

Проблематика оцінки нерухомого майна у судовій експертизі

Юрій Чащин

провідний судовий експерт, Український науково-дослідний інститут спеціальної техніки та судових експертиз Служби безпеки України, м. Київ, Україна, ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-9315-519X>, e-mail: chashchin_spd@ukr.net

Проблематику оцінки нерухомого майна у судовій експертизі розглянуто у такому контексті: види експертиз і їх основні завдання, об'єкти дослідження і їх формування, вартість поліпшеної земельної ділянки і її складових, процесуальні питання і компетенція виконавця.

Ключові слова: *судова експертиза; визначення вартості нерухомого майна; проблематика визначення вартості; процесуальні питання; компетенція виконавців.*

Issues of Real Estate Valuation in Forensic Examination

Yurii Chashchyn

The issues of real estate valuation in forensic examination are considered in the following context: types of examinations and their main tasks, objects of research and their formation, the cost of an improved land plot and its components, procedural issues, and the competence of the executor.

Keywords: *forensic examination; determination of the value of real estate; issues of determining value; procedural issues; competence of executors.*

Визначення вартості об'єктів нерухомого майна, зокрема, земельних ділянок, належить до основних завдань двох експертних спеціальностей:

- оціночна вартість будівельних об'єктів та споруд (код 10.10, оціночно-будівельна експертиза);
- оцінка земельних ділянок (код 10.14, оціночно-земельна експертиза) [1].

Слід наголосити на певних особливостях.

1. Для оціночно-будівельної експертизи предметами дослідження можуть бути як вартість об'єктів нерухомого майна (земельні поліпшення разом із земельною ділянкою — поліпшені земельні ділянки), так і окремо земельних поліпшень (без ура-

хування вартості прав, пов'язаних із земельною ділянкою). Визначення вартості права користування об'єктами нерухомого майна (права оренди, господарського відання, оперативного управління тощо) формально не є одним із основних завдань цього виду експертизи.

2. Для оціночно-земельної експертизи предметами дослідження можуть бути вартість вільних від земельних поліпшень (вакантних) або умовно вільних земельних ділянок і вартість права користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису тощо).

3. Обов'язково у питанні мають бути зазначені дата оцінки (станом на яку потрібно визначити вартість) і вид вартості. Види вартості поділяються

на ринкову й неринкову — Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [2] (далі — *НС1*) та Міжнародні стандарти оцінки [3] (далі — *МСО*).

4. Ринкова орендна плата хоча і не належить до основних завдань зазначених видів судових експертиз, але як вид вартості визначена МСО та має належати до спеціальних знань судових експертів за експертними спеціальностями 10.10 та 10.14 у частині оціночних процедур дохідного методичного підходу.

5. Поняття «орендна плата» і «вартість оренди» мають різну сутність.

Об'єкти дослідження та проблематика їх формування

Об'єктами дослідження в оціночно-будівельних та оціночно-земельних експертизах є об'єкти нерухомого майна, зокрема, земельні ділянки, і їх частини або частки. Основною умовою, яку має перевірити судовий експерт у процесі ідентифікації об'єкта дослідження з метою визначення його ринкової вартості, є факт формування об'єкта нерухомого майна станом на дату оцінки.

Судово-експертна практика свідчить про доволі значну частку питань щодо об'єктів, які станом на дату оцінки не сформовані, сформовані з порушенням законодавства або абстрактних об'єктів. Ця обставина безпосередньо впливає на можливість визначення їх вартості.

Для визначення ринкової вартості «проблемних» або абстрактних об'єктів необхідним є застосування особою, яка призначає експертизу

(далі — *ініціатор*), у питанні додаткових умов щодо визначення вартості [3, с. 50, 60]. У МСО це відповідає додатковим спеціальним припущенням до обраного виду вартості.

Для визначення показника середньої вартості якогось майна у питанні слід максимально звужувати критерії подібності майна.

Проблематику перекручування ініціатором питань ринкової вартості об'єкта нерухомого майна у разі визначення вартості поліпшеної земельної ділянки та її окремих складових (подвійно рахують вартість умовно вільної земельної ділянки) вирішують так: експерт у висновку має чітко зазначити, як визначатиме вартість об'єкта нерухомого майна. Найбільш доцільно це робити в описі методів визначення вартості й у описі отриманих результатів і їх експертної оцінки (п. 6 ч. 1 ст. 102 Кримінального процесуального кодексу України, далі — *КПК України*) [4].

Іншою проблематикою є врахування податку на додану вартість під час розподілу ринкової вартості нерухомого майна на вартість земельних поліпшень і вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою, яка виникає переважно для об'єктів, транзакції щодо яких не звільнено від оподаткування ПДВ.

Головне неврегульоване процесуальне питання — збирання судовим експертом матеріалів за власною ініціативою.

Положення п. 2 ч. 3 ст. 69 КПК України [4] і відомчих інструкцій [1, 5] визначають право експерта «заявляти клопотання про надання додаткових

матеріалів і зразків та вчинення інших дій, пов'язаних із проведенням експертизи».

Закон України «Про судову експертизу» (ст. 14) [6] і відомчі інструкції [1, п. 3 розд. II; 5, п. 2.3 розд. II] забороняють експертові самостійно збирати матеріали, які підлягають дослідженню та самостійно вибирати вихідні дані для проведення судової експертизи. Усі процесуальні кодекси забороняють судовому експертові за власною ініціативою збирати матеріали для проведення експертизи (ч. 4 ст. 69 КПК України) [4]. Водночас «оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналіз та виклад обґрунтованих висновків» [2, п. 52].

Під час проведення експертиз слід розрізняти поняття «матеріали, які підлягають дослідженню» і «матеріали для проведення експертизи».

Надання матеріалів безпосередньо щодо об'єкта дослідження (які підлягають дослідженню) покладено винятково на ініціатора. Існує напружена практика заявляти ініціаторові клопотання про надання дозволу на пошук, збирання та застосування інформації з відкритих джерел, пов'язаних з об'єктом, вартість якого необхідно визначити.

Висновок експерта, який має доказову силу, може бути сформований сумісними зусиллями. Об'єкти або питання, які ставлять щодо їх вартості, можуть мати різний ступінь складності, який залежить від двох основних чинників:

- складність саме об'єкта оцінки;
- наявність ринкової інформації щодо подібних об'єктів.

Після проходження навчання та отримання кваліфікаційного свідоцтва за певною експертною спеціальністю судовий експерт не обов'язково може мати достатньо спеціальних знань і досвіду для вирішення питань певної складності. Сучасна проблематика полягає в тому, що компетентний судовий експерт має усвідомлювати недостатність теоретичних та практичних знань і заявляти про це. Водночас наявність у нього кваліфікаційного свідоцтва можна розглядати як відмову без поважних причин від виконання покладених на нього обов'язків.

У підсумку акцентуємо увагу на таких питаннях:

- ініціатор має коректно зазначити вид експертизи, у питанні — об'єкт і дату оцінки, вид вартості та (за потреби) додаткові умови (спеціальні припущення) її визначення;
- неврегульованість питання щодо можливості збирання матеріалів судовим експертом за власною ініціативою потребує від ініціатора чималих зусиль зі збирання матеріалів (зокрема, і за клопотанням експерта) і надання судовому експертові дозволу на застосування інформації з відкритих джерел;
- висновок експерта, який має доказову силу, може бути сформований лише сумісними зусиллями ініціатора й виконавця;
- наявність у судового експерта кваліфікаційного свідоцтва не

дає гарантії наявності у нього достатніх спеціальних теоретичних і практичних знань;

- ініціатор має виважено оцінювати складність питання, для складних об'єктів доцільно до призна-

чення проведення експертизи попередньо проконсультуватися з потенційним виконавцем щодо можливості й умов якісного вирішення питань з визначення вартості певного майна.

Перелік джерел посилання

1. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень в системі Служби безпеки України : наказ Центр. упр. СБУ від 29.05.2015 р. № 371 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0738-15#Text> (дата звернення: 08.04.2025).
2. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : постанова КМУ від 10.09.2003 р. № 1440 (зі змін. та допов.). URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п#Text> (дата звернення: 08.04.2025).
3. Міжнародні стандарти оцінки [Чинні з 31.01.2025] / пер. з англ. УТО. Київ, 2025. 204 с.
4. Кримінальний процесуальний кодекс України від 13.04.2012 р. № 4651-VI (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17#Text> (дата звернення: 07.04.2025).
5. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень : наказ Мін'юсту України від 08.10.1998 р. № 53/5 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98#Text> (дата звернення: 08.04.2025).
6. Про судову експертизу : Закон України від 25.02.1994 р. № 4038-XII (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038-12#Text> (дата звернення: 08.04.2025).