

УДК 303.094.5:330.133.2:330.133.7

Поздняков Ю.В.

ведущий эксперт-оценщик,
представитель Экспертного совета
Украинского общества оценщиков

Лапишко М.Л.

кандидат экономических наук,
профессор кафедры финансов, учета и анализа
Института предпринимательства и перспективных технологий
Национального университета «Львовская политехника»

Pozdnyakov Yuri

Leading expert appraiser,
Ukrainian Appraisers Association Member,
Expert council deputy

Lapishko Maria

Ph. D. in Economics, Professor, Department of Finance,
Accounting and Analysis, Institute of Entrepreneurship
and Advanced Technologies of the
National University "L'viv Polytechnic"

ИНТЕРПРЕТАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РЕТРОСПЕКТИВНОЙ ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬНО-НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ

RETROSPECTIVE VALUATION RESULTS INTERPRETATION IN ACCORDANCE WITH LEGISLATIVELY-NORMATIVE BASE REQUIREMENTS

Статья касается области эконометрики, в частности проблематики независимой экспертной оценки. В работе выполнены обзор и сопоставительный анализ требований документов действующей в Украине законодательно-нормативной базы к выполнению ретроспективного оценивания имущества. Определены базовые условия, ограничения, исходные предположения и допущения при выполнении подобных оценочных работ. Выявлены некоторые противоречия, неполнота и правовые коллизии. Рассмотрены возможности преодоления вызываемой ими неопределенности, позволяющие повысить достоверность результатов ретроспективного оценивания. Выполнен сравнительный анализ достоверности двух оценочных работ, а именно первичного отчета на прошлую дату и современного отчета на ту же дату оценивания; выявлено отсутствие непосредственной связи между показателями точности результатов сравниваемых работ. Показано, что отчет о ретроспективной оценке не может считаться юридически доказательным подтверждением уровня достоверности показателя стоимости, полученного в результате проведения первичного оценивания.

Ключевые слова: оценка недвижимости, рыночная стоимость, погрешность оценки, ретроспективная оценка, законодательно-нормативная база оценки.

Стаття стосується галузі економіки, зокрема проблематики незалежної експертної оцінки. У роботі виконано огляд і порівняльний аналіз вимог документів чинної в Україні законодавчо-нормативної бази до виконання ретроспективного оцінювання майна. Визна-

чено базові умови, обмеження, початкові припущення під час виконання подібних оціночних робіт. Виявлено деякі суперечності, неповнота й правові колізії. Розглянуто можливості подолання невизначеності, що викликається ними, які дають змогу підвищити достовірність результатів ретроспективного оцінювання. Виконано порівняльний аналіз достовірності двох оціночних робіт, а саме первинного звіту на минулу дату й сучасного звіту на ту ж саму дату оцінювання; виявлено відсутність безпосереднього зв'язку між показниками точності результатів порівнюваних робіт. Показано, що звіт про ретроспективну оцінку не може вважатися юридично доказовим підтвердженням рівня достовірності показника вартості, отриманого в результаті проведення первинного оцінювання.

Ключові слова: оцінка нерухомості, ринкова вартість, похибка оцінки, ретроспективна оцінка, законодавчо-нормативна база оцінки.

The work touches with the range of problems of independent expert evaluation. A brief review and comparable analysis of Ukrainian legislatively-normative base operating documents requirements to property retrospective valuation implementation are made. Primary base conditions, limitations and original assumptions are obtained for similar class evaluation works. Some contradictions, incompleteness and legal collisions are educed. Possibilities for caused by them evaluation works results uncertainty overcoming, which allows the retrospective evaluation results accuracy and reliability increasing, are considered. Article theme actuality is conditioned by the necessity to proof the incorrect practice insolvency of previous evaluation works unreliability, grounding on the nowadays retrospective evaluation on the same date realization. Thus it is not usually taken into account, that both compared results are characterized with the different accuracy indexes and are got with the use of completely different information bases, in incomparable terms and conditions. Results of these works errors are not connected in any way, have no mutual relationship and depend on many indefinite factors, in particular – on primary data authenticity and completeness, and on valuation works implementation quality. The main reasons of valuation works results divergence are analyzed. Some information bases features of retrospective evaluation are set. The comparative analysis of two considered evaluation works results reliability is executed – primary evaluation report on the past date and modern retrospective report on the same date. Absence of direct connection between the accuracy and reliability indexes of the compared works results is educed. It is shown that retrospective estimation report cannot be considered as legally evidential confirmation of primary estimation result unreliability. It is well-proven that correlation between two compared reports results reliability depends on these results errors, which are independent. It is offered to analyze only objective accuracy and reliability indexes of evaluation works results, obtained by its absolute and relative errors.

Key words: real estate valuation/appraising, market value, estimation error, retrospective valuation, valuation legislatively-normative base.

Постановка проблеми. По соотношению даты составления отчета и даты оценивания, выполняемого экспертом-оценщиком, оценка недвижимости может быть текущей, ретроспективной и перспективной (будущей). Действующее законодательство Украины не содержит запретов на определение стоимости объекта оценивания на какую-либо из возможных дат. В подавляющем большинстве случаев дата оценки – это текущая (современная) дата, близкая к датам определения задания на оценку, дате заключения договора и фактического проведения оценочных работ. Однако иногда возникает необходимость определения рыночной стоимости на какую-либо дату в прошлом или будущем.

Под перспективной оценкой недвижимости чаще всего подразумевается оценка ее стоимости на дату оценки, соответствующую концу

срока реализации инвестиционного проекта (например, на дату завершения планового периода строительства предприятия или жилого дома). Перспективные оценки стоимости для инвестиционных проектов обычно осуществляются сроком до конца истечения прогнозного периода, то есть предполагаемого срока, когда предприятие в соответствии с бизнес-планом достигнет стабильного экономического положения с установившимся уровнем генерируемых потоков доходов. Ретроспективная оценка представляет собой оценку на некую прошлую дату. Согласно наиболее часто встречающемуся в профессиональной литературе определению ретроспективная оценка – это оценка стоимости на определенную дату в прошлом. Ретроспективная оценка подразумевает оценку стоимости именно на дату оценки, значительно удаленную в прошлое относительно даты составления от-

чета, поэтому дополнительного исследования требуют важные вопросы о том, насколько далеко должна быть удалена в прошлое дата оценки относительно современной даты составления отчета, чтобы оценка могла считаться ретроспективной; какими положениями действующей законодательно-нормативной базы она регулируется; как интерпретировать недостаточно полные либо противоречивые требования ее документов; какие допущения, предположения, ограничения, информационную и методическую базу следует использовать; как решать вопрос проведения натурного обследования объекта оценивания; каким образом можно корректно использовать полученные результаты. От ответов на эти вопросы зависят важнейшие практические аспекты ведения текущей оценочной деятельности и определения меры ответственности оценщика за предполагаемую недостоверность результата оценивания.

Анализ последних исследований и публикаций. Ретроспективная оценка применяется для различных целей, включая вопросы определения стоимости наследства, страхования, залоговой стоимости имущества, налогообложения недвижимости, в том числе земельных участков, налогообложения прироста капитала и имущества, выплату компенсаций, в судебной экспертизе, в частности для установления достоверности результатов ранее выполненных оценочных работ; при рассмотрении в суде исков об ущербе, при рецензировании уже существующих отчетов. Потребность в ретроспективной оценке может возникнуть также в таких случаях: оценивание рыночной стоимости имущества при налогообложении наследства (оценка на прошлую дату смерти); при расчете подоходного налога (оценка на прошлую дату покупки); при расчете размера страхового возмещения (оценка на прошлую дату страхового события); при судебном иске по возмещению убытков (оценка на прошлую дату причинения ущерба). При этом в оценочных национальных стандартах Украины термин «ретроспективная оценка» никак не определен. Соответственно, не установлены единые требования к ее предоставлению.

Определенные рекомендации по этому поводу содержатся в Постановлении Кабинета Министров Украины «О внесении изменений к Методике оценки имущества» от 25 ноября 2015 г. № 1033, в п. 2 которого определены основные понятия сферы, о которой идет речь.

В частности, определено понятие повторной оценки: «оценка объекта, которая проводится субъектом оценочной деятельности по результатам рецензирования отчета об оценке (акта оценки) этого объекта по состоянию на дату, на которую проводилась оценка этого объекта другим субъектом оценочной деятельности, отчет (акт) о которой подлежал рецензированию». Согласно п. 6 названного постановления «в случае проведения повторной оценки имущества такая оценка проводится субъектом оценочной деятельности в соответствии с нормативно-правовыми актами, действующими на дату проведения оценки этого имущества и составления отчета об оценке (акта оценки) в прошлом другим субъектом оценочной деятельности, с использованием необходимой для оценки информации, актуальной на дату оценки, которая была известна на дату проведения оценки в прошлом» [1, с. 1]. Интересно, что единственное, пожалуй, в отечественной законодательно-нормативной базе определение ретроспективной оценки содержалось лишь в проекте «Методики № 1891» [2, с. 1], в п. 2 которой указывалось, что «ретроспективная оценка – оценка объекта, которая проводится субъектом оценочной деятельности по состоянию на дату, на которую в прошлом проводилась оценка этого объекта другим субъектом оценочной деятельности». Такая формулировка определения ретроспективной оценки явно указывает на преимущественную ориентацию ее предполагаемого использования в качестве юридического обоснования для оспаривания результатов ранее выполненных оценочных работ. Это подтверждает п. 6 того же документа [2, с. 1], согласно которому «по обращениям правоохранительных органов по проведению ретроспективной оценки такая оценка проводится в соответствии с нормативно-правовыми актами, которые действовали на определенную таким органом дату оценки». Обвинительную направленность определения раскрывает оговорка «в прошлом проводилась оценка этого объекта другим субъектом оценочной деятельности». Отметим правовую неопределенность приведенных выше формулировок: вполне возможна оценочная ситуация, в которой данный объект ранее никогда и никем не оценивался, но некий заказчик желает знать, сколько стоило это имущество несколько лет назад. Тогда такая работа уже не подходит под приведенное выше определение повторной (ретроспектив-

ной) оценки и, соответственно, ретроспективной оценкой формально уже не является.

В области определения залоговой стоимости имущества существуют существенные противоречия между требованиями стандартов независимой экспертной оценки и внутренних инструкций банков, которые часто являются заказчиками этого вида оценки. Когда речь идет о стоимости имущества, переданного в залог для обеспечения кредита, ретроспективная оценка осуществляется разными банковскими учреждениями по-разному [3, с. 29].

В работе [4, с. 430] акцентируется внимание на необходимости объективности при выполнении ретроспективной оценки, поскольку знание оценщиком дальнейших событий, произошедших после даты оценки, существенно усложняет оценку на ретроспективную дату. Оценщик обязан опираться на прогнозы, исходя из рыночных ожиданий на дату ретроспективной оценки, но отнюдь не на реальные события, произошедшие после даты оценивания. Наиболее интересным является вывод автора этой работы, касающийся уровня достоверности результата, полученного при ретроспективной оценке: ответить на вопрос о стоимости можно лишь с определенной степенью вероятности, а окончательный вывод будет иметь вероятностный характер.

Выделение не решенных ранее частей общей проблемы. Нерешенной частью проблемы является неисследованный вопрос о возможности использования результатов ретроспективной оценки для юридического доказательства недостоверности результатов первичного отчета о ранее выполненном оценивании.

Формулировка целей статьи (**постановка задания**). Целью статьи является проведение сопоставительного анализа требований документов действующей правовой базы оценивания к проведению ретроспективного оценивания; аргументация обоснованности использования результатов ретроспективной оценки для доказательства недостоверности первичной оценки; исследование возможностей интерпретации этих результатов; формулировка рекомендаций по выбору объективного критерия достоверности оценочных работ.

Изложение основного материала исследования. Столь суженное понимание сущности ретроспективной оценки [1, с. 1; 2, с. 1] с явным ограничением ее области применения только как инструмента для привлечения к ответственности недобросовестных оценщиков

делает актуальным рассмотрение вопроса об объективности анализа достоверности результатов первичной и ретроспективной оценки. В действующей сейчас методике упоминание о ретроспективной оценке сохранилось лишь в п. 6 [1, с. 1] в приведенном выше виде повторной оценки. Как видим, из ныне действующего документа исчез сам термин «ретроспективная оценка», хотя важнейшие признаки, отличающие суть этого понятия, отражающего реально существующие потребности и возможности средств независимой оценки, в полной мере сохранились: это и актуальность на ретроспективную дату оценки действующих на ее дату нормативно-правовых актов, и требование использования необходимой для оценивания информации, актуальной именно на дату оценки. Для нас очень важной представляется заключительная часть п. 6, а именно однозначное ограничение временного диапазона допускаемых для использования источников информации, ведь может использоваться лишь та информация, «которая была известна на дату проведения оценки в прошлом». Отсюда вытекает вполне логичное следствие, что информация, которая не была известна на ретроспективную дату оценки, которая также является датой оценки первичного отчета, в подобных случаях не может быть использована. Это означает не очень четко сформулированный, но вполне однозначный запрет на использование при выполнении ретроспективной оценки любых исходных данных, датированных сроками после даты ретроспективной оценки.

Это принципиально важный момент, являющийся одной из ключевых особенностей информационно-методической базы ретроспективной оценки. Если допустить возможность использования в отчетах о ретроспективной оценке источников информации, которые не были известны эксперту-оценщику на дату проведения первичной оценки в прошлом, будет очень легко в новом заказном отчете получить результат, весьма далекий от того, который был получен в первичном отчете. Если исполнителю ретроспективной оценки ставится задача доказать недостоверность результатов, полученных в первичном отчете, то вполне можно ожидать, что для достижения поставленной цели им будут использованы все доступные ему средства. Указанное выше ограничение делает неправомерным и невозможным использование для этой цели данных рыночной информации, кото-

рая не была известна оценщику на дату проведения первичной оценки в прошлом.

Если в отчете о ретроспективной оценке использована какая-либо более поздняя (возникшая или опубликованная позднее ретроспективной даты оценки) информация, кроме «актуальной на дату оценки, которая была известна на дату проведения оценки в прошлом», это следует рассматривать как грубое нарушение ныне действующего нормативного документа, а также квалифицировать такой отчет по 3 либо 4 категориям п. 67 НСО-1 [5, с. 1]. Мы считаем, что это является вполне достаточным основанием для признания в суде недействительными результатов такого отчета о ретроспективной оценке.

Названное выше ограничение является фактически единственным четко сформулированным требованием к ретроспективной оценке. Как видим, нормами действующей правовой базы независимой оценки не урегулированы многие важные аспекты ее практического осуществления. В частности, нет определения периода времени между ретроспективной датой оценки имущества, датой составления отчета и датой последующего проведения судебной экспертизы либо экспертного исследования, в ходе которого во время расчета стоимости имущества должны применяться специальные оценочные приемы, процедуры и ограничения; не установлены требования и рекомендации относительно особенностей определения стоимости имущества по состоянию на дату, которая существенно отличается от даты проведения судебной экспертизы либо экспертного исследования; не урегулированы вопросы предварительных допущений, предположений и ограничений для выполнения процедуры сбора информации для идентификации и оценивания стоимости имущества по состоянию на дату его оценки в прошлом [6, с. 3].

Выполненным выше сравнительным анализом подтверждается факт ограниченности и вытекающей отсюда неопределенности законодательно-нормативной базы ретроспективной оценки, поэтому весьма актуальной представляется задача более четкой и однозначной формулировки требования к процедурам ее выполнения. Эта задача может быть решена путем разработки отдельного нормативного документа, позволяющего устранить отмеченные разночтения как смыслового, так и методического характера, применительно к стоимости различных видов имущества (как на стадии его первичной оценки, так и на стадии проведения

ретроспективной оценки). Уровень такого документа, по нашему мнению, должен быть не ниже национального стандарта оценки, который должен сопровождаться развернутыми методическими рекомендациями по проведению соответствующего вида оценочных работ.

В источнике [7, с. 1] отмечается, что ни один результат ретроспективной оценки не может быть более достоверным, чем результат первичной оценки в прошлом. Практика оценки и рецензирования отчетов показывает, что вполне может быть даже наоборот: последний вполне может оказаться и менее достоверным в зависимости от качества исполнения оценочных работ, хотя на результат ретроспективной оценки негативно влияет факт удаленности во времени и неполноты всей информации, которая была доступна оценщику при проведении предыдущей по времени первичной оценки. Многие исходные данные могут быть утрачены либо иметь непреодолимые трудности для документального подтверждения. В частности, в большинстве случаев полностью исключается возможность полноценного натурного обследования объекта оценивания, поскольку нередко бывают случаи его полной реконструкции или демонтажа. Итак, различие полученных значений стоимостей для ретроспективной и первичной оценок одного и того же объекта на одну и ту же дату не может считаться доказательством недостоверности результата первичной оценки. Разброс результатов оценок является скорее преимуществом, чем недостатком процедуры оценивания, и если два оценщика получают одно и то же задание на оценку и работают независимо друг от друга, то полученные результаты могут быть близкими, но одинаковыми они никогда не будут [8, с. 71].

Следует очень осторожно относиться к сопоставлению результатов двух подобных оценочных работ, поскольку выявленная выше неопределенность правовых требований к выполнению ретроспективной оценки, ограниченность ее информационной базы и обычно заказной характер такой работы делают весьма сомнительными полученные результаты. Чаще всего они никоим образом не являются юридически доказательным подтверждением факта «занижения» или «завышения» стоимости, полученной оценщиком в результате проведения первичной оценки. Собственно, сама постановка вопроса о фактах «занижения» или «завышения» стоимости представляется достаточ-

но бессмысленной, поскольку при этом никак не определен показатель истинной стоимости объекта оценки, относительно которого высказываются недоказуемые предположения об отличии от него результата оценочных работ.

Многолетний опыт рецензирования оценочных работ подтверждает отсутствие непосредственной связи между показателями точности и достоверности результатов двух сравниваемых работ, разнесенных во времени. Они выполняются независимо, разными оценщиками, для разных заказчиков, в разное время, при разных допущениях и ограничениях, с разной полнотой информационной базы, с использованием разных оценочных подходов и методов. Достоверность результатов этих двух сопоставляемых отчетов зависит исключительно от погрешностей результатов, которые фактически между собой никак не связаны. В каждом случае они зависят, прежде всего, от полноты и достоверности использованных источников, методической базы, квалификации и добросовестности оценщиков, которые являются исполнителями работ, поэтому для оценивания достоверности результатов оценочных работ предлагается в каждом случае анализировать объективные показатели их точности, выраженные через значения абсолютной и относительной погрешностей [9, с. 59].

Выводы. На наш взгляд, в ходе дальнейшего совершенствования нормативной базы оценки следует расширить и уточнить оговоренные выше исходные условия проведения оценочных работ. Должен быть четко сформулирован основной принцип ретроспективной оценки: все использованные источники информации должны быть не позднее даты оценки. Все, что случилось позже этой даты, в расчет принято быть не может. Анализ текущего состояния рынка и информация о приведенных объектах сравнения, на которые ссылается оценщик при подготовке отчета о ретроспективной оценке с использованием сравнительного подхода, должны предшествовать дате, на которую выполняется отчет об оценке. Если оценщик делает отчет об оценке на дату, соответствующую прошедшему периоду времени, используемая им информация о состоянии объекта оценки, рыночной ситуации и объектах сравнения, на которые ссылается оценщик при подготовке отчета об оценке, должны строго соответствовать дате, на которую выполняется отчет об оценке. В отчете ретроспективной оценки указывается дата оценки, соответствующая давно прошедшей дате, по

состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки, а все последующие после этой даты изменения состояния объекта оценки, характеристик соответствующего сегмента рынка и общей экономической ситуации в стране не могут быть приняты во внимание.

В силу перечисленных выше возможных различий условий проведения двух сопоставляемых оценочных работ, ныне никак не оговоренных в нормативных документах, различие результатов первичного отчета и более позднего отчета о ретроспективной оценке не может считаться юридически доказательным подтверждением факта недостоверности показателя стоимости, полученного в результате проведения первичной оценки. Единственным объективным критерием достоверности и качества выполнения оценочных работ могут служить лишь количественные показатели точности полученных результатов, выраженные через значения их абсолютной и относительной погрешностей. Разработка, апробация и утверждение методик определения этих погрешностей являются одними из приоритетных задач дальнейших исследований в этом направлении.

Библиографический список:

1. Про внесення змін до Методики оцінки майна : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 листопада 2015 р. № 1033. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1033-2015-%D0%BF> (дата звернення: 20.09.2018).
2. Про затвердження Методики оцінки майна : Постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF> (дата звернення: 20.09.2018).
3. Семенова Е.А. Особенности проведения ретроспективной оценки в рамках судебной экспертизы в сфере залогового кредитования. *Вестник Финансового университета*. 2009. Вып. 6. С. 29–34.
4. Каплін Р.Б. Експертні дослідження з визначення вартості об'єктів на минулий період (ретроспективна оцінка). *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2009. Вип. 9. С. 430–433.
5. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п> (дата звернення: 20.09.2018).
6. Чечіль Ю.О., Булгакова С.А. Особливості застосування принципів і методів визначення вартості майна в умовах ретроспективи (на прикладі проведення судової оціночно-будівельної ек-

- спертизи). *Електронна бібліотека юридичної літератури «Правознавець»*. URL: <http://pravoznavec.com.ua/period/article/77212/%DE> (дата звернення: 20.09.2018).
7. Максимов С.Й. Ретроспективна оцінка: співставимість результатів ретроспективної оцінки з результатами оцінки, яка була в минулому на ту ж дату. *Громадська організація «Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки»*. URL: <http://www.afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1197-retrospektyvna-otsinka-spivstavymist-rezultatuv> (дата звернення: 20.09.2018).
 8. Кинг А. Оценка справедливой стоимости для финансовой отчетности: новые требования FASB / пер. с англ. ЕТ СЕТЕРА. Москва : Альпина Паблшерз, 2011. 383 с.
 9. Контроль якості робіт з оцінки майна (рецензування, експертиза) / Я.І. Маркус, Ю.В. Поздняков, С.Й. Максимов, В.М. Шалаєв, С.А. Булгакова, В.Г. Зайцева, О.В. Нефьодов, В.В. Маркус, Ю.Г. Чащин, К.О. Малишева. *Практика оцінки майна*. 2018. № 3. 104 с.
 10. Оцінка вартості майна на дату, віддалену від поточної (обмеження, припущення, алгоритм) / Я.І. Маркус, І.І. Гохберг, Ю.В. Поздняков, Ю.Г. Чащин, О.В. Нефьодов, Т.О. Сірош, Н.Ю. Чистякова. *Практика оцінки майна*. 2018. № 1. 126 с.
- References:**
1. About making alteration to property evaluation methodology. Ministers Cabinet of Ukraine Resolution from 25.11.2015 № 1033. [*Pro vnesennja zmin do Metodyky ocinky majna. Postanova Kabinetu ministriv Ukrainy No. 1033, 25.11.2015*], available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1033-2015-%D0%BF> (accessed: 20 September 2019). (in Ukrainian)
 2. About claim of property evaluation methodology. Ministers Cabinet of Ukraine Resolution from 10.12.2003 № 1891. [*Pro zatverdzhennja Metodyky ocinky majna. Postanova Kabinetu ministriv Ukrainy No. 1891, 10.12.2003*], available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF> (accessed: 20 September 2019). (in Ukrainian)
 3. Semenova E.A. (2009). Osobennosti provedeniya retrospektivnoj ocenki v ramkah sudebnoj ekspertizy v sfere zalogovogo kreditovaniya. [*Features of retrospective evaluation realization within the framework of judicial examination in the field of the mortgage crediting*]. *Vestnik Finansovogo universiteta*. [Announcer of the Financial university]. Vol. 6. P. 29–34.
 4. Kaplin R.B. (2009). Ekspertni doslidzhennja z vyznachennja vartosti ob'ektiv na mynulij period (retrospektyvna ocinka). [Expert researches on objects evaluation for a past period date (retrospective evaluation)]. *Teorija ta praktyka sudovoi' ekspertyzy i kryminalistyky*. [Theory and practice of judicial examination and criminalistics], vol. 9, pp. 430–433.
 5. On Approval of the National Standard No. 1 «General principles of property and property rights evaluation». Ministers Cabinet of Ukraine Resolution from 10.09.2003 No. 1440 [*Pro zatverdzhennia Natsionalnoho standartu No. 1 "Zahalni zasady otsinky maina i mainovykh prav": Postanova Kabinetu ministriv Ukrainy No. 1440, 10.09.2003*], available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-n> (accessed: 20 September 2019). (in Ukrainian)
 6. Chechil' Ju.O., Bulgakova S.A. (2019). Osoblyvosti zastosuvannja pryncypiv i metodiv vyznachennja vartosti majna v umovah retrospektyvy (na prykladi provedennja sudovoi' ocinochno-budiv-el'noi' ekspertyzy). [Features of principles and methods application to property value determination in retrospective conditions (on the example of expert judicial evaluation-building examination)]. *Elektronna biblioteka jurydychnoi' literatury "Pravoznavec"* [An e-library of legal literature "Legist"], available at: <http://pravoznavec.com.ua/period/article/77212/%DE> (accessed: 20 September 2019). (in Ukrainian)
 7. Maksymov S.J. Retrospektyvna ocinka: spivstavymist' rezul'tativ retrospektyvnoi' ocinky z rezul'tatamy ocinky, jaka bula v mynulomu na tu zh datu. [Retrospective evaluation: results comparability of retrospective evaluation with the results of evaluation was executed on the same date in the past]. *Gromads'ka organizacija "Vseukrai'ns'ka Asociacija Fahivciv Ocinky"*. [Public organization is "All-Ukrainian Association of Evaluation Specialists"], available at: <http://www.afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1197-retrospektyvna-otsinka-spivstavymist-rezultatuv> (accessed: 20 September 2019). (in Ukrainian)
 8. King A. (2011). Fair Value for Financial Reporting: Meeting the New FASB Requirements. [*Ocenka spravedlivoj stoimosti dlja finansovoj otchetnosti: Novye trebovanija FASB/Al'fred King : per. s angl.*]. Trans from Eng. Moscow : Al'pina Pablishez, 383 s. (in Russian)
 9. Markus, Ja.I., Pozdnjakov, Ju.V., Maksymov, S.J., Shalajev, V.M., Bulgakova, S.A., Zajceva, V.G., Nef'odov, O.V., Markus, V.V., Chashhyn, Ju.G., Malysheva, K.O. (2018). Kontrol' jakosti robit z ocinky majna (recenzuvannja, ekspertyza). [Control of property evaluation works quality (criticizing, examination)]. *Praktyka ocinky majna* [Practice of property valuation]. No. 3. 104 pp. (in Ukrainian)
 10. Markus Ja.I., Gohberg I. I., Pozdnjakov Ju.V., Chashhyn Ju.G., Nef'odov O.V., Sirosh T.O., Chystjakova N.Ju. (2018). Ocinka vartosti majna na datu, viddalenu vid potочної (obmezhenja, prypushchennja, algorytm) [Property evaluation on the remote from current time date (limitation, supposition, algorithm)]. *Praktyka ocinky majna* [Practice of property valuation]. No. 1. 126 p. (in Ukrainian)