

Ірина Сівчук
к.е.н., судовий експерт,
Тернопільський науково-дослідний
експертно-криміналістичний центр МВС України

ОСНОВНІ ВІДМІННОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ МАЙНА ТА ЕКСПЕРТИЗИ

Головною відмінністю між оцінкою майна та експертизою зазвичай є те, що оцінка насамперед дає відповідь лише на одне питання: «Яка вартість нерухомості або іншого майна?».

Щодо експертизи, то вона може давати відповідь на значно більше коло питань. Згідно із Законом України «Про судову експертизу» від 25.02.1994 р., ст.1 судова експертиза – це дослідження на основі спеціальних знань у галузі науки, техніки, мистецтва, ремесла тощо об'єктів, явищ і процесів з метою надання висновку з питань, що є або будуть предметом судового розгляду. Існує багато видів експертиз, які відносяться до різноманітних галузей. Починаючи від технічної експертизи документів, експертизи зброї, земельно-технічної, пожежно-технічної, оціночно-будівельної експертизи тощо та закінчуючи такою, що є найбільш близькою до теми оцінки нерухомості, тобто будівельно-технічної. Тобто судова експертиза являє собою процес, який спрямований на різнобічне дослідження майна. У ході проведення експертизи може бути визначена не тільки вартість майна, але і його стан, можливість подальшого використання тощо [2]. У ході проведення експертиз перед експертом можуть ставити питання не тільки пов'язанні з визначенню вартістю майна, але й щодо стану конструктивних елементів нерухомого майна, можливості його подальшого використання та перебудови, щодо його реконструкції та придатності об'єкта для подальшої експлуатації, ремонту тощо [1].

Термін «експертна оцінка» найчастіше використовується у якості назви процедури визначення вартості майна, хоча згідно із законодавством правильна назва цієї послуги має назву «незалежна оцінка». Що являє собою оцінка – це процес визначення вартості майна, тоді як вартість – це еквівалент цінності у грошовому вираженні. Якщо говорити про відмінності між незалежною оцінкою та експертизою необхідно звернути увагу на тих фахівців, які виконують перший та другий тип роботи. Оцінку майна здійснює оцінювач, а різноманітні види експертиз – експерт відповідної кваліфікації. Оцінювач займається професійною діяльністю на підставі профільного закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р., а експерт на підставі Закону України «Про судову експертизу» від 25.02.1994 р. [1]. Експертом у кримінальному провадженні є особа, яка володіє науковими, технічними або іншими спеціальними знаннями, має право відповідно до Закону України «Про судову експертизу» на проведення експертизи і якій доручено провести дослідження об'єктів, явищ і процесів, що містять відомості про обставини вчинення кримінального правопорушення, та дати висновок з питань, які виникають під час кримінального провадження і стосується сфери її знань [3]. Судовий експерт – фахівець, який має дозвільні документи, що підтверджують його право на проведення експертиз відповідних напрямків. Не всі знають, що судові експерти можуть надавати послуги не тільки у рамках проведення судового процесу. У разі необхідності судова експертиза проводиться за запитом зацікавлених осіб [2]. Оцінювачами, згідно з законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» ст. 6, можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача відповідно до вимог цього Закону.

В ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінка майна, майнових прав - це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, зазначеними в статті 9 цього Закону і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності. Ст. 4 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу», з урахуванням особливостей, визначених цим Законом щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Інші положення цього Закону не поширюються на судових експертів.

Фахівцями оціночної діяльності використовуються три методи (розроблені міжнародними та національними організаціями) до оцінки вартості будь-якого майна. До них відносять дохідний, витратний та порівняльний. Що являє собою кожен з них?.

Дохідний метод базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єктів оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єктів оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу. Тобто цей метод об'єднує методи оцінки вартості об'єкту, що базуються на визначенні розміру прогнозованих доходів від експлуатації об'єкта оцінки. Прикладом таких доходів може бути орендна плата при передачі нерухомості у оренду.

Витратний – базується на визначення об'єму витрат, які необхідні для створення з «нуля» об'єкту, що є аналогічним до об'єкту оцінки. Наприклад, для визначення вартості нерухомості складається кошторис на її будівництво. При цьому враховується наявний накопичений знос: як фізичний так і моральне старіння. Витратами на відтворення об'єкту є кошти, необхідні для відтворення ідентичного об'єкта із використанням технологій і матеріалів, що використовувались при створенні об'єкта оцінки. Витратами на заміщення вважається об'єм коштів, необхідних для створення аналогічного об'єкта (тобто не ідентичної копії) із використанням сучасних на дату оцінки матеріалів та технологій.

Порівняльний – ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння (аналогічними) та об'єктом оцінки. Аналогічним до оцінюваного об'єктом вважається об'єкт, схожий за основними економічними, матеріальними, економічними, технічними та іншими характеристиками, які впливають на його вартість [2].

Список використаних джерел

1. Експертна оцінка. URL: <https://realexpert.ua/u-chomu-riznitsya-mizh-otsinkoyu-mayna-ta-ekspertizoyu/> (дата звернення 17.10.2019).
2. Оцінювач URL: <https://оцінка.укр/оцінювач/> (дата звернення 17.10.2019).
3. Кримінальний процесуальний кодекс України: Закон України від 13.04.2012 № 4651-VI. Дата оновлення: 17.10.2019. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4651-17> (дата звернення 17.10.2019).