вартості.

4.2. Детальні характеристики впливу (за різними факторами) на достовірність результатів дослідження ретроспективної оцінки наведено нижче у табличній формі.

Таблиця 1.

Фактор	Вплив на достовірність
<b>Ідентифікація майна та майнових прав</b>	
Неможливість візуального обстеження на дату в минулому	<ul style="list-style-type: none"> <li>• не впливає якщо надані на дослідження матеріали фото фіксації, технічні звіти, акти, пояснення тощо відповідають ситуації на дату оцінки;</li> <li>• має вплив та зростає по мірі зміни ситуації на поточну дату, та одночасно відсутності будь-якої документації, що характеризує об'єкт станом на дату оцінки</li> </ul>
Неможливість отримання витягів з державних реєстрів щодо майнових прав на дату в минулому	<ul style="list-style-type: none"> <li>• не впливає на визначення вартості, якщо зміна правового статусу відбулася законним шляхом;</li> <li>• впливає на достовірність ідентифікації прав, має вплив при виникненні спорів, обмежень та обтяжень</li> </ul>
<b>Проведення оціночних процедур</b>	
Суть визначення вартості станом на певну дату	<ul style="list-style-type: none"> <li>• особа, що визначає вартість майна, має ігнорувати всі події, що відбулися в період від дати оцінки до дати проведення дослідження;</li> <li>• при значних змінах економічної ситуації суб'єктивна поведінка особи, що визначає вартість майна, щодо врахування даного фактору може призвести до спотворення результатів оцінки</li> </ul>
Реалізація основних принципів оцінки	Коректне застосування при визначенні вартості майна принципів корисності та очікування ускладнене в зв'язку з об'єктивним сприйняттям особою, що визначає вартість майна, змін, що відбулися
Обмеженість інформаційної бази	<ul style="list-style-type: none"> <li>• інформаційна база, що відповідає минулому, зазвичай є обмеженою в порівнянні з актуальною, при цьому перевірити оголошення з продажу або оренди майна практично неможливо;</li> <li>• обмеженість інформаційної бази зменшує достовірність результату</li> </ul>

4.3. Достовірність отриманого результату повторної ретроспективної оцінки залежить від варіанту вихідних припущень, який був використаний експертом при виконанні дослідження.

## **5. Аналіз достовірності первинної ретроспективної оцінки**

5.1. При наявності первісної оцінки (звіту) аналізується:

- якість і повнота характеристики об'єкту,
- використана інформаційна база,
- достовірність отриманого результату.

5.2. Обов'язковим є аналіз достовірності з точки зору наявності помилок (арифметичних – навмисних чи ненавмисних), використання неправомірних факторів (наприклад, суттєве збільшення чи зменшення грошових потоків без пояснення чи обґрунтування).

5.3. Алгоритм аналізу первинного висновку або звіту про оцінку при застосуванні порівняльного підходу полягає в наступному:

а) виконати дослідження актуального на дату оцінки стану ринку подібного майна з формуванням і кількісним визначенням статистичних характеристик представницької вибірки;

б) установити межі довірчого інтервалу, в якому перебуває чисельне значення вартості майна, що відноситься до сегменту, в якому знаходиться об'єкт оцінки;

с) розкрити джерела інформації, використані при виконанні оцінки;

д) перевірити значення одиничного показника вартості використаних експертом об'єктів порівняння на приналежність до генеральної сукупності – представницької вибірки (при достатній кількості об'єктів порівняння);

е) перевірити коректність застосованих коригувань;

ф) визначити кількісні значення статистичних характеристик вибірки – ряду значень одиничного показника скоригованих об'єктів порівняння, зокрема: середньоарифметичне значення, середньозважене значення, медіанне значення, коефіцієнт варіації, мінімальне та максимальне значення ряду (при достатній кількості об'єктів порівняння);

5.4. Щодо результатів доходного підходу, то аналіз має подібний характер:

– аналізується ринок оренди подібного майна;

– виконується аналіз формування ставки дисконту (капіталізації).

– За результатами аналізу одного (двох) підходів, слід:

– виконати інтерпретацію отриманих результатів;

– сформулювати висновки за результатами виконаного дослідження.

## **6. Алгоритм ретроспективної оцінки**

6.1. В загальному вигляді алгоритм ретроспективної оцінки нерухомого майна виглядає наступним чином:

а) історія питання, постановка задачі;

б) характеристика об'єкта оцінки. Висновок щодо можливості проведення якісної ідентифікації об'єкта оцінки;



- c) аналіз ринку подібного майна. Висновок щодо наявної інформаційної бази та її достатності для визначення вартості об'єкта оцінки;
- d) вибір методології оцінки та алгоритму розрахунків;
- e) реалізація алгоритму розрахунків;
- f) інтерпретація результатів з обов'язковим аналізом їх достовірності.

6.2. Експерту слід обрати один або кілька методичних підходів і відповідних методів оцінки в рамках кожного підходу залежно від:

- передбачуваного подальшого використання об'єкта оцінки в період після дати оцінки;
- обраної бази оцінки (виду вартості);
- власних характеристик об'єкта оцінки й рівня його зносу на дату ретроспективної оцінки;
- інформації про тодішній стан ринку в сегменті об'єкта оцінки;
- повноти й достовірності знайдених в архівах цін пропозицій продажу по аналогічних об'єктах нерухомості;
- наявності ринкової інформації про прибутковість подібних об'єктів й іншої доступної ретроспективної інформації.

6.3. Достовірність результатів ретроспективної оцінки нерухомості зазвичай найбільш висока при використанні порівняльного підходу.

6.4. У деяких випадках, при оцінці нерухомого майна індексний метод може виконуватись за наступним алгоритмом:

- a) аналізується ринок подібного майна;
- b) виконується підбір аналогів подібних об'єктів (продажу, оренди), що, як правило, має обмежений (не репрезентативний) характер;
- c) виконується реіндексація одиничних показників вартості на дату оцінки;
- d) на базі отриманої інформації обґрунтовується вибір показників вартості.

6.5. Застосування індексу в оцінці має виконуватись на підставі:

- аналізу статистичних даних авторитетних джерел;
- аналізу тренду побудованого графіку та знаходженні коефіцієнтів зниження / підвищення вартості об'єкта оцінки на будь-яку дату (коефіцієнтів індексації / реіндексації на всьому періоді від дати продажу майна до проведення дослідження).

## **7. Інтерпретація результатів ретроспективної оцінки**

7.1. Результат повторної ретроспективної оцінки може бути представлений наступним чином:

- обґрунтоване значення вартості,
- значення як орієнтир вартості,
- інтервал ймовірних значень вартості,
- обґрунтована неможливість визначення вартості на дату оцінки.

7.2. Для переважної більшості випадків узгодження та інтерпретації результатів ретроспективної оцінки обов'язковим є якісний аналіз.

7.3. Визначальними критеріями для оцінки рівня достовірності результатів оцінки повинні служити відповіді на запитання: наскільки точно й повно отриманий результат відображає на минулу дату оцінки:

- рівень корисності та стан об'єкта оцінки;
- характеристики ринкового середовища;
- раціональність мотивації дій і намірів типового для того періоду потенційного продавця або покупця;
- якість і достовірність ринкової інформації, на підставі якої проводиться аналіз ринку та оцінка об'єкта оцінки.

7.4. Доцільно також вказати за текстом дослідження, завдяки чому відбулась різниця в первинній та ретроспективній оцінках. Деякі, найбільш очевидні причини, що обумовили різницю, можуть бути наступні:

- набір попередніх і поточних припущень та обмежень;
- інформаційна база, використана у дослідженні;
- можливості доступу експертів до об'єкта оцінки;
- ступінь повноти натурного обстеження об'єкта оцінки;
- прогноз найбільш ефективного використання оцінюваного майна;
- стан елементів об'єкта оцінки;
- набір методичних підходів, які були використані;
- набір оціночних прийомів і процедур, які були використані;
- вибір пріоритетів під час інтерпретації та узгодження результатів.

Таким чином, в даній статті авторами запропонований порядок та алгоритм проведення досліджень, які можуть розглядатись як база для створення нормативного документа, що в подальшому дозволить експертам виконувати судові експертизи та експертні дослідження в межах завдань експертної спеціальності 10.10 «Визначення оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд».

### Перелік посилань

1. *Методика* оцінки майна: затв. постановою Кабміну України від 10.12.2003. № 1891 {Із змінами, внесеними згідно з Постановами КМУ № 904 від 14.09.2005 № 1126 від 27.12.2008 № 225 від 18.03.2009 № 348 від 15.04.2009 № 909 від 19.08.2009 № 1253 від 07.12.2011 № 168 від 31.03.2015 № 612 від 19.08.2015 № 1033 від 25.11.2015 № 566 від 31.08.2016} Джерело інформації: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF>.

2. *Семенова Е. А.* Особенности проведения ретроспективной оценки в рамках судебной экспертизы в сфере залогового кредитования.

«Вестник Финансового университета». 2009. Вып. № 6. Источники информации: <http://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-provedeniya-retrospektivnoy-otsenki-v-ramkah-sudebnoy-ekspertizy-v-sfere-zalogovogo-kreditovaniya>.

3. Чечіль Ю. О., Булгакова С. А., Тальянчук І. С. Особливості застосування принципів та методів визначення вартості майна в умовах ретроспективи (на прикладі проведення судової оціночно-будівельної експертизи), частина перша.

4. Суліменко Ю. Д. Рекомендації щодо проведення експертних досліджень з визначення вартості нерухомого майна, станом на дату, яка суттєво відрізняється від дати проведення дослідження.

5. Каплін Р. Б. Експертні дослідження з визначення вартості об'єктів на минулий період (ретроспективна оцінка) // Теорія та практика судової експертизи і криміналістики / Мін'юст України. ХНДІСЕ. Харків, 2009. Випуск 9. С. 430–433.

6. Пасько Р. М., Арабулі Н. М. Визначення вартості нерухомого майна в умовах нестабільного ринку. Ретроспективна оцінка // Криміналістика і судова експертиза: міжвідом. наук.-метод. зб. / Мін'юст України. ХНДІСЕ. Київ, 2017. Вип. 62. С. 362–367.

7. Thomas Pretty. The Difficulties Of The Modern Property Valuation. – [http://www.streetdirectory.com/travel\\_guide/63439/real\\_estate/the\\_difficulties\\_of\\_the\\_modern\\_property\\_valuation.html](http://www.streetdirectory.com/travel_guide/63439/real_estate/the_difficulties_of_the_modern_property_valuation.html).

## КОНЦЕПТУАЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ДАТУ ОТДАЛЕННУЮ ОТ ТЕКУЩЕЙ

**Р. Н. Пасько**  
**Я. И. Маркус**

1. На сегодняшний день отсутствуют какие-либо нормативно-правовые акты, регламентирующие оценку стоимости имущества на дату удаленную от текущей.

2. Результат повторной ретроспективной оценки может быть представлен следующим образом:

- обоснованное значение стоимости;
- значение в качестве ориентира стоимости;
- интервал возможных значений стоимости;
- обоснована невозможность определения стоимости на дату оценки.

3. Предложенный порядок и алгоритм проведения исследований, которые могут рассматриваться как база для создания нормативного документа, позволит экспертам выполнять судебные экспертизы и экспертные исследования в рамках задач экспертной специальности 10.10 «Определение оценочной стоимости строительных объектов и сооружений».

4. Дальнейшее совершенствование предложенного порядка и алгоритма проведения исследований по оценке стоимости имущества на дату, удаленную от текущей, позволит создать инструмент, который поможет решать сложные задачи, стоящие перед экспертами.

## **CONCEPTUAL APPROACH TO PROPERTY VALUATION ON A DATE REMOTE FROM THE CURRENT ONE**

**R. Pasko  
Ya. Markus**

1. Up to date, there are no laws and regulations that regulate the valuation of property on a remote date from the current one.

2. The result of the repeated retrospective assessment may be presented as follows:

- reasonable cost value;
- value as a reference value;
- possible range of cost value;
- it is stipulated the impossibility of determining the value on the date of assessment.

3. The proposed procedure and algorithm for conducting research that can be considered as the basis for the creation of a regulatory document that will allow experts to perform forensic examinations and expert research within the tasks of expert specialty 10.10 «Determination of the estimated value of construction sites and facilities».

4. Further improvement of the proposed procedure and algorithm for carrying out studies on the valuation of property value on a date remote from the current one will allow us to create a tool that will help to solve complex tasks facing the experts.

УДК 347.235

**В. В. Савчак**  
**кандидат юридичних наук, доцент,**  
**провідний науковий співробітник**

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

### **ЗБИТКИ ЧИ ШКОДА? АПРОБАЦІЯ ЗАСТОСУВАННЯ У ПРАКТИЦІ СУДОВОЇ ЕКСПЕРТИЗИ**

*Враховуючи покликання інституту «судової експертизи», а також сутність землеустрою, експертиза з питань землеустрою повинна також вирішувати питання розрахунку розміру збитків (шкоди), завданих власникам землі та землекористувачам.*

*При цьому, згідно норм чинного законодавства, збитки та втрати тлумачаться як різні категорії, з різними алгоритмами їх розрахунку, повноваження щодо визначення яких належить різним органам влади.*

*За результатами аналізу норм чинного законодавства, враховуючи напрацювання науки, а також за наслідками проведення розрахунків, встановлено, що визначення розміру завданих збитків (шкоди) є*