

УДК 657.922(477)

ІНТЕРПРЕТАЦІЯ РЕЗУЛЬТАТІВ РЕТРОСПЕКТИВНОЇ ОЦІНКИ МАЙНА В УКРАЇНІ

Данило Тітаренко

студент

Науковий керівник: **Наталія Українець**

викладач

Вінницький технічний фаховий коледж

У результаті виконання ретроспективної оцінки апріорі передбачається, що в кожному конкретному випадку існує якийсь «об'єктивний» результат виконання оціночних робіт. Таке значення прийняте, як «правильне», тобто абсолютно точне і достовірне, вільне від похибки.

Проблема полягає в чіткому розмежуванні випадків навмисного викривлення оцінювачем показників вартості у разі неналежного виконання ним власних обов'язків і цілком сумлінного їх виконання. Цілком сумлінному виконанні своїх обов'язків – але таких що призвели до одержання результату, який комусь здавався завищеним, заниженим [1].

Насамперед необхідно відзначити результати відхідного й «ретроспективного» звітів, адже вони можуть відрізнятися через низку причин. Це може залежати від оцінювача, але частина з них буде абсолютно незалежна від нього. Об'єктивних і суб'єктивних причин може бути дуже багато, наприклад:

- інформаційна база, використана у звітах, що зіставляють;
- ступінь повноти натурального обстеження об'єкта оцінки;
- прогноз найбільш ефективного використання оцінюваного
- оцінка стану елементів об'єкта оцінки;
- набір оціночних підходів, прийомів і процедур, які були використані,

тощо [1].

Особливої уваги вимагає зіставлення наборів попередніх припущень і обмежень, які використані в первинному та повторному ретроспективному звітах.

Заслуговує на увагу порівняння складу елементів об'єкта оцінки у первісному та «ретроспективному» звітах, співставлення характеристик стану цих елементів, зокрема, під час оцінки великих об'єктів оцінки (майнових комплексів). Може виявитися, що в одному зі звітів не враховані які-небудь не зовсім очевидні або ж важкі для ідентифікації елементи, наприклад: огороження території, майданчики, внутрішньозаводські дороги, внутрішньозаводські водойми, зокрема пожежні, витрати на озеленення та благоустрій території, освітлювальні мережі промислові дільниці, площі горищ будинків, площі підвалів будинків, постачання колодязі, басейни, відкриті та закриті водойми, артезіанські скважини, площі службових і технічних приміщень, земельний складник вартості об'єкта оцінки, зокрема, право користування земельною ділянкою. Досить імовірним може бути подання окремих позицій з переліку будинків, споруд або технологічного обладнання. Для об'єктів промислової нерухомості значні розбіжності можуть викликати окремі елементи внутрішньої інфраструктури інженерно-технічні мережі та споруди. Приховано розташовані кабельні лінії, трубопроводи, підземні резервуари, гідротехнічні очисні споруди являють собою елементи об'єкта оцінки, які є достатньо складними для ідентифікації їх наявності та фізичного стану. А будь-які відмінності в оцінці цього стану викликають відмінності в загальній вартості об'єкта [2].

Важливо відзначити, що, навіть у випадку повної порівнянності первинного та повторного ретроспективного звітів, їх результати в загальному випадку однаково різнитимуться, оскільки кожний із цих результатів обтяжений своєю власною похибкою.

На жаль, для переважної більшості випадків узгодження та інтерпретації результатів ретроспективної оцінки можливим є лише якісний аналіз. Визначальними критеріями для оцінки рівня достовірності результатів можуть служити відповіді на запитання:

- наскільки точно й повно отриманий результат відображає на минулу дату;
- рівень корисності та стан об'єкта оцінки;
- характеристика ринкового середовища;

- раціональність мотивації дій і намірів типового для того періоду потенційного продавця або покупця;
- якість і достовірність ринкової інформації, на підставі якої проводиться оцінка об'єкта оцінки [3].

Отже, результат повторної ретроспективної оцінки може бути представлений таким чином:

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

Окрім того, для переважної більшості випадків узгодження та інтерпретації результатів ретроспективної оцінки обов'язковим є якісний аналіз.

Список використаних джерел

1. Маркуса Я. І. Практика оцінки майна. Оцінка вартості майна на дату віддалену від поточної : підручник / Я. І. Маркуса. – Київ, 2018. – с. 3–44.
2. Оцінка майна в Україні : монографія / Л. І. Воротіна, В. Є. Воротін, В. Г. Лісняк, В. М. Поліщук. – Київ : Вид-во Європ. Ун-ту, 2005. – Т. 1. – 217 с.
3. Пасько Р. М., Маркус Я. І. Судова будівельно-технічна, земельно-технічна та експертиза з питань землеустрою. – URL: <https://digest.kndise.gov.ua/wp-content/uploads/2019/03/15-1.pdf> (дата звернення: 02.02.2022).