



## ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85  
[www.spfu.gov.ua](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

15.08.2022 № 10-58-10866

На № 84 від 29.02.2022

### ГО «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів»

вул. Генерала Алмазова, 18/7, оф. 209,  
м. Київ, 01133

Щодо деяких питань  
проведення оцінки під час  
здійснення судової експертизи

Фонд державного майна України (далі – Фонд) розглянув запит ГО «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів» від 29.02.2022 № 84 та у послідовності питань, що поставлені у запиті, повідомляє.

1. Стаття 4 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон про оцінку) визначає, 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 про оцінку щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Інші положення Закону про оцінку не поширюються на судових експертів.

Відповідно до статті 9 Закону про оцінку 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 нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

Нормативно-правовим актом з питань оцінки майна, який окреслює загальні правила проведення оцінки майна та застосування оціночних процедур під час визначення вартості майна є Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 (далі – Національний стандарт № 1).

Таким чином, у разі якщо питання, які ставляться під час судової експертизи, пов'язані з оцінкою майна або передбачають здійснення дій, які пов'язані з оцінкою майна (визначенням вартості майна), дотримання судовим експертом вимог Національного стандарту № 1 є обов'язковим.

Згідно із пунктом 52 Національного стандарту № 1 оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналіз та виклад обґрунтованих висновків. При цьому оцінювач повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, які використовуються у разі застосування порівняльного підходу, та іншу істотну інформацію. У разі неповноти зазначеної інформації або відсутності її взагалі у звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки.

З огляду на зазначене, судовий експерт під час здійснення судової експертизи, яка пов'язана із оцінкою майна, має самостійно здійснити пошук інформаційних джерел, які у подальшому використовуватимуться під час оціночних процедур.

2. Відповідно до Закону України «Про Фонд держаного майна України» та Закону про оцінку Фонд здійснює державне регулювання оціночної діяльності. Фонд не наділений повноваженнями надавати роз'яснення положень методик проведення судової експертизи. Також Фонд інформує, що зазначені методики не погоджуються Фондом у процесі їх затвердження.

Однак, враховуючи статтю 4 Закону про оцінку, Фонд зазначає, що під час проведення судової експертизи, яка полягає у визначенні розміру збитків у вартістному виразі, судовий експерт має також дотримуватись нормативно-правових актів з питань оцінки майна.

Відповідно до пункту 53 Національного стандарту № 1 залежно від обраних методичних підходів та методів оцінки оцінювач (судовий експерт) повинен, зокрема, зібрати та проаналізувати всі істотні відомості про об'єкт оцінки, зокрема вихідні дані про його правовий статус, відомості про склад, технічні та інші характеристики, інформацію про стан ринку стосовно об'єкта оцінки та подібного майна, відомості про економічні характеристики об'єкта оцінки (прогнозовані та фактичні доходи і витрати від використання об'єкта оцінки, у тому числі від його найбільш ефективного використання та існуючого використання).

Слід зазначити, що звіт про оцінку майна, який був складений з однаковими із судовою експертизою метою (ціллю), при цьому об'єктом оцінки та судової експертизи є те ж саме майно, такий звіт про оцінку може використовуватись як інформаційне джерело.

Крім цього Фонд звертає увагу, що на сьогодні відсутній нормативно-правовий акт, що встановлює особливості здійснення оцінки майна на дату, яка є значно віддаленою у часі від дати дати складання звіту про оцінку майна (далі – ретроспективна оцінка), тому під час здійснення ретроспективної оцінки слід дотримуватись положень нормативно-правових актів з питань оцінки майна, зокрема Національного стандарту № 1.

Так, дотримання послідовності проведення оцінки майна, яка визначена пунктом 51 Національного стандарту № 1, є обов'язковим.

Слід звернути увагу, що у випадку проведення ретроспективної оцінки необхідним є наявність достатнього обсягу вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки майна. За відсутності такої інформації звіт про оцінку майна (висновок експерта) має містити відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки.

Також слід зазначити, що враховуючи відсутність достатнього обсягу вихідних даних та інформаційних джерел та за умов об'єктивної невизначеності, що характерне для ретроспективної оцінки, висновок про вартість (розмір збитку), на думку Фонду, може надаватись в якості діапазону, в якому з достатньою вірогідністю, на думку виконавця оцінки (експертного дослідження), станом на дату визначення вартості (розміру збитків) могло знаходитись значення вартості об'єкта оцінки або експертного дослідження.

**Заступник Голови Фонду**



**Юлія БЄЛОВА**