

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ  
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Методичні вказівки  
для самостійної роботи  
з дисципліни

# *Оцінка нерухоності*

*(для студентів 4 курсу усіх форм навчання  
напряму підготовки 0502 (6.030601) «Менеджмент»,  
спеціальності «Менеджмент організацій»)*

Харків  
ХНАМГ  
2011

Методичні вказівки для самостійної роботи з дисципліни «Оцінка нерухомості» (для студентів 4 курсу усіх форм навчання напряму підготовки 0502 (6.030601) «Менеджмент», спеціальності «Менеджмент організацій») / Харк. нац. акад. міськ. госп-ва; уклад.: Т. Г. Молодченко. – Х.: ХНАМГ, 2011. – 40 с.

Укладач: Т. Г. Молодченко

Рецензент: к. е. н., доц. Г. В. Висоцька

Рекомендовано кафедрою управління проектами в міському господарстві і будівництві, протокол № 1 від 31 серпня 2010 р.

## ВСТУП

Практична оціночна діяльність в Україні існує майже 20 років. За цей час визначено основну методологію оцінки, яка містить у собі як загальнотеоретичні аспекти, так і національні особливості. Розроблено конкретні методики оцінки різних видів майна, підприємств, а також майнових прав. Дані методичні вказівки присвячено практичним аспектам оцінки нерухомого майна.

*Курс «Оцінка нерухомості»* – загальнопрофесійна економічна дисципліна, необхідна для формування сучасних управлінських кадрів української держави.

*Мета курсу* – вивчення теорії та практики функціонування ринку нерухомості як найважливішої сфери підприємницької діяльності. Об'єкти останньої, з одного боку, є певною гарантією стабільності бізнесу, збереження і примноження вартості капіталу, а з іншого особливо престижні в суспільній свідомості. Саме ринок нерухомості забезпечує перехід земельних ділянок і всього, що з ними пов'язане, до ефективних власників і цим відіграє вирішальну роль у формуванні та зміцненні середнього соціального класу українського суспільства.

*Предмет курсу* – система економічних, організаційних і правових відносин з приводу нерухомого майна, заснована на чинних законодавчих і нормативних актах, що регулюють управління різними об'єктами нерухомості та здійснення з їх участю цивільно-правових операцій з метою отримання бажаного комерційного або соціального результату.

*Об'єкт вивчення* – ринок нерухомості, його види і сегменти у сфері практичної реалізації операцій і управління об'єктами нерухомості в рамках існуючого правового простору.

### ***Питання для самостійного вивчення дисципліни «Оцінка нерухомості»***

#### ***1. Законодавче регулювання оцінки майна та професійної оціночної діяльності в Україні***

- Закон України № 2658 – III від 12.07.2001 р. «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність»;
- Конституція України;
- Цивільний кодекс України
- Постанова № 1440 від 10.09 2003 р. «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»
- Постанова № 1891 від 10.12 2003 р. «Про затвердження методики оцінки майна»
- Постанова № 1442 від 28.10 2004 р. «Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»
- Постанова № 1655 від 29.11. 2006 р. «Про затвердження Національного стандарту №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»
- Закон України № 1378 від 18.11.2003 р. «Про оцінку землі»

## **2. Основні положення Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність»**

- Сфера дії Закону;
- Законодавство про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність;
- Оцінка майна і майнових прав;
- Професійна оціночна діяльність;
- Суб'єкти оціночної діяльності;
- Оцінювач.

## **3. Професійна оціночна діяльність та її форми**

*Професійна оціночна діяльність* – діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до положень Закону, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна. Оціночна діяльність може здійснюватися у таких формах:

- 1) практична діяльність з оцінки майна;
- 2) консультаційна діяльність;
- 3) рецензування звіту про оцінку майна;
- 4) методичне забезпечення оцінки майна;
- 5) навчальна діяльність.

## **4. Суб'єкти оціночної діяльності**

*Суб'єктами оціночної діяльності є :*

- 1) суб'єкти господарювання, зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно- правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до Закону;
- 2) органи державної влади та місцевого самоврядування, які отримали повноваження здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

## **5. Професійна підготовка оцінювачів в Україні.**

Професійна підготовка оцінювачів в Україні здійснюється навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів з Фондом державного майна України.

Професійна оціночна діяльність складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту

навчальних програм підлягають погодженню Наглядовою радою з питань оціночної діяльності. Фонд державного майна України саморегульвні організації оцінювачів спільно здійснюють контроль за якістю професійної підготовки оцінювачів.

Оцінювачі зобов'язані не рідше 1 разу на 2 роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Невиконання цієї умови є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва.

#### ***6. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача. Порядок прийняття рішення про видачу, позбавлення, зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача***

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача є документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки для самостійного проведення оцінки майна. Форми кваліфікаційних свідоцтв оцінювача встановлюються Фондом державного майна України. Право на отримання КСО одержують фізичні особи, які мають закінчену вищу освіту, пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів та стажування протягом 1 року у складі суб'єкта оціночної діяльності разом з оцінювачем, який має не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, отримали його позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит.

КСО видається Фондом державного майна України спільно з навчальним закладом, де проводилася підготовка і складання іспиту.

Рішення про видачу КСО приймає екзаменаційна комісія, склад якої затверджується ФДМ та формується з числа його представників, представників інших органів державної влади, до повноважень яких входить реалізація державної політики щодо питань оцінки майна, які мають необхідний рівень підготовки з питань оцінки майна, та представників делегованих саморегульвними організаціями оцінювачів. При цьому представники саморегульвних організацій оцінювачів повинні складати не менш двох третин кількісного складу екзаменаційної комісії.

Рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва (його анулювання) приймається Екзаменаційною комісією за письмовим поданням зацікавлених осіб з таких підстав: неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно-правових актів, які стосуються оцінки майна; рішення суду за фактами непрофесійної оцінки майна, яка проведена оцінювачем; наявність у оцінювача непогашеної судимості за корисливі злочини; з'ясування факту неправомірної видачі кваліфікаційного свідоцтва; з'ясування факту порушення оцінювачем обмежень, встановлених статтею 8 цього Закону.

Про прийняте Екзаменаційною комісією рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва Фонд державного майна України повідомляє оцінювача письмово в двотижневий строк після надходження відповідного протоколу засідання Екзаменаційної комісії.

Рішення про позбавлення оцінювача кваліфікаційного свідоцтва може бути оскаржене в судовому порядку.

Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва оцінювачу, який був позбавлений його на підставі цього Закону, приймає Екзаменаційна комісія не раніше ніж через рік від дати позбавлення, в порядку, передбаченому для видачі кваліфікаційного свідоцтва.

Рішення про зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва приймає Фонд державного майна України у випадку невиконання оцінювачем вимог частини третьої статті 14 цього Закону, зазначення ним свідомо неправдивих даних, що призвело до викривлення інформації про оцінювача в Державному реєстрі оцінювачів. Дія кваліфікаційного свідоцтва поновлюється Фондом державного майна України в тижневий строк після усунення оцінювачем наявних зауважень.

Рішення Екзаменаційної комісії оформлюються протоколами.

Порядок роботи Екзаменаційної комісії встановлюється Фондом державного майна України.

Проведення оцінки майна фізичною особою, яка не отримала кваліфікаційного свідоцтва, яку позбавлено кваліфікаційного свідоцтва або дія кваліфікаційного свідоцтва якої зупинена, забороняється. Оцінка майна, яка була підписана зазначеною фізичною особою, вважається недійсною.

## ***7. Державний реєстр оцінювачів: зміст, порядок ведення та подання інформації***

Фонд державного майна України веде Державний реєстр оцінювачів, які отримали кваліфікаційне свідоцтво.

У Державному реєстрі оцінювачів зазначається така інформація про оцінювачів: прізвище, ім'я та по батькові оцінювача, дата видачі та номер кваліфікаційного свідоцтва, назва навчального закладу, який здійснював підготовку оцінювача, дата та номер протоколу рішення Екзаменаційної комісії про видачу кваліфікаційного свідоцтва, напрями оцінки майна, що зазначені в кваліфікаційному свідоцтві, інформація про підвищення кваліфікації за зазначеними напрямками, інформація щодо зупинення дії чи позбавлення кваліфікаційного свідоцтва, місце роботи оцінювача.

Порядок подання оцінювачами інформації до Державного реєстру оцінювачів встановлюється Фондом державного майна України.

Оцінювачі несуть відповідальність за достовірність інформації, яка подається до Державного реєстру оцінювачів, у порядку, встановленому цим Законом.

## ***8. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності: порядок видачі та анулювання***

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності — суб'єкта господарювання (далі — сертифікат) є документом, що засвідчує право суб'єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оціночну діяльність у формі практичної діяльності з оцінки майна та які визнані суб'єктами оціночної діяльності за напрямками оцінки майна, що в ньому зазначені.

У сертифікаті зазначають найменування органу державної влади, що його видав, найменування суб'єкта оціночної діяльності — суб'єкта господарювання, його юридичні реквізити, код Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (ЄДРПОУ), дата видачі та строк дії, напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична діяльність. Сертифікат підписується керівником Фонду державного майна України та засвідчується печаткою. Сертифікат видається строком на три роки та може бути анульований з підстав, зазначених у статті 20 цього Закону.

За видачу сертифіката передбачена плата у розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, яка спрямовується до Державного бюджету України.

Оцінка майна, яка проведена суб'єктом оціночної діяльності -суб'єктом господарювання без чинного сертифіката, є недійсною.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, зазначені в статті 5 Закону, визнаються суб'єктами оціночної діяльності відповідно до положень, що регулюють їх діяльність.

Рішення про видачу сертифіката приймається Фондом державного майна України.

Для розгляду питання про видачу сертифіката суб'єкт господарювання подає до Фонду державного майна України такі документи: заяву про видачу сертифіката за формою, встановленою Фондом державного майна України; нотаріально посвідчену копію установчого документа (для юридичних осіб) або свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи як суб'єкта підприємницької діяльності; довідку про оцінювачів, які працюють в його штатному складі, за формою, встановленою Фондом державного майна України; нотаріально посвідчені копії кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів, зазначених у довідці.

*Фонд державного майна України відмовляє у видачі сертифіката у таких випадках:*

- неподання суб'єктом господарювання принаймні одного з документів;
- недійсності або недостовірності хоча б одного з поданих документів чи зазначення в них свідомо неправдивих даних;
- ліквідації суб'єкта господарювання;
- виявлення порушень статті 8 цього Закону за час дії попереднього сертифіката або в процесі розгляду документів та прийняття рішення про видачу сертифіката;
- набрання законної сили двома і більше судовими рішеннями, якими було задоволено позови до суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів, які працюють у його складі, пов'язані з проведенням ними неякісної оцінки майна;
- наявності серед оцінювачів, які зазначені у довідці, оцінювачів, кваліфікаційні свідоцтва яких заявлені в довідках інших суб'єктів господарювання, які подали заяву про видачу сертифіката раніше, або кваліфікаційні свідоцтва яких зупинені чи анульовані відповідно до статті 16 цього Закону;

- відсутності у штатному складі суб'єкта господарювання хоча б одного оцінювача, який має кваліфікаційне свідоцтво за напрямами оцінки майна, за якими видається сертифікат;
- наявності у суб'єкта господарювання ліцензії на здійснення діяльності, яка відповідно до законодавства є виключною.

*Сертифікат може бути анульовано Фондом державного майна України виключно з таких підстав:*

- на підставі висновку Наглядової ради з питань оціночної діяльності за наявності порушень вимог цього Закону та інших нормативно-правових актів з оцінки майна, виявлених шляхом рецензування, які призвели до визнання неякісною оцінки майна, проведеної суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання, або оцінювачами, які працюють у його штатному складі;
- звільнення всіх оцінювачів, які були заявлені суб'єктом господарювання у штатному складі під час прийняття рішення про видачу сертифіката, або позбавлення чи зупинення дії їх кваліфікаційних свідоцтв;
- набрання законної сили двома і більше судовими рішеннями, якими було задоволено позови до оцінювачів (суб'єкта оціночної діяльності — суб'єкта господарювання), пов'язані з проведенням ними неякісної оцінки;
- виявлення порушень оцінювачами (суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання) статті 8 цього Закону;
- ліквідації суб'єкта оціночної діяльності — суб'єкта господарювання, який отримав сертифікат;
- відсутності у штатному складі суб'єкта оціночної діяльності -
- суб'єкта господарювання хоча б одного оцінювача, який має кваліфікаційне свідоцтво за напрямами оцінки майна, які зазначені у сертифікаті;
- неінформування Фонду державного майна України про обставини, зазначені в частині п'ятій статті 19 цього Закону, що мають суттєве значення для здійснення контролю за оціночною діяльністю.

Поновлення сертифікатів відбувається у порядку, встановленому Законом для їх видачі.

### ***9. Державне регулювання оціночної діяльності в Україні: зміст та основні напрями. Орган державної влади який здійснює регулювання оціночної діяльності, та його повноваження***

Державне регулювання оціночної діяльності полягає в забезпеченні формування та розвитку інфраструктури оцінки майна в Україні, об'єктивності та законності її проведення, у тому числі відповідності оцінки майна нормативно-правовим актам з оцінки майна, впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил оцінки майна, забезпеченні суспільних інтересів у питаннях оцінки майна, створення конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності — суб'єктів господарювання та навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів,



проведення оцінки майна органами державної влади та органами місцевого самоврядування відповідно до законодавства.

*Основними напрямками державного регулювання оціночної діяльності є:*

- контроль за дотриманням єдності нормативно-правового та організаційного забезпечення оцінки майна;
- забезпечення норм і рівня професійної підготовки оцінювачів та контроль за їх додержанням;
- контроль за виконанням оцінювачами та суб'єктами оціночної діяльності умов здійснення оціночної діяльності;
- організаційне забезпечення роботи Наглядової ради та Екзаменаційної комісії;
- видача кваліфікаційних свідоцтв та сертифікатів;
- визнання статусу саморегульвних організацій оцінювачів та контроль за додержанням ними правил громадського регулювання оцінки майна, визначених цим Законом, забезпечення їх широкого залучення до регулювання оціночної діяльності;
- контроль за додержанням законодавства суб'єктами оціночної діяльності та іншими суб'єктами під час проведення оцінки майна;
- сприяння встановленню єдиних норм та правил оцінки майна в Україні, що базуються на міжнародних нормах і правилах;
- ведення Державного реєстру оцінювачів та Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності;
- інші напрями діяльності для реалізації функцій державного регулювання оціночної діяльності.

Органом державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні, є Фонд державного майна України.

Кабінет Міністрів України в питаннях оціночної діяльності здійснює повноваження, визначені Конституцією України, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Інші органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють свої повноваження в питаннях оцінки майна відповідно до законодавства.

### ***10. Саморегульвні організації оцінювачів, порядок їх визначення та повноваження***

Саморегульвними організаціями оцінювачів є всеукраїнські громадські організації, що об'єднують фізичних осіб, які визнані оцінювачами в порядку, встановленому цим Законом, отримали свій статус відповідно до вимог цього Закону та здійснюють повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності.

Саморегульвні організації оцінювачів є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування і діяльність яких не має на меті отримання прибутку. Всеукраїнські громадські організації фізичних осіб, які визнані оцінювачами відповідно до цього Закону, що претендують на визнання їх статусу саморегульвної організації оцінювачів, повинні відповідати таким критеріям:

- кількісний склад повинен налічувати не менше 250 оцінювачів;

- 90 відсотків членів її загального кількісного складу повинні здійснювати оціночну діяльність у будь-якій формі, визначеній статтею 4 цього Закону, у складі суб'єктів оціночної діяльності;
- наявність встановленої процедури внутрішньої сертифікації своїх членів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться ними.

Порядок визнання статусу саморегульованої організації оцінювачів Фондом державного майна України встановлюється Кабінетом Міністрів України.

*Саморегульовані організації оцінювачів здійснюють такі повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності:*

- контроль за виконанням положень (національних стандартів) оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна, забезпеченням належної якості оцінки майна, яка проводиться оцінювачами — її членами;
- рецензування звіту про оцінку майна, яка проводиться оцінювачами — членами саморегульованої організації оцінювачів, на вимогу інших організацій, громадян, юридичних осіб відповідно до вимог положень (національних стандартів) оцінки майна та у порядку, встановленому саморегульованою організацією оцінювачів;
- участь у розробленні нормативно-правових актів з оцінки майна;
- участь у професійній підготовці оцінювачів;
- участь у складі Екзаменаційної комісії та Наглядової ради;
- захист своїх членів у питаннях судового та досудового вирішення спорів, пов'язаних з оцінкою майна, відповідно до законодавства;
- сприяння розвитку конкуренції серед оцінювачів;
- підвищення професійного рівня членів саморегульованої організації шляхом внутрішньої сертифікації за процедурою, встановленою саморегульованою організацією;
- сприяння розвитку інформаційних технологій в оцінці майна, широкому інформуванню суспільства про особливості ціноутворення на майно та майнові права;
- встановлення інших вимог щодо сумлінного виконання своїми членами оцінки майна, забезпечення виконання ними вимог цього Закону, нормативно-правових актів з оцінки майна.

### ***11. Наглядова рада з питань оціночної діяльності, порядок її утворення і повноваження***

Порядок роботи Наглядової ради затверджено наказом № 791 ФДМ від 4 06.2002р.

З метою колегіального вирішення питань щодо видачі суб'єктам оціночної діяльності — суб'єктам господарювання сертифікатів, анулювання сертифікатів, забезпечення прозорості в питаннях державного регулювання оціночної діяльності, підвищення професійного рівня суб'єктів оціночної діяльності створюється Наглядова рада з питань оціночної діяльності (далі — Наглядова рада). Наглядова рада створюється Фондом державного майна України з числа його представників, представників, делегованих іншими

органами державної влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики в питаннях оцінки майна, які мають необхідний рівень підготовки з питань оцінки майна, та представників саморегульованих організацій оцінювачів, які делеговані ними у порядку, визначеному цими організаціями.

Персональний склад Наглядової ради передбачає рівне представництво органів державної влади та саморегульованих організацій оцінювачів.

Наглядова рада є постійно діючим органом.

*До повноважень Наглядової ради належать:*

- вирішення спірних питань, пов'язаних з видачею або анулюванням сертифіката;
- погодження загальних вимог до навчальних програм навчання оцінювачів та підвищення їх кваліфікації;
- розгляд та надання пропозицій щодо скарг на оціночну діяльність суб'єктів оціночної діяльності — суб'єктів господарювання, у тому числі тих, які виникли під час проведення рецензування звіту про оцінку майна;
- погодження нормативно-правових актів з оцінки майна та порядку видачі сертифікатів;
- надання рекомендацій щодо удосконалення професійної підготовки оцінювачів.

Порядок роботи Наглядової ради визначається Наглядовою радою та затверджується Фондом державного майна України.

## ***12. Права, обов'язки та відповідальність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності. Поняття необ'єктивної, неякісної та непрофесійної оцінки***

### *Права оцінювачів*

*Оцінювачі мають право:*

- доступу до майна, яке оцінюється, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має суттєве значення для оцінки;
- отримувати роз'яснення та додаткові відомості, необхідні для проведення оцінки майна та складання звіту про оцінку майна, від замовника оцінки та інших осіб щодо інформації, яка містить державну або комерційну таємницю, за наявності у оцінювача відповідного дозволу або угоди про конфіденційність інформації;
- відмовитися від проведення оцінки майна у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм примусу;
- страхувати свою цивільну відповідальність, пов'язану з професійною оціночною діяльністю;
- бути безпосередньо присутніми на засіданні Екзаменаційної комісії під час розгляду питання щодо позбавлення оцінювача кваліфікаційного свідоцтва;
- оскаржувати дії посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування, рішення Екзаменаційної комісії, Наглядової ради в судовому порядку.

### *Права суб'єктів оціночної діяльності.*

*Суб'єкти оціночної діяльності мають право:*

- доступу до майна, що оцінюється, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має суттєве значення для оцінки;
- отримувати роз'яснення та додаткові відомості, необхідні для проведення оцінки майна, майнових прав та складання звіту про оцінку майна, від замовника оцінки та інших осіб щодо інформації, яка містить державну або комерційну таємницю, за наявності у суб'єкта оціночної діяльності (оцінювачів, які працюють у його штатному складі) відповідного дозволу або угоди про конфіденційність інформації;
- відмовитися від проведення оцінки майна у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм примусу;
- страхувати свою відповідальність перед третіми особами, пов'язану з оціночною діяльністю;
- залучати додатково у разі необхідності до участі у проведенні оцінки майна інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб'єктів підприємницької діяльності;
- забезпечувати присутність своїх представників на засіданні Наглядової ради під час розгляду питання про анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності;
- оскаржувати дії посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, рішення Наглядової ради, Екзаменаційної комісії в судовому порядку.

*Обов'язки оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.*

*Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності зобов'язані:*

- дотримуватися під час здійснення оціночної діяльності вимог цього Закону та нормативно-правових актів з оцінки майна;
- забезпечувати об'єктивність оцінки майна, повідомляти замовника про неможливість проведення об'єктивної оцінки у зв'язку з виникненням обставин, які цьому перешкоджають;
- забезпечувати збереження документів, які отримані під час проведення оцінки від замовника та інших осіб;
- забезпечувати конфіденційність інформації, отриманої під час виконання оцінки майна, відповідно до закону;
- виконувати інші обов'язки, передбачені законодавством.

*Відповідальність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності*

Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за порушення вимог цього Закону в порядку, встановленому законами.

Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності — суб'єкти господарювання несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов договору, зокрема за недостовірність чи необ'єктивність оцінки майна, відповідно до умов договору та закону.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування і оцінювачі, які працюють у їх складі, несуть відповідальність відповідно до законів у межах положень та посадових інструкцій, що регламентують їх діяльність.

*Необ'єктивна оцінка* – оцінка, яка ґрунтується на явно неправдивих вихідних даних, навмисно використаних оцінювачем для надання необ'єктивного висновку про вартість об'єкта оцінки.

*Неякісна (недостовірна) оцінка* – оцінка, проведена з порушенням принципів, методичних підходів, методів, оціночних процедур та на основі необґрунтованих припущень, що доводиться шляхом рецензування.

*Непрофесійна оцінка* – оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначаються законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність.

### ***13. Поняття оцінки майна та майнових прав. Випадки, коли проведення оцінки майна є обов'язковим. Обмеження щодо проведення оцінки майна***

Оцінка майна, майнових прав (далі — оцінка майна) — це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

*У Законі:*

- майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності; (Абзац другий частини другої статті 3 із змінами, внесеними згідно із Законом N 1378-IV від 11.12.2003 р.)
- майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

Незалежною вважається оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання.

*Проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках:*

- створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна або майна, що є у комунальній власності;
- реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна (часткою комунального майна);
- виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна);
- визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державною часткою (часткою комунального

майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника із складу такого товариства;

- приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;
- переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку;
- оподаткування майна згідно з законом;
- визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом;
- в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів.

Проведення незалежної оцінки майна є обов'язковим у випадках застави державного та комунального майна, відчуження державного та комунального майна способами, що не передбачають конкуренцію покупців у процесі продажу, або у разі продажу одному покупцю, визначення збитків або розміру відшкодування, під час вирішення спорів та в інших випадках, визначених законодавством або за згодою сторін. (Частина третя статті 7 із змінами, внесеними згідно із Законом N 898-IV від 05.06.2003 р.)

Не допускається проведення оцінки майна суб'єктами оціночної діяльності — суб'єктами господарювання у таких випадках:

- проведення суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання оцінки майна, що належить йому або оцінювачам, які працюють у його складі, на праві власності або на яке зазначені особи мають майнові права;
- проведення оцінки майна фізичної особи-замовника або керівників юридичної особи, яка є замовником оцінки, оцінювачем, який має родинні зв'язки з зазначеними особами, або суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання, керівництво якого має зазначені зв'язки;
- проведення оцінки майна своїх засновників (учасників).

Під час оцінки майна, що здійснюється органами державної влади, у тому числі Фондом державного майна України, та органами місцевого самоврядування, встановлюються такі обмеження:

- не може передбачатися виключне право її проведення органами державної влади та органами місцевого самоврядування або оцінювачами, які працюють в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, за винятком випадків, передбачених законом;
- не можуть передбачатися будь-які форми виключного права на проведення оцінки майна суб'єктами оціночної діяльності, які створені зазначеними органами державної влади та органами місцевого самоврядування.

Результати оцінки майна, проведеної з порушеннями зазначених обмежень, визнаються недійсними та підлягають обов'язковому скасуванню.

Оцінка майна у випадках її обов'язкового проведення, зазначених у статті 7 цього Закону, виконана суб'єктами, які не є суб'єктами оціночної діяльності, визнається недійсною.

***14. Методичне регулювання оцінки майна. Нормативно-методичне регулювання оцінки майна під час приватизації, оренди майна. Відчуження військового майна Збройних сил України, перелік основних методичних актів та засад їх застосування***

Методичне регулювання оцінки майна здійснюється відповідними нормативно-правовими актами 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.

Розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки. До їх розроблення Фонд державного майна України залучає інші органи державної влади, саморегулювні організації оцінювачів, найбільш авторитетних оцінювачів, наукові та інші установи.

Нормативно-правові акти, які регулюють питання вартості (ціни) майна, не повинні суперечити положенням (національним стандартам) оцінки майна.

Положення (національні стандарти) оцінки майна повинні містити визначення понять, у тому числі поняття ринкової вартості, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей проведення оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування.

Положення (національні стандарти) оцінки майна визначають випадки застосування оцінювачами методичних підходів оцінки ринкової вартості майна та випадки і обмеження щодо застосування методичних підходів до визначення неринкових видів вартості майна. При цьому, якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, договором на проведення оцінки майна або ухвалою суду не зазначено вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

Положення (національні стандарти) оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення.

У разі провадження спільної господарської діяльності оцінка частки майна, яке вноситься іноземним суб'єктом господарювання, проводиться відповідно до нормативно-правових актів з оцінки майна, визначених цим Законом.

*Нормативно-методичне регулювання оцінки майна:*

Постанова №1891 від 10.12.2003 «Про затвердження методики оцінки майна»

Постанова №1919 від 28.12 2000 « Про порядок відчуження та реалізації військового майна Збройних сил»

Постанова № 629 10.08.95 «Про затвердження методики оцінки вартості об'єктів оренди. Порядок викупу орендарем обігових коштів та Порядок надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів»

## ***15. Підстави для проведення оцінки майна. Замовник та платник послуг з оцінки майна. Істотні умови договору на проведення оцінки майна.***

### *Підстави для проведення оцінки майна*

Оцінка майна проводиться на підставі договору між суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання та замовником оцінки або на підставі ухвали суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна.

У випадках, визначених нормативно-правовими актами з оцінки майна, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, суб'єкти оціночної діяльності — органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють оцінку майна самостійно на підставі наказу керівника. При цьому, якщо законодавством передбачена обов'язковість проведення незалежної оцінки майна, органи державної влади та органи місцевого самоврядування виступають замовниками проведення такої оцінки майна шляхом укладання договорів з суб'єктами оціночної діяльності — суб'єктами господарювання, визначеними на конкурсних засадах у порядку, встановленому законодавством.

Під час укладання органами державної влади та органами місцевого самоврядування договорів на проведення оцінки майна застосовуються обмеження, зазначені в статті 8 Закону. Не допускається встановлення інших обмежень щодо участі суб'єктів оціночної діяльності в проведенні оцінки майна, крім тих, що визначені умовами конкурсного відбору відповідно до законодавства.

### *Договір на проведення оцінки майна*

Договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може виступати особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник. У цьому випадку на платника як сторону договору поширюються обмеження, зазначені в статті 8 цього Закону.

Замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених осіб. Замовники оцінки повинні забезпечити доступ суб'єкта оціночної діяльності до майна, що підлягає оцінці на законних підставах, отримання ним необхідної та достовірної інформації про зазначене майно для проведення його оцінки.

Сторони договору на проведення оцінки майна (замовник, платник) мають право вільного вибору суб'єкта оціночної діяльності — суб'єкта господарювання за умови виконання вимог, встановлених статтями 8 та 9 цього Закону.

### *Істотними умовами договору на проведення оцінки майна є:*

- зазначення майна, що підлягає оцінці;
- мета, з якою проводиться оцінка;
- вид вартості майна, що підлягає визначенню;
- дата оцінки;
- строк виконання робіт з оцінки майна;
- розмір і порядок оплати робіт;
- права та обов'язки сторін договору;



- умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки, інформації, використаної під час її виконання;
- відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору;
- порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів.

Законодавством або за згодою сторін договору в ньому можуть бути передбачені інші істотні умови.

Розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначаються за домовленістю сторін або у випадках відбору суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах — за результатами конкурсу. Не допускається встановлення у договорі розміру оплати робіт як частки вартості майна, що підлягає оцінці. Права, обов'язки та відповідальність оцінювача (суб'єкта оціночної діяльності), який проводить експертизу на підставі ухвали (постанови) суду про її призначення, визначаються законодавством України про судову експертизу та Законом.

### ***16. Звіт про оцінку майна та акт оцінки майна. Загальні вимоги до складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість майна***

Звіт про оцінку майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання відповідно до договору. Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Вимоги до змісту звіту про оцінку майна, порядку його оформлення та рецензування встановлюються положеннями (національними стандартами) оцінки майна. Зміст звіту про оцінку майна повинен містити розділи, що розкривають зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки майна.

Акт оцінки майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності — органом державної влади або органом місцевого самоврядування самостійно. Якщо процедурами з оцінки майна для складання акта оцінки майна передбачене попереднє проведення оцінки майна повністю або частково суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання, звіт про оцінку такого майна додається до акта оцінки майна. Акт оцінки майна підлягає затвердженню керівником органу державної влади або органу місцевого самоврядування.

Зміст, форма, порядок складання, затвердження та строк дії акта оцінки майна встановлюються Кабінетом Міністрів України.

## ***17. Рецензування звітів про оцінку майна: порядок проведення та загальні вимоги до змісту рецензії***

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється на вимогу особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, у тому числі на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, судів та інших осіб, які мають заінтересованість у неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за власною ініціативою суб'єкта оціночної діяльності. Підставою для проведення рецензування є письмовий запит до осіб, які відповідно до цієї статті мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна).

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) може виконувати оцінювач, який має не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, експертні ради, що спеціально створені саморегульованими організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами — членами саморегульованої організації, оцінювачі, які мають не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна та працюють у Фонді державного майна України, а також інших органах, зазначених у статті 5 цього Закону.

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна), якщо зазначена оцінка погоджується, затверджується або приймається органом державної влади або органом місцевого самоврядування, є обов'язковим.

Якщо письмовим запитом про необхідність проведення рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) встановлюється вимога щодо надання висновку про вартість майна, така вимога задовольняється шляхом проведення оцінки майна. У цьому випадку рецензент здійснює або забезпечує здійснення оцінки майна в порядку, встановленому нормативно-правовими актами з оцінки майна.

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) оцінювачем, який працює в органі державної влади, на запити органів державної влади або у зв'язку з виконанням своїх посадових обов'язків здійснюється в межах повноважень, визначених посадовими інструкціями. Якщо запитом органу державної влади передбачено надання висновку про вартість майна і підготовка зазначеного висновку вимагає проведення незалежної оцінки, органи державної влади забезпечують її проведення у порядку, встановленому цим Законом.

В інших випадках рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється на платній основі.

*У рецензії повинні зазначатися:*

- підстави проведення рецензування;
- повна назва звіту про оцінку майна, що був об'єктом рецензування, відомості про його виконавців, їх кваліфікацію та висновок про можливість проведення зазначеними особами оцінки майна відповідно до правових вимог провадження професійної оціночної діяльності;
- строк проведення рецензування і дата підписання рецензії;

- висновок про обґрунтованість вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна;
- висновок про зібрані виконавцем звіту про оцінку майна вихідні дані та іншу інформацію (їх повнота, достатність для проведення оцінки майна та розкриття у звіті);
- висновок про відповідність і правильність застосування під час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур з урахуванням мети і бази оцінки, обґрунтованість використаних припущень;
- загальний висновок про достовірність оцінки майна.

Рецензія може містити перелік аргументованих рецензентом зауважень до звіту про оцінку майна, у тому числі застереження про можливість впливу цих зауважень на достовірність оцінки майна.

У процесі рецензування рецензент не повинен брати до уваги будь-яку додаткову інформацію про об'єкт оцінки або подібне майно, що виникла після дати складення звіту про оцінку майна та висновку про вартість майна до дати підписання рецензії.

Рецензія повинна містити висновок про відповідність звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та про можливість його використання з відповідною метою, у тому числі про достовірність оцінки майна.

*Звіт класифікується за такими ознаками:*

- звіт повністю відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна;
- звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки;
- звіт не повною мірою відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна і має значні недоліки, що вплинули на достовірність оцінки, але може використовуватися з метою, визначеною у звіті, після виправлення зазначених недоліків;
- звіт не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний.

### ***18. Етапи проведення незалежної оцінки майна та її загальна характеристика***

*Проведенню незалежної оцінки майна передують підготовчий етап, на якому здійснюється:*

- ознайомлення з об'єктом оцінки, характерними умовами угоди, для укладення якої проводиться оцінка;
- визначення бази оцінки;
- подання замовнику пропозицій стосовно істотних умов договору на проведення оцінки.

*Незалежна оцінка майна проводиться у такій послідовності:*

- укладення договору на проведення оцінки;

- ознайомлення з об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки;
- ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- вибір необхідних методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі, визначеним у договорі на проведення оцінки, та їх застосування;
- узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів;
- складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки;
- доопрацювання (актуалізація) звіту та висновку про вартість об'єкта оцінки на нову дату (у разі потреби).

### ***19. Поняття власності. Форми власності. Право власності та майнові права. Законодавче регулювання права власності в Україні***

Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Особливим видом права власності є право довірчої власності, яке виникає внаслідок закону або договору управління майном.

Власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном.

Суб'єктами права власності є Український народ та інші учасники цивільних відносин, визначені статтею 2 Цивільного Кодексу України.

Власник має право використовувати своє майно для здійснення підприємницької діяльності, крім випадків, встановлених законом.

#### ***Стаття 324. Право власності Українського народу***

1. Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу.

2. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, встановлених Конституцією України.

3. Кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності Українського народу відповідно до закону.

#### ***Стаття 325. Право приватної власності***

1. Суб'єктами права приватної власності є фізичні та юридичні особи.

2. Фізичні та юридичні особи можуть бути власниками будь-якого майна, за винятком окремих видів майна, які відповідно до закону не можуть їм належати.

3. Склад, кількість та вартість майна, яке може бути у власності фізичних та юридичних осіб, не є обмеженими.

Законом може бути встановлено обмеження розміру земельної ділянки, яка може бути у власності фізичної та юридичної особи.

### ***Стаття 326. Право державної власності***

1. У державній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить державі Україна.

2. Від імені та в інтересах держави Україна право власності здійснюють відповідно органи державної влади.

### ***Стаття 327. Право комунальної власності***

1. У комунальній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить територіальній громаді.

2. Управління майном, що є у комунальній власності, здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування.

## ***20. Відчуження майна та його основні види. Порядок відчуження майна державних підприємств та організацій, засади його оцінки***

Поняття "відчуження" у юридичній літературі розглядається як передача майна у власність іншій особі; один із способів здійснення власником повноважень розпорядження. Розрізняють відчуження майна платне (купівля-продаж, міна) і безоплатне (дарування).

### ***Купівля-продаж***

При цій угоді укладається письмовий договір купівлі-продажу об'єкта нерухомості. За цим договором продавець зобов'язується передати об'єкт нерухомості у власність покупця, а покупець зобов'язується прийняти цей об'єкт і сплатити за нього певну ціну. Договір купівлі продажу об'єкта нерухомості підлягає обов'язковій державній реєстрації.

### ***Міна***

У цій операції кожна із сторін зобов'язується передати у власність іншій стороні один об'єкт в обмін на інший. При цьому права власності на об'єкти нерухомості передаються сторонам одночасно, при виконанні обома передачі нерухомого майна.

### ***Дарування***

У операції дарування дарувальник безкоштовно передає або зобов'язується передати те що одаряються:- об'єкт нерухомості у власність; - майнове право до себе або третій особі.

### ***Рента***

У цьому виді операції одержувач ренти – власник об'єкту нерухомості передає об'єкт у власність платникові ренти, який, у свою чергу, зобов'язується в обмін на отриманий об'єкт періодично виплачувати одержувачеві ренти певну суму або надавати кошти на його утримання в іншій формі.

Декретом Кабінету Міністрів України від 15 грудня 1992 року № 8-92 "Про управління майном, що є у загальнодержавній власності" державним

підприємствам заборонено передавати безоплатно закріплене за ними майно іншим підприємствам, організаціям та установам, а також громадянам. Положення 1999 року регулює лише платне відчуження майна державними підприємствами – купівлю-продаж.

Відповідно до пункту 4 Положення відчуження майна державного підприємства проводиться безпосередньо підприємством після отримання на це дозволу центрального або місцевого органу виконавчої влади, уповноваженого здійснювати функції управління державним майном, за погодженням з Фондом державного майна України або його регіональними відділеннями, Фондом майна Автономної Республіки Крим (далі – ФДМ). Відповідно до пункту 11 Положення 1999 року відчуження державного майна шляхом його продажу здійснюється виключно на конкурентних засадах – через біржі, на аукціоні, за конкурсом.

### ***21. Законодавче регулювання процедур банкрутства та санації підприємств. Організаційні питання проведення оцінки майна з метою санації або реалізації в процесі банкрутства***

Закон України «Про внесення змін до Закону України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" ( Відомості Верховної Ради (ВВР), 2003, N 28, ст.210 ) Регулюється законами України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.01, а також Національними стандартами оцінки.

Якщо говорити мовою закону, під неспроможністю (банкрутством) підприємства розуміється нездатність задовольняти вимоги кредиторів із оплати товарів, включно з нездатністю забезпечити обов'язкові платежі в бюджет і позабюджетні фонди, у зв'язку з перевищенням зобов'язань боржника над його майном або у зв'язку з незадовільною структурою балансу боржника.

*Санація* — це система заходів, здійснюваних під час провадження у справі про банкрутство з метою запобігання визнання боржника банкрутом і його ліквідації, а її результати спрямовані на оздоровлення фінансово-господарського становища боржника та задоволення в повному обсязі або частково вимог кредиторів шляхом кредитування, реструктуризації підприємства, боргів і зміну організаційно-правової й виробничої структури боржника. Як правило, реорганізацію банкрута проводять або кредитори, або боржник, зокрема його новий власник. Останній варіант проходить через процедуру санації і включає в себе низку заходів, що дозволяють розраховатися з боргами і прямо або опосередковано збільшити капітал.

Організаційні питання проведення оцінки майна з метою санації або реалізації в процесі банкрутства заключаються в тому, що треба здійснити оцінку ліквідаційної вартості наявного майна підприємства, тобто грошових коштів, що можуть бути отримані внаслідок продажу об'єкта оцінки на відкритому конкурентному ринку, якщо термін реалізації буде коротшим від розумно довгого для даного типу об'єктів на даному ринку.

Оскільки Законом України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" (далі - Закон) термін реалізації майна в ході здійснення ліквідаційної процедури не обмежено, об'єктом оцінки є упорядкована ліквідаційна вартість, на підставі якої визначають прогностичний обсяг грошових коштів, отриманих після розпродажу активів підприємства протягом такого періоду часу, який дає змогу отримати максимально високі ціни продажу активів для найбільш повного задоволення інтересів держави та кредиторів підприємства.

## ***22. Законодавче регулювання оцінки майна в процесі виконавчого впровадження.***

Закон України «Про виконавче провадження ( Відомості Верховної Ради (ВВР), 1999, N 24, ст.207 ) Регулюється Законами України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658 – III від 12.07.01., а також Національними стандартами оцінки.

Виконавче провадження як завершальна стадія судового провадження та примусове виконання рішень інших органів (посадових осіб) - це сукупність дій органів і посадових осіб, зазначених у цьому Законі, спрямованих на примусове виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб), які здійснюються на підставах, у спосіб та в межах повноважень, визначених цим Законом, іншими нормативно-правовими актами, виданими відповідно до цього Закону та інших законів, а також рішеннями, що відповідно до цього Закону підлягають примусовому виконанню (далі - рішення).

*Державний виконавець:*

- здійснює необхідні заходи щодо своєчасного і повного виконання рішення, зазначеного в документі на примусове виконання рішення (далі - виконавчий документ), у спосіб і порядок, визначені виконавчим документом;
- надає сторонам виконавчого провадження та їх представникам можливість ознайомитися з матеріалами виконавчого провадження;
- розглядає заяви сторін та інших учасників виконавчого провадження та їх клопотання;
- заявляє в установленому порядку про самовідвід за наявності обставин, передбачених цим Законом;
- роз'яснює сторонам їх права і обов'язки;
- проводить оцінку (переоцінку) майна в порядку, встановленому законодавством «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність».
- 

## ***23. Законодавче регулювання питань вартості майна в процесі страхування***

Регулюється законами України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Ймовірний розмір страхової суми визначається на основі результатів аналізу умов договору страхування в цілому, для окремого страхового випадку, групи страхових випадків, а також врахування особливостей фізичного стану майна, його поточного використання, впливу зовнішніх факторів на формування ринкової вартості майна тощо.

Для визначення ймовірної страхової суми можуть використовуватися ринкова вартість або неринкові види вартості.

У разі виникнення необхідності у визначенні розміру ймовірного страхового відшкодування оцінка застрахованого майна проводиться з урахуванням умов страхування та дотриманням принципів корисності і заміщення.

У разі коли страхова сума становить певну частку вартості застрахованого об'єкта, ймовірний розмір страхового відшкодування оцінюється як відповідна частка оцінених прямих збитків, якщо інше не передбачено умовами страхування.

#### ***24. Законодавче регулювання застави майна. Організаційні засади оцінки державного майна та майна господарських товариств з часткою держави з метою застави***

Регулюється законами України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.01., «Про заставу» № 2654-12 від 02.10.92, а також Національними стандартами оцінки.

*Застава* - це спосіб забезпечення зобов'язань, якщо інше не встановлено законом. В силу застави кредитор (заставодержатель) має права в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами. Застава виникає на підставі договору, закону або рішення суду.

Заставою може бути забезпечена будь-яка дійсна існуюча або майбутня вимога, що не суперечить законодавству України, зокрема така, що впливає з договору позики, кредиту, купівлі-продажу, оренди, перевезення вантажу тощо.

Предметом застави можуть бути майно та майнові права.

Предметом застави може бути майно, яке відповідно до законодавства

України може бути відчужено заставодавцем та на яке може бути звернено стягнення.

Предметом застави може бути майно, яке стане власністю заставодавця після укладення договору застави, в тому числі продукція, плоди та інші прибутки (майбутній урожай, приплід худоби тощо), якщо це передбачено договором.

Предметом застави не можуть бути національні культурні та історичні цінності, що перебувають у державній власності і занесені або підлягають занесенню до Державного реєстру національного культурного надбання.

Предметом застави не можуть бути вимоги, які мають особистий характер, а також інші вимоги, застава яких забороняється законом.

Предметом застави не можуть бути об'єкти державної власності, приватизація яких заборонена законодавчими актами, а також майнові комплекси державних підприємств та їх структурних підрозділів, що



знаходяться у процесі корпоратизації. (Статтю 4 доповнено частиною шостою згідно з *Законом № 4035-12* від 25.02.94 )

Предметом застави підприємств державної форм власності, приватизація яких заборонена законодавчими актами, та їх структурних підрозділів, що знаходяться в процесі корпоратизації, можуть бути їх товари в обороті або в переробці. (Статтю 4 доповнено частиною сьомою згідно з *Законом № 1255-IV* ( *1255-15* ) від 18.11.2003 )

Проведення незалежної оцінки майна є обов'язковим у випадках застави державного та комунального майна, відчуження державного та комунального майна способами, що не передбачають конкуренцію покупців у процесі продажу, або у разі продажу одному покупцю, визначення збитків або розміру відшкодування, під час вирішення спорів та в інших випадках, визначених законодавством або за згодою сторін. (Частина третя статті 7 із змінами, внесеними згідно з *Законом № 898-IV* від 05.06.2003)

## **25. Правове регулювання оцінки землі в Україні. Види оцінки землі**

Конституція України, Земельний кодекс України, ЗУ «Про плату за землю», ЗУ «Про оцінку Земель», Постанова № 213 «Про методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», Постанова № 525 «Про методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)», Постанова № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок», ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.01, а також Національними стандартами оцінки.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землевпорядкування, а земель населених пунктів - їх генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території.

$$Ц_n = \frac{B \cdot H_n}{H_k} K_\phi K_m$$

де  $Ц_n$  - нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

В - витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

$N_{п}$  - норма прибутку (6 %);

$N_{к}$  - норма капіталізації (3 %);

$K_{ф}$  - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

$K_{м}$  - коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової вартості або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова), за яку він може бути проданий, або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

## ***26. Законодавче регулювання приватизації державного майна***

Приватизація державного майна (далі - приватизація) - це відчуження майна, що перебуває у державній власності, і майна, що належить Автономній Республіці Крим, на користь фізичних та юридичних осіб, які можуть бути покупцями відповідно до цього Закону, з метою підвищення соціально-економічної ефективності виробництва та залучення коштів на структурну перебудову економіки України.

Регулюється ЗУ «Про приватизацію державного майна»

*До об'єктів державної власності, що підлягають приватизації, належать:*

- підприємства (цехи, виробництва, дільниці, інші підрозділи, якщо в разі їх виділення у самостійні підприємства не порушується технологічна єдність виробництва з основної спеціалізації підприємства, із структури якого вони виділяються) як єдині майнові комплекси, до складу яких входять усі види майна, призначені для їх діяльності, що визначені Цивільним Кодексом України;
- об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти; акції (частки, паї), що належать державі у майні господарських товариств та інших об'єднань;
- земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації.

Перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації, затверджується Верховною Радою України за поданням Кабінету Міністрів України.

*Покупцями об'єктів приватизації можуть бути:*

- громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства;
- юридичні особи, зареєстровані на території України, крім передбачених частиною третьою цієї статті;
- юридичні особи інших держав.

*Не можуть бути покупцями:*

- юридичні особи, у майні яких частка державної власності перевищує 25 %;
- органи державної влади;
- працівники державних органів приватизації.

## ***27. Поняття оренди майна. Законодавче регулювання оренди державного та комунального майна***

Закон України «Про оренду державного та комунального майна».

*Орендою* є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

*Об'єктами оренди за цим Законом є:*

- цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць). Цілісним майновим комплексом є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання. У разі виділення цілісного майнового комплексу структурного підрозділу підприємства складається розподільчий баланс.

Грошові кошти та цінні папери з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості орендодавець надає орендареві на умовах кредиту за ставкою рефінансування Національного банку України, а інші оборотні матеріальні засоби викуповуються орендарем. Порядок викупу оборотних матеріальних засобів та використання грошових коштів, одержаних від їх викупу, а також грошових коштів, наданих орендареві на умовах кредиту відповідно до цієї статті, визначаються Кабінетом Міністрів України;

- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств;
- майно, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації).

## ***28. Правове регулювання оцінки орендованого майна під час його приватизації***

***Закон України «Про оренду державного та комунального майна».***

### **ПОЛОЖЕННЯ:**

«Про порядок відчуження основних засобів, що є державною власністю», Постанова №629 «Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди», Постанова № 786 «Про методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна».

Відчуження державного майна, переданого в оренду, здійснюється з ініціативи орендаря з дозволу орендодавця та за умов наявності відповідних положень у договорі оренди. При відчуженні державного майна, переданого в оренду, підлягає компенсації вартість необхідних витрат на невід'ємні поліпшення, які з дозволу орендодавця здійснювалися орендарем за рахунок його власних коштів і призвели до збільшення ринкової вартості об'єкта основних засобів, якщо інше не передбачено договором оренди.

Оцінка орендованого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені під час його оренди, проводиться з урахуванням нормативно-правових актів з оцінки майна під час приватизації.

### ***29. Правове регулювання оцінки державного та комунального майна для цілей укладання договору оренди.***

***Закон України «Про оренду державного та комунального майна»,***

#### **ПОЛОЖЕННЯ:**

«Про порядок відчуження основних засобів, що є державною власністю», Постанова №629 «Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди», Постанова № 786 «Про методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна», Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», Методика оцінки вартості майна під час приватизації, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 2000 р. № 1554

Відповідно до цієї Методики здійснюється оцінка майна державних підприємств та організацій, підприємств, заснованих на майні, яке належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності (далі - підприємств), *що передається в оренду, а саме:*

- цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць);
- нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна підприємств (машин, устаткування, інших облікових одиниць основних засобів, нематеріальних активів та інших цінностей, що виділяються у самостійний об'єкт оренди згідно із законодавством);
- майна, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації).

Оцінка об'єктів оренди проводиться з метою визначення їх вартості згідно з положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку та використання її для розрахунку орендної плати.

### ***30. Правове регулювання оцінки майна для цілей бухгалтерського обліку***

Оцінка майна з метою відображення її результатів у бухгалтерському обліку в порядку, встановленому законодавством про бухгалтерський облік, проводиться з урахуванням того, що:

- справедлива вартість активу дорівнює його ринковій вартості у разі можливості її визначення у порядку, встановленому цим та іншими національними стандартами;

- справедлива вартість активу, який може бути віднесено до спеціалізованого майна, майна спеціального призначення або спеціальної конструкції, дорівнює його залишковій вартості заміщення (відтворення);
- ліквідаційна вартість активу згідно з положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку дорівнює його вартості ліквідації згідно з цим Стандартом №2;
- надлишкові активи оцінюються з урахуванням принципу їх найбільш ефективного використання із застосуванням такої бази оцінки, як ринкова вартість або вартість ліквідації, з дотриманням відповідних умов, що висуваються до їх визначення.

Результати проведення оцінки активів для цілей бухгалтерського обліку вважаються їх переоціненою вартістю.

### ***31. Нерухомість як об'єкт оцінки. Правовий режим об'єктів нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок***

*Нерухомість* - земельні ділянки і всі міцно зв'язані з землею об'єкти та/або частини таких об'єктів, переміщення яких без нерозмірного збитку їхньому призначенню неможливе (будівлі, спорудження, ліси, багаторічні насадження та ін.).

Основні положення оцінки нерухомого майна у тому числі земельних ділянок наведені у Господарському та Земельному Кодексах, Законах «Про господарські товариства», «Про плату за землю», «Про оцінку майна» «Про оренду землі».

### ***32. Інформаційні джерела для забезпечення проведення оцінки нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок***

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни продажу (пропонування) подібного майна, достовірність якої не викликає сумнівів в оцінювача. У разі відсутності або недостатності зазначеної інформації у звіті про оцінку майна зазначається, якою мірою це вплинуло на достовірність висновку про ринкову вартість об'єкта оцінки.

За відсутності достовірної інформації про ціни продажу подібного майна ринкова вартість об'єкта оцінки може визначатися на основі інформації про ціни пропонування подібного майна з урахуванням відповідних поправок, які враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їх пропонування.

Інформаційними джерелами, що дають змогу врахувати зазначені умови, можуть бути бізнес-план, проектно-кошторисна документація та документи, які підтверджують виконання певних робіт, результати аналізу впливу додаткових умов інвестування у процесі продажу об'єкта оцінки тощо.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або

подібного майна. Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання.

Зібрані оцінювачем вихідні дані та інша інформація повинні відображатися у звіті про оцінку майна з посиланням на джерело їх отримання та у додатках до нього із забезпеченням режиму конфіденційності згідно з умовами договору на проведення оцінки майна та з дотриманням вимог законодавства.

### ***33. Визначення вартості нерухомості з використанням витратного підходу. Вартість відтворення та вартість заміщення, та способи її визначення. Основні етапи реалізації методів оцінки, що базуються на витратному підході. Способи визначення всіх видів зносу на вартість нерухомості***

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне.

Під час застосування витратного підходу інформація, що використовується для проведення оціночних процедур, повинна відповідати ринковим даним про витрати на створення цього нерухомого майна або подібного нерухомого майна в сучасних умовах з урахуванням доходу підрядника.

Застосування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Оцінка земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання;
- визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;
- розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;
- визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

*Вартість заміщення* — визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною.

*Вартість відтворення* — визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки.

*Коефіцієнт сукупного зносу (придатності)* визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки.

#### ***34. Фізичний знос об'єкта нерухомості. Сутність та способи визначення впливу на вартість нерухомості***

*Знос (знецінення)* — втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним.

*Фізичний знос* — знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки.

Величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки. Фізичний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак фізичного зносу.

#### ***35. Функціональний знос об'єкта нерухомості. Сутність та способи визначення впливу на вартість нерухомості***

*Знос (знецінення)* — втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній).

*Функціональний знос* — знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.

Величина функціонального зносу розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень). Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки.

### **36. Економічних знос об'єктів нерухомості. Сутність та способи визначення впливу на вартість нерухомості.**

Величина економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками.

Коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки.

### **37. Поняття доходної власності. Дохідний підхід до оцінки нерухомості**

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання.

*Метод прямої капіталізації доходу* застосовується у разі, коли прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації.

*Метод непрямої капіталізації доходу* (дисконтування грошових потоків) застосовується у разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за величиною, непостійними протягом визначеного



періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується у часі. Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості.

### ***38. Поняття грошових потоків та чистого операційного доходу. Методи прогнозування майбутніх грошових потоків***

*Грошовий потік* — сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки.

*Чистий операційний дохід* — прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми.

### ***39. Поняття та способи визначення ставки капіталізації та ставки дисконту.***

*Дисконтування* — визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє.

*Капіталізація* — визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація може здійснюватися із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація чи дисконтування).

*Ставка капіталізації* — коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення.

*Ставка дисконту* — коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогножуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в післяпрогнозний період, відповідно до якої на дату оцінки покупець може інвестувати кошти у придбання об'єкта оцінки з урахуванням компенсації всіх своїх ризиків, пов'язаних з інвестуванням.

Для розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки *доцільно проводити такі оціночні процедури:*

- порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рентного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;
- аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності — інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки;
- інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал та повернення інвестованого капіталу і обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

Обґрунтування вибору оціночної процедури та розрахунок ставки капіталізації або ставки дисконту зазначаються у звіті про оцінку майна.

#### **40. Реверсія, сутність та способи її визначення**

*Вартість реверсії* — вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним.

Визначення вартості реверсії здійснюється шляхом застосування таких оціночних процедур:

- щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких необмежений протягом періоду прогнозування, — розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки на початок періоду, що настає за прогнозним;
- щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких вичерпується на кінець періоду прогнозування, — розрахунку суми вартості ліквідації земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою), визначених на кінець періоду прогнозування.

#### **41. Порівняльний підхід до оцінки нерухомості. Загальний алгоритм методу порівняння продаж**

Порівняльний підхід 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 та об'єктом оцінки.

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у матеріальній формі із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям:

- умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості;
- продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;
- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані.

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна або шляхом їх комбінування.

*Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:*

- збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;
- вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;
- зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;
- узгодження отриманих результатів розрахунку.

#### **42. Практика визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва в процесі приватизації та визначення ринкової вартості об'єктів незавершеного будівництва**

*Об'єкти незавершеного будівництва* — будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані.

Оцінка об'єктів незавершеного будівництва проводиться шляхом стандартизованої оцінки або незалежної оцінки у випадках, визначених цим розділом Методики.

Під час проведення оцінки об'єктів незавершеного будівництва ураховується вартість матеріалів, виробів і конструкцій, завезених на будівельний майданчик для цього об'єкта незавершеного будівництва і не використаних для будівництва, а також з урахуванням вартості устаткування для монтажу, придбаного для функціонування об'єкта незавершеного будівництва після завершення будівництва.

Процедура оцінки об'єкта незавершеного будівництва для цілей його приватизації передбачає передачу балансоутримувачем державному органу приватизації бухгалтерської інформації щодо фактичних витрат на будівництво об'єкта незавершеного будівництва (включаючи інформацію про фактичні витрати на придбання матеріалів, виробів, конструкцій та устаткування, зазначених у пункті 9б) за періодами їх здійснення із зазначенням джерел фінансування. Фактичні витрати на будівництво об'єкта незавершеного будівництва зазначаються наростаючим підсумком з розподілом їх за видами - будівельно-монтажні роботи (з урахуванням інших витрат), устаткування та інвентар.

Вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається із застосуванням витратного, порівняльного підходів, а також шляхом поєднання усіх методичних підходів.

У разі поєднання методичних підходів вартість об'єкта незавершеного будівництва визначається як різниця між прогнозованою ринковою вартістю об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання після завершення його будівництва і введення в експлуатацію та приведеними до поточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об'єкта в експлуатацію.

#### **43. Особливості оцінки вбудованих та прибудованих приміщень**

*Приміщення* — частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу.

*Вбудовані приміщення* — приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі.

*Прибудовані приміщення* — приміщення, що прибудовані до основної будівлі та мають з нею хоча б одну спільну стіну.

*Вбудовано-прибудовані приміщення* — приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина — прибудованою.

#### ***44. Сутність та область застосування нормативної оцінки земель***

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) здійснюється з метою визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

#### ***45. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та земель населених пунктів.***

Об'єктами нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є земельні ділянки, що використовуються за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вони віднесені.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки цих земель є відомості державних кадастрів (земельного, лісового, водного), землевпорядної та містобудівної документації, інвентаризації земель.

В основу нормативної грошової оцінки земель покладено капіталізований рентний доход, що визначається відповідно до функціонального використання і місце розташування земельних ділянок.

#### ***46. Методи оцінки та порядок застосування експертної грошової оцінки земельних ділянок***

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (ймовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

*Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів:*

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

#### ***47. Конструктивні та функціональні аналоги. Підбір та застосування інформації про вартість аналогів, що використовуються у витратному підході***

*Функціональний аналог* — нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки.

*Метод прямого відтворення*, як правило, застосовується для проведення оцінки об'єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню.

*Метод заміщення*, як правило, застосовується для визначення вартості заміщення об'єкта, що побудований (будується) за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді.

Під час використання методу заміщення для проведення оцінки земельних поліпшень вартість заміщення визначається на основі розрахунку поточної вартості витрат на створення земельних поліпшень, що є подібними до оцінюваних згідно з проектно-кошторисною документацією, або за вартістю одиничного показника земельних поліпшень (площа, об'єм), що є подібними до оцінюваних.

#### ***48. Метод залишку для землі. Застосування методу залишку для землі під час оцінки будівель***

Застосування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Оцінка земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає *таку послідовність оціночних процедур*:

- визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання;
- визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;
- розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;
- визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Ринкова вартість земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання визначається згідно з вимогами цього Стандарту.

#### ***49. Зайві поліпшення, сутність та порядок урахування в практиці оцінки об'єктів нерухомості.***

Надлишкове поліпшення нерухомого майна — результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких не призведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки та (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) та приростом ринкової вартості, що зумовлений такими витратами.

## ***50. Нормативно-методичні засади оцінки нерухомих пам'яток культурної спадщини.***

### ***Постанова № 1447 «Про затвердження методики грошової оцінки пам'яток»:***

В основу грошової оцінки пам'яток архітектури та містобудування, а також історичних, ландшафтних, монументального і садово-паркового мистецтва покладено визначення в установленому порядку вартості нерухомого майна з використанням результатів історико-культурних досліджень та проектування реставраційно-ремонтних робіт з визначенням переліку і розмірів витрат на їх виконання.

*Під час проведення грошової оцінки пам'ятки слід враховувати такі критерії:*

- дата створення пам'ятки;
- категорія, до якої належить пам'ятка;
- стильова характеристика пам'ятки;
- особливості архітектурного рішення;
- раритетність пам'ятки;
- схоронність (автентичність) та технічний стан головних конструктивних елементів;
- умови охоронного договору.

Для проведення грошової оцінки вартості пам'яток застосовуються витратний, дохідний та порівняльний методичні підходи.

Вибір методичних підходів до оцінки пам'ятки здійснюється з урахуванням мети оцінки, категорії, виду вартості пам'ятки, наявності, обсягу та достовірності інформації, необхідної для проведення оцінки.

Вартість відтворення (заміщення) поліпшень земельної ділянки пам'ятки, яка визначається шляхом застосування методів витратного підходу, розраховується як вартість відтворення (заміщення) будівельного об'єкта з урахуванням його історико-культурної цінності.

Для пам'яток національного значення визначається виключно вартість відтворення поліпшень земельної ділянки пам'ятки, яка дорівнює кошторисній вартості створення в сучасних умовах нового об'єкта, що є точною копією поліпшень земельної ділянки оцінюваної пам'ятки за конструктивними ознаками.

## Список джерел

1. Закон України № 2269-ХІІ від 10.04.92 р., «Про оренду державного та комунального майна». – М., 2002.
2. Закон України № 2658-ІІІ від 12.07.2001 р. «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність».
3. Постанова № 213 від 23.03.95 р. «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».
4. Постанова № 1440 від 10.09.2003 р. «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».
5. Постанова № 1442 від 28.10.2004 р. «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна».
6. Постанова № 1655 від 29.11.2006 р. «Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів».
7. Постанова № 1891 від 10.12.2003 р. «Про затвердження Методики оцінки майна».
8. Операции с недвижимостью в Украине. Сборник нормативных документов. – Х.: ООО «Конус», 2001. – 192 с.
9. Оценка имущества и имущественных прав в Украине / [Н. П. Лебедь, А. Г. Мендрул, В. С. Ларцев и др.] – К.: Принт Експрес, 2002. – 688 с.
10. Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
11. Сборник № 4 Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном учете. – М.: Изд-во литературы по строительству, 1972. – С. 45-80.
12. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – С-Пб., 1997. – 401 с.
13. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело ЛТД, 1993 г.
14. Цивільний кодекс України. – Х.: Одиссей, 2005. – 450 с.

Навчальне видання

Методичні вказівки  
для самостійної роботи  
з дисципліни

**«Оцінка нерухомості»**

(для студентів 4 курсу усіх форм навчання  
напряму підготовки 0502 (6.030601) «Менеджмент»,  
спеціальності «Менеджмент організацій»)

Укладач **Молодченко** Таїсія Геннадіївна

Відповідальний за випуск *В. М. Бабаєв*

Редактор *О. В. Тарасюк*

Комп'ютерна верстка *К. А. Алексанян*

План 2010, поз. 371 М

---

Підп. до друку 20.01.2011 р.

Формат 60×84/16

Друк на ризографі.

Ум. друк. арк. 2,3

Зам. №

Тираж 50 пр.

Видавець і виготовлювач:

Харківська національна академія міського господарства,  
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: [rektorat@ksame.kharkov.ua](mailto:rektorat@ksame.kharkov.ua)

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 4064 від 12.05.2011 р.